



Plan Local d'Urbanisme de Saint Jean de Védas

MODIFICATION N°4

I. NOTICE EXPLICATIVE

Révision générale du POS valant élaboration du PLU approuvée par DCM le 21 janvier 2008				
Procédures d'évolutions du PLU	Mise à jour <i>Date d'arrêté</i>	Modification <i>Date d'approbation</i>	Modification simplifiée <i>Date d'approbation</i>	Mise en compatibilité <i>Date d'approbation</i>
1 ^{ère}	28/07/2008	30/06/2009	16/12/2015	DUP 28/08/2013
2 ^{ème}	25/01/2017	13/07/2010		DUP 21/10/2016
3 ^{ème}		06/09/2011		
4 ^{ème}		27/09/2017		

Equipe : F. Chibaudel, J. Berquet, F. Delafont-Abinal, BE Tech Sud

SOMMAIRE

I- INTRODUCTION..... 3

1- HISTORIQUE DU PLAN LOCAL D’URBANISME 3

2- OBJETS DE LA MODIFICATION N°4 DU PLU DE SAINT-JEAN-DE-VEDAS..... 3

3- REGIME JURIDIQUE DE LA MODIFICATION 3

3-1 LES CONDITIONS DE FOND3

3-2 LES CONDITIONS DE FORME3

3-3 APPLICATION DES DISPOSITIONS TRANSITOIRES4

4- REGIME JURIDIQUE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 4

II- EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS ET EVALUATION DES INCIDENCES 5

1- DEFINIR DES REGLES MORPHOLOGIQUES DANS LES ESPACES RESIDENTIELS POUR UNE DENSIFICATION RESPECTUEUSE DES QUALITES PAYSAGERES ET ARCHITECTURALES DU CADRE DE VIE 5

1-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 5

1-1-1 UNE COMMUNE EN MUTATION, SOUS FORTE PRESSION RESIDENTIELLE5

1-1-2 EXPOSE DU CADRE DE VIE PAYSAGER DE SAINT-JEAN-DE-VEDAS6

A- Saint-Jean-de-Védas dans le grand paysage6

B- Analyse des paysages intimes de Saint-Jean-de-Védas10

C- Synthèse : Les structures paysagères de Saint-Jean-de-Védas.....16

1-1-3 APPROCHE SENSIBLE DES IMPACTS POTENTIELS DE LA DENSIFICATION SUR LES PAYSAGES URBAINS.....17

1-2 OBJET DE LA MODIFICATION..... 24

1-2-1 MAITRISER LA DENSIFICATION DES ESPACES RESIDENTIELS POUR PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE PAYSAGER.....24

1-2-2 MAITRISER LES VOLUMETRIES POUR PRESERVER LES QUALITES ARCHITECTURALES25

1-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION..... 26

1-3-1 INCIDENCES SUR LE PLU ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE26

1-3-2 INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT27

2- LA CREATION D’UN PERIMETRE D’ATTENTE D’UN PROJET D’AMENAGEMENT GLOBAL AU SENS DE L’ARTICLE L151-41 5° DU CODE DE L’URBANISME 29

2-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 29

2-1-1 UNE CENTRALITE FORTE A L’ECHELLE DE LA VILLE A COMPOSER29

2-1-2 UN ESPACE STRATEGIQUE A VALORISER/REQUALIFIER30

2-1-3 DES PRESSIONS URBAINES A ANTICIPER31

2-2 OBJET DE LA MODIFICATION..... 33

2-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION..... 33

2-3-1 INCIDENCES SUR LE PLU ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE33

2-3-2 INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT34

3- LA CREATION D’UN EMPLACEMENT RESERVE POUR L’AMENAGEMENT DU BASSIN DE RETENTION DES ROUDERES..... 34

3-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 34

3-2 OBJET DE LA MODIFICATION..... 35

3-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION..... 35

3-3-1 INCIDENCES SUR LE PLU ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE35

3-3-2 INCIDENCES SUR L’ENVIRONNEMENT36

4- PRECISER LES MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT DANS LA ZONE 1U ET DANS LES ZONES 2U ET 2AU.....36

4-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 36

4-2 OBJET DE LA MODIFICATION 36

4-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION..... 36

4-3-1 INCIDENCES SUR LE PLU ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE..... 36

4-3-2 Incidences sur l’environnement 37

5- ACTUALISATION DU REGLEMENT, DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET DES ANNEXES37

5-1 ACTUALISATION SUITE A L’ABROGATION DES ARRETES DE DUP DU CAPTAGE DE MAURIN 37

5-1-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 37

5-1-2 OBJET DE LA MODIFICATION 37

5-1-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION 37

A- Incidences sur le PLU et justification de la procédure de modification : 37

B- Incidences sur l’environnement 38

5-2 ACTUALISATION LIEE AUX EVOLUTIONS DU CADRE LEGISLATIF 38

5-2-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 38

A- Les évolutions du règlement introduites par la Loi Grenelle II : 38

B- Les évolutions du règlement introduites par la Loi ALUR : 38

C- La suppression des notions de SHON et de SHOB 39

5-2-2 OBJET DE LA MODIFICATION 39

5-2-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION 39

A- Incidences sur le PLU et justification de la procédure 39

B- Incidences sur l’environnement 39

5-3 ACTUALISATION LIEE AUX EVOLUTIONS DU CADRE INSTITUTIONNEL 40

5-3-1 MOTIF DE LA MODIFICATION 40

5-3-2 OBJET DE LA MODIFICATION 40

5-3-3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION 40

A- Incidences sur le PLU et justification de la procédure 40

B- Incidences sur l’environnement 40

5-4 RECTIFICATIONS D’ERREURS MATERIELLES..... 40

III- SYNTHESE DES MODIFICATIONS DE ZONAGE41

1- LES MODIFICATIONS DE ZONAGE41

2- LES MODIFICATIONS DE ZONAGE POINT PAR POINT42

3- TABLEAU DE SURFACES DE ZONES ACTUALISE.....45

4- TABLEAU D’EVOLUTION DES SURFACES DE ZONES46

I- INTRODUCTION

1- Historique du plan local d'urbanisme

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Védas a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 21 janvier 2008.

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

- Modification n°1 approuvée par DCM du 30 juin 2009,
- Modification n°2 approuvée par DCM du 13 juillet 2010
- Modification n°3 approuvée par DCM du 6 septembre 2011,
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral n°2013-I-1656 du 28 août 2013, concernant la ligne 5 du tramway,
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 16 décembre 2015,
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral n°2016-1-110 du 21 octobre 2016, concernant l'aménagement de la clinique Saint-Jean sur le secteur des Jasses,
- Mise à jour par arrêté n°A2016-376 du président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 25 janvier 2017.

2- Objets de la modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Védas

Par arrêté n°A2016-382 en date du 5 janvier 2017, le président du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a prescrit la présente modification n°4 du PLU de Saint-Jean-de-Védas.

Cette procédure est entreprise en vue de :

1. La définition de règles morphologiques dans les espaces résidentiels pour une densification respectueuse des qualités paysagères et architecturales du cadre de vie,
2. La création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global au sens de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme,
3. La création d'un Emplacement Réservé pour l'aménagement du bassin de rétention des Roudères,
4. Préciser les modalités de réalisation des places de stationnement dans la zone 1U et dans les zones 2U et 2AU,
5. L'actualisation du règlement pour prendre en compte :
 - L'abrogation des arrêtés de DUP du captage de Maurin,
 - Les évolutions du cadre législatif,
 - Les évolutions du cadre institutionnel,
 - La rectification d'erreurs matérielles.

3- Régime juridique de la modification

L'ensemble des articles cités dans les développements suivants est issu du Code de l'Urbanisme. A défaut, le code de référence est précisé.

3-1 Les conditions de fond

Article L153-31

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Article L153-36

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

3-2 Les conditions de forme

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-39

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

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

Article L153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41

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

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

Article L153-43

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

Article L153-43

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

[3-3 Application des dispositions transitoires](#)

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

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

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

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

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

4- Régime juridique de l'évaluation environnementale

Au terme du décret susvisé, les procédures de modification d'un plan local d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale dans les seuls cas visés aux articles R104-8 2° et R104-12, ce dernier étant relatif aux PLU des communes en zone de montagne.

Article R104-8

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

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

Le territoire de la commune de Saint-Jean-de-Védas n'est intercepté par aucun site Natura 2000. Dans un rayon de 10 km autour du territoire communal, sont présents 7 sites Natura 2000 :

Statut	Dénomination	Référence	Directive Européenne	Distance au territoire
ZSC	Etangs palavasiens	FR9101410	Habitats	1,6 km
ZPS	Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol	FR9110042	Oiseaux	1,6 km
ZPS	Plaine de Fabrègues-Poussan	FR9112020	Oiseaux	3,5 km
ZSC	Le Lez	FR9101329	Habitats	6,5 km
ZSC	Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas	FR9101393	Habitats	6,7 km
ZPS	Côte languedocienne	FR9112035	Oiseaux	6,7 km
ZSC	Posidonies de la côte palavasienne	FR9101413	Habitats	6,7 km

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

Il en ressort que la présente procédure de modification n'entre pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale.

II- EXPOSE DES MOTIFS DES MODIFICATIONS ET EVALUATION DES INCIDENCES

1- Définir des règles morphologiques dans les espaces résidentiels pour une densification respectueuse des qualités paysagères et architecturales du cadre de vie

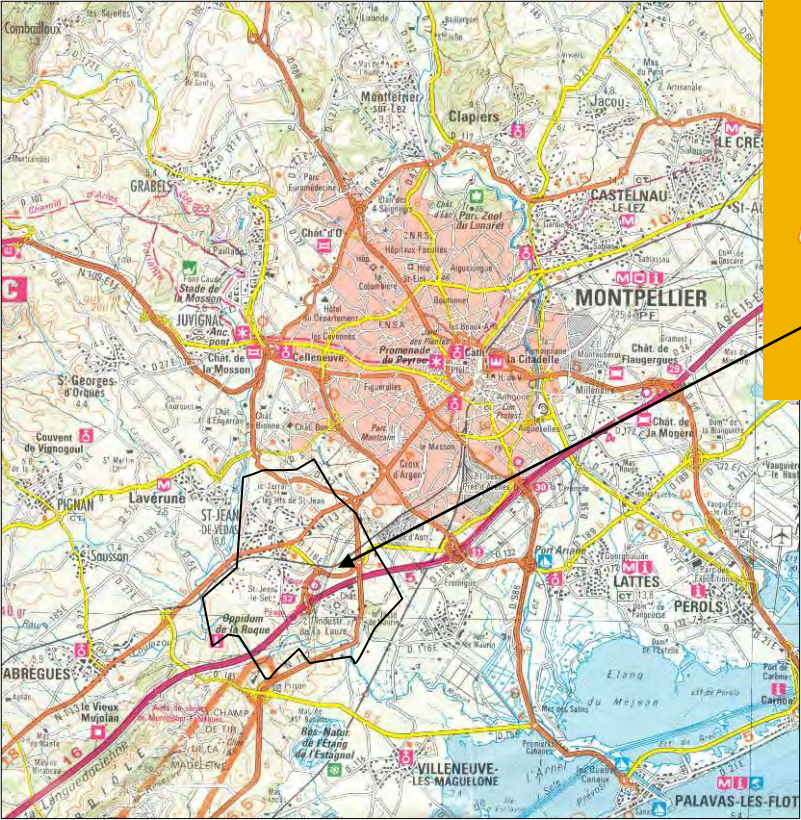
1-1 Motif de la modification

1-1-1 Une commune en mutation, sous forte pression résidentielle

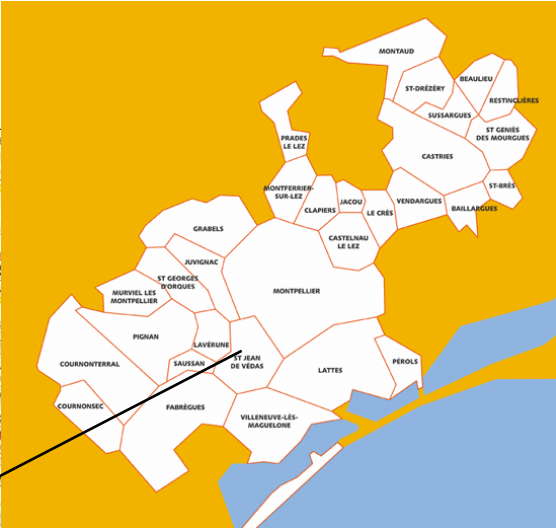
Porte Sud-Ouest de l’agglomération de Montpellier, située sur un nœud d’infrastructures majeures, la commune de Saint-Jean-de-Védas est en pleine mutation, passant d’un village de plaine agricole à une ville d’une aire métropolitaine de plus de 400.000 habitants et en croissance continue.

Avec 8.657 habitants en 2013, la ville connaît depuis plus de trente ans une augmentation spectaculaire de sa population, accompagnée par une croissance forte des zones urbanisées à vocation résidentielle et d’activités économiques. La ville est en effet très attractive. Bien desservie par les infrastructures de transport routier et le tramway, elle dispose de nombreux équipements et propose un foncier attractif.

Situation de Saint-Jean-de-Védas



Source : carte IGN au 1/250 000

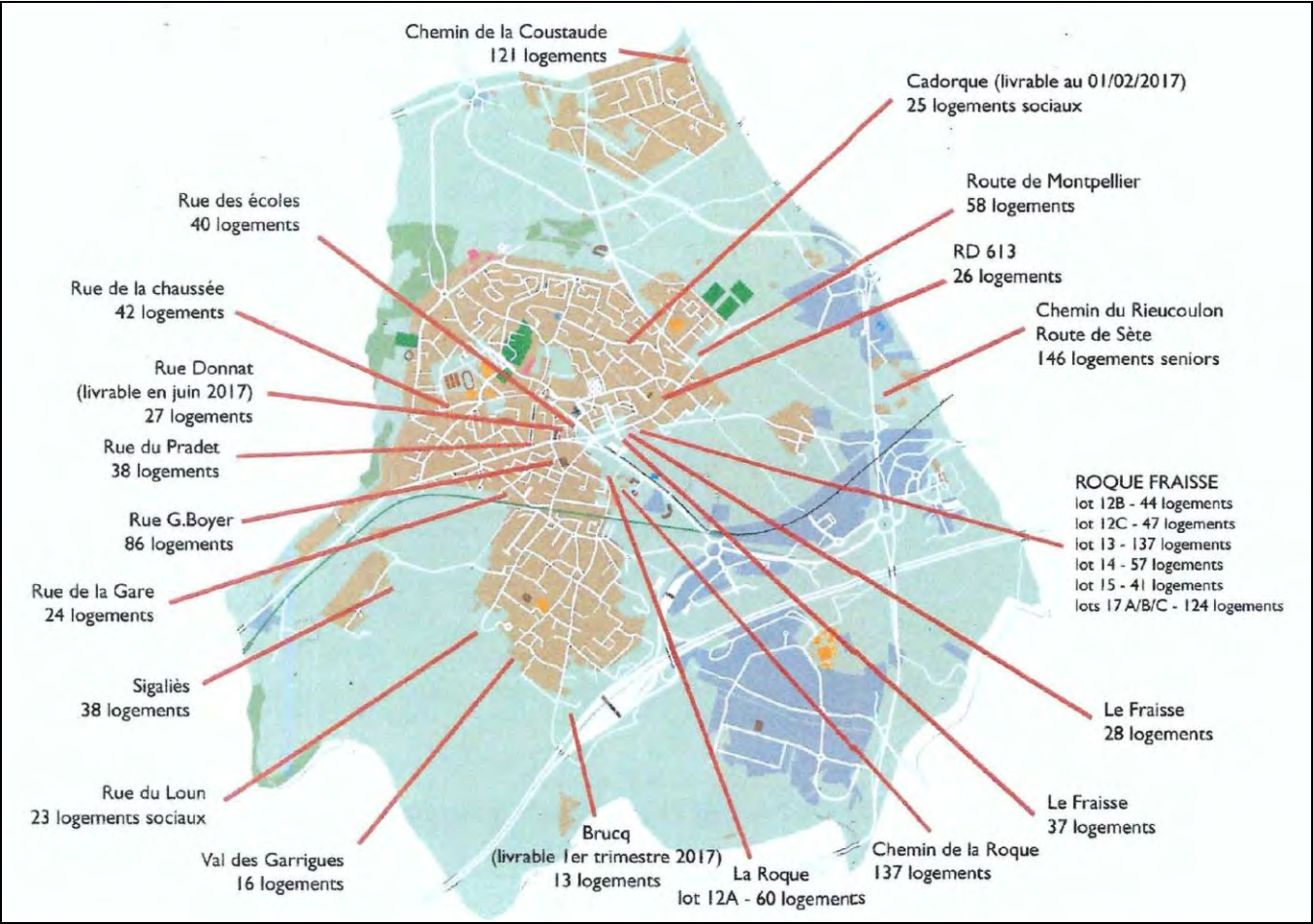


Les 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole

Cette attractivité se traduit par une installation croissante de nouveaux ménages, tant dans les espaces dont l’aménagement est maîtrisé (la ZAC Roque Fraïsse par exemple) qu’en densification « diffuse » de l’ensemble de l’emprise urbaine. En effet, le tissu urbain existant présente un fort potentiel de densification lié non seulement à la typologie parcellaire et bâtie mais également à l’absence d’un corps de règles morphologiques adapté (suppression du Coefficient d’Occupation des Sols – COS – par la loi ALUR, emprise au sol non limitée, ... cf. infra).

Ainsi, la densification bâtie et le renouvellement urbain sont une réalité tangible à Saint-Jean-de-Védas. Les données du service Urbanisme de la mairie recense à ce jour 1.435 logements autorisés ou en voie de l’être, dont 925 logements programmés dans le tissu urbain existant (hors ZAC), quand le Programme Local de l’Habitat (PLH) intercommunal prévoit la production de 1.200 logements sur la période 2013-2018 (dont 850 sur la ZAC Roque Fraïsse),

Le phénomène de densification urbaine : 1.435 logements autorisés



Source : Mairie – Carte des programmes de logements au 28/10/2016

La principale conséquence de cette densification relève d’une modification rapide du cadre de vie des habitants : en effet, la multiplication de projets immobiliers optimisant des parcelles faiblement occupées et souvent largement arborées, modifie rapidement les qualités du paysage urbain.

La commune souhaite donc encadrer le phénomène de densification par un corps de règles d’urbanisme adaptées à une densification « choisie », s’inscrivant dans un cadre de vie paysager préservé.

1-1-2 Exposé du cadre de vie paysager de Saint-Jean-de-Védas

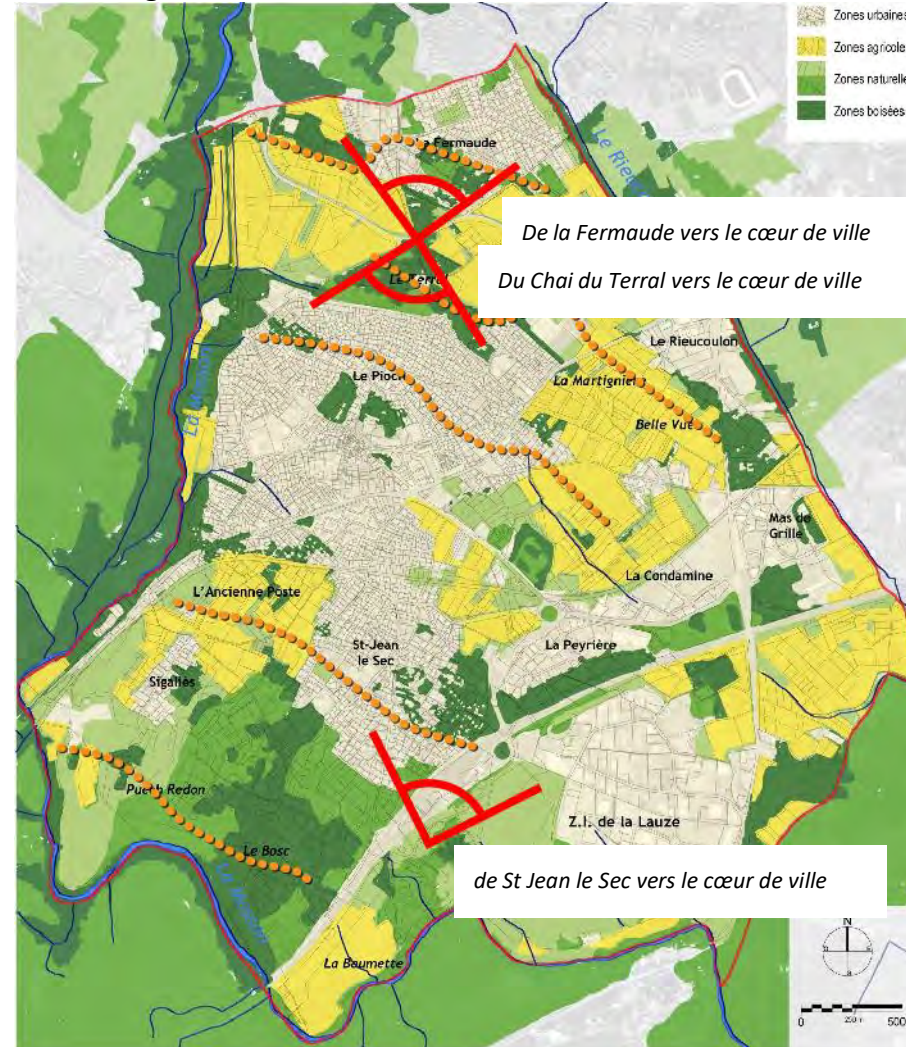
La commune de Saint-Jean-de-Védas s'inscrit dans une « île » bordée par le fleuve de la Mosson à l'Ouest et par le ruisseau orageux du Rieucoulon à l'Est. Son assise est une succession de plis parallèles, orientés Nord-Ouest / Sud-Est. Cette succession de lignes de crêtes cloisonne les espaces urbains et naturels, déterminant des quartiers, tout en dessinant un « plafond arboré » qui cadre le paysage des tissus urbains et villageois de Saint-Jean-de-Védas. Ainsi peut-être analysée une double lecture du cadre de vie paysager de Saint-Jean-de-Védas, articulant la dimension du paysage métropolitain et celle, plus intime, des quartiers et des espaces publics.

A- Saint-Jean-de-Védas dans le grand paysage

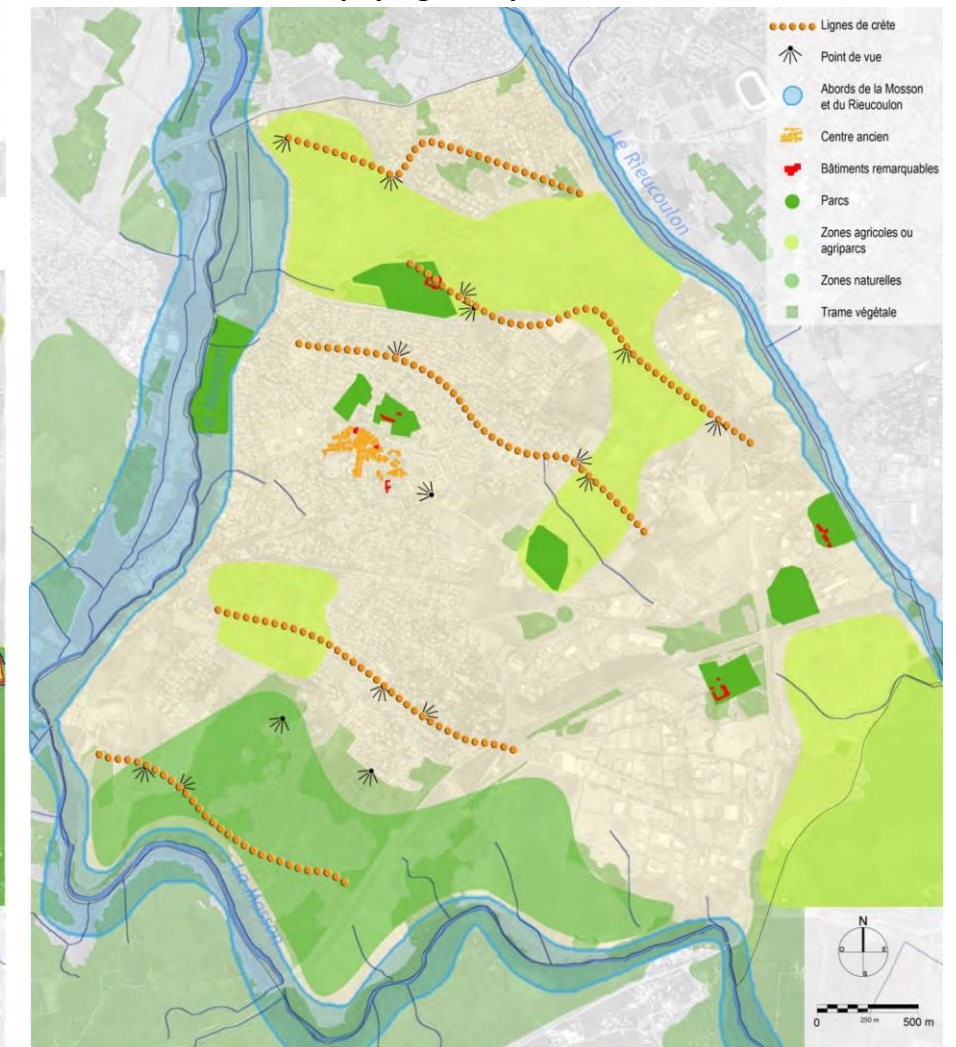
Relief et topographie



Trame végétale



Les éléments de valeur paysagers & points de vue



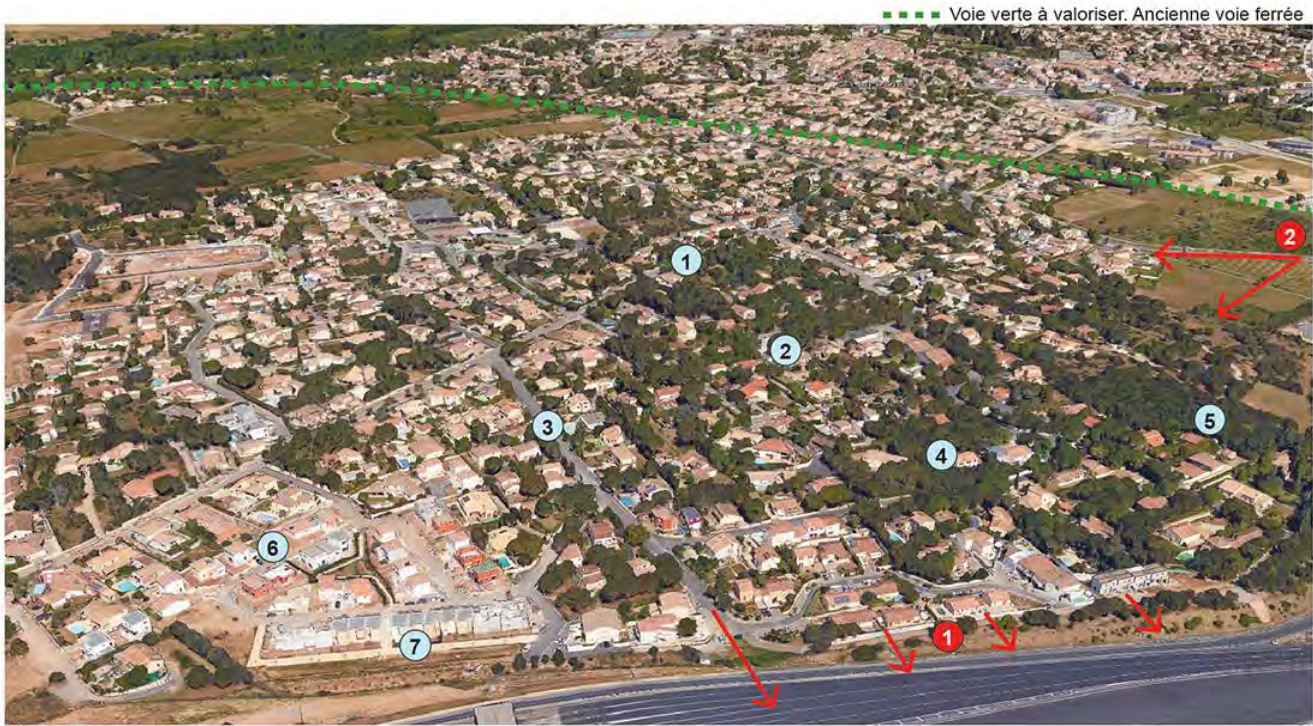
Source : cadastre, ortho photo 2011, BD Topo – Traitement : N. Boudier

La succession de lignes de crêtes – cf. carte « Relief et topographie ci-dessus – et la multiplicité des cheminements offrent plusieurs points de vue privilégiés, identifiés sur la carte ci-dessus. Sur les lignes de crêtes sont installés des massifs arborés, des arbres de haute tige hébergés dans des jardins privés, qui participent ainsi au paysage métropolitain. Sont ainsi distingués les points de vue qui permettent une lecture générale de Saint-Jean-de-Védas – a été mis de côté la vision globale offerte depuis la RD612 sur la ZAE Marcel Dassault :

- d'entrée de Métropole, « de St Jean le Sec vers le cœur de ville » ; en effet, cette colline boisée est la première vision proche de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- du Chai du Terral vers le cœur de ville, vision frontale d'un flanc de colline fortement minéralisé ;
- de la Fermaude vers le cœur de ville ;

Ces deux derniers points de vue enserrant une coulée verte et agricole qui ceint et identifie Saint-Jean-de-Védas. L'analyse et le report des espaces couverts par les points de vue permettent d'identifier des espaces à haute valeur paysagère, la disparition de cette structure paysagère par densification bâtie modifierait et minéraliserait irrémédiablement le paysage métropolitain.

De Saint-Jean-le-Sec vers le cœur de ville, vision d'entrée de la Métropole



1

Espace arboré avec maintien des chênes et des boisements existants. L'espace privé participe à la qualité des espaces publics.



2

Quartier au milieu des garrigues. Patrimoine végétal important et identitaire de la région



3

Axe de voirie important, aménagé avec trottoir et plantation. La végétation privée enrichit l'espace public.



4

Au milieu des chênes. Grande propriété implantée et intégrée dans le contexte naturel.



5

Boisement existant. Un morceau de garrigue intacte.



6

Quartier résidentiel récent en construction. Minéralisation prédominante. Plus aucune trace de garrigue.



7

Une des façades de la ville avec impact visuel fort depuis l'autoroute. Traitement en cours avec talus et plantations.



1

Traitement des limites? Vues vers l'autoroute. Bruits? Impact visuel?



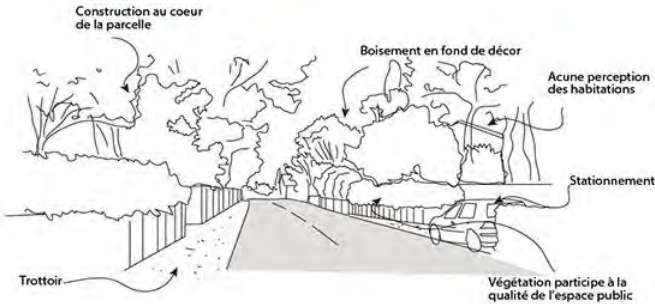
2

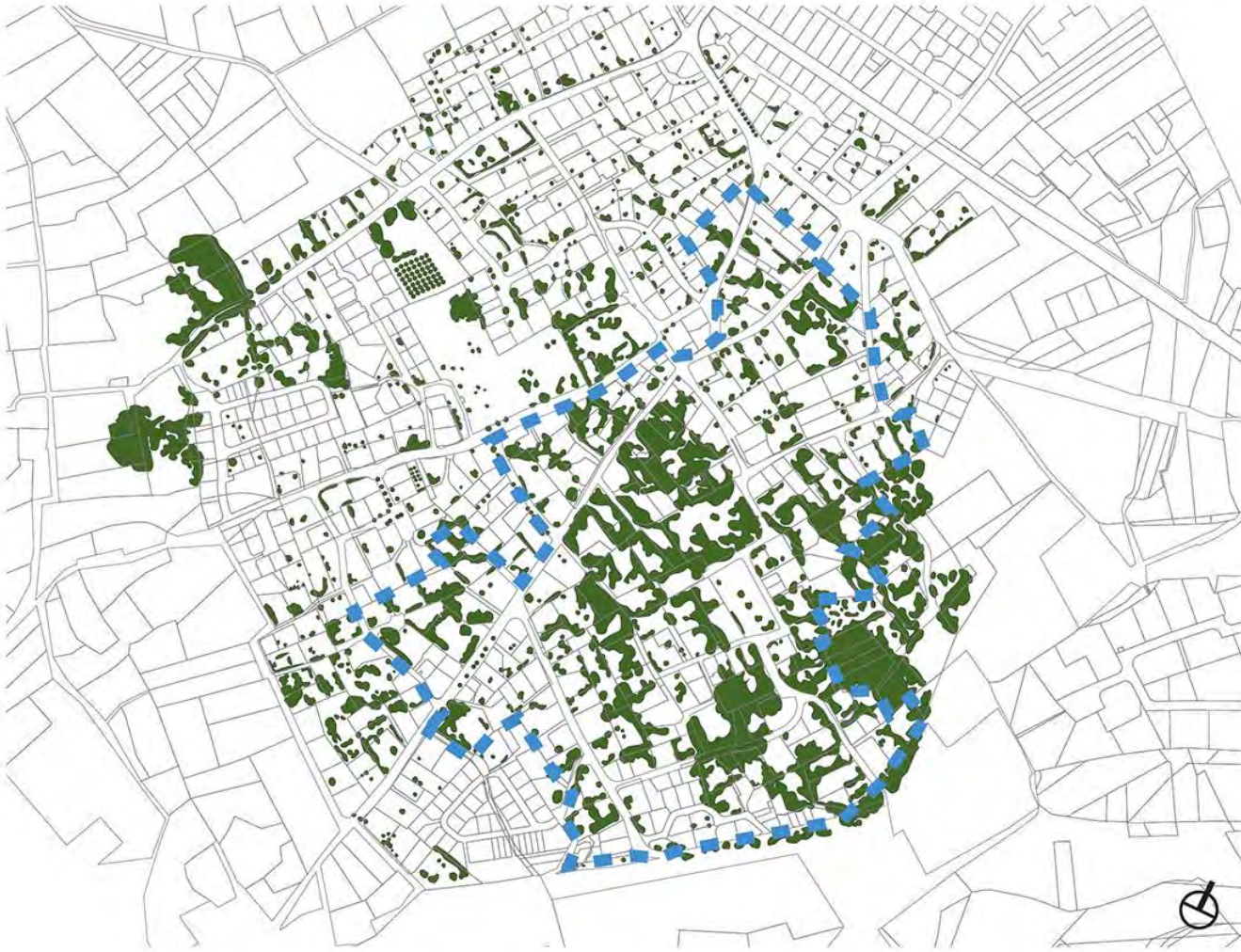
Espace ouvert. Découverte des boisements tel un décor arrière plan végétal. Perception des constructions de 1er plan



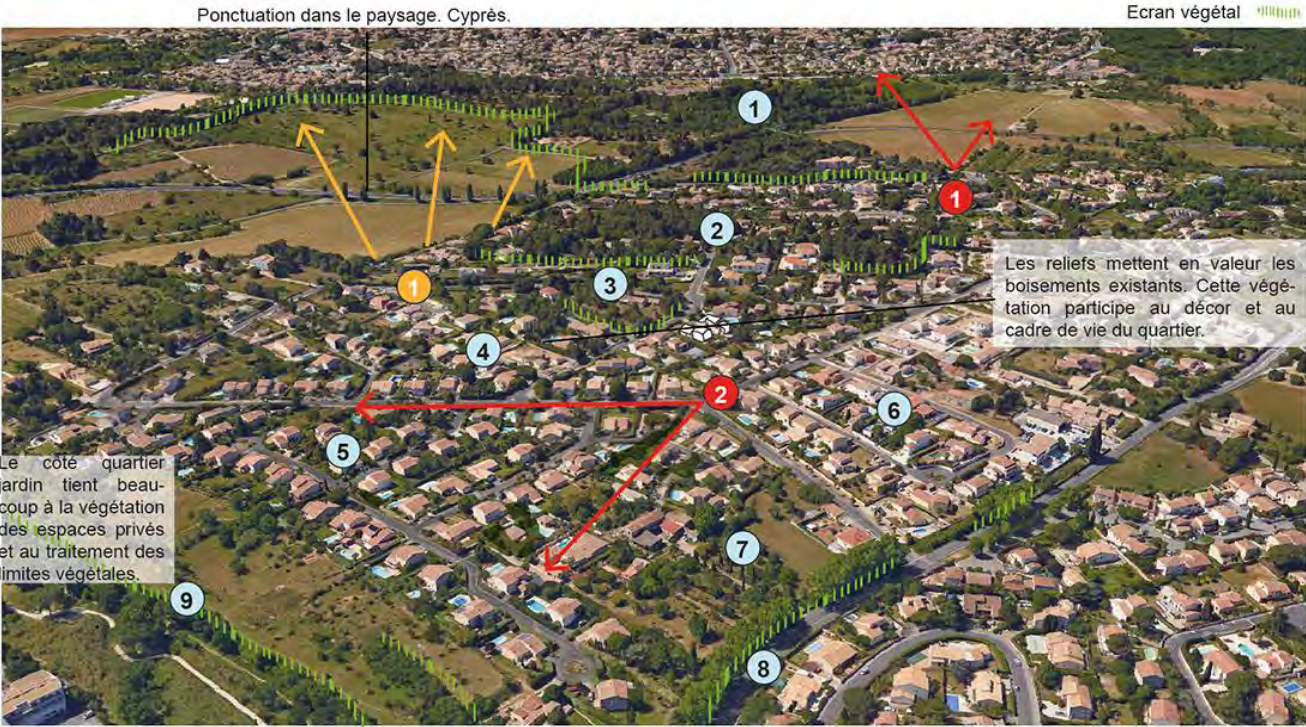
Traitement du stationnement sous forme de poche dans les quartiers sous-bois.







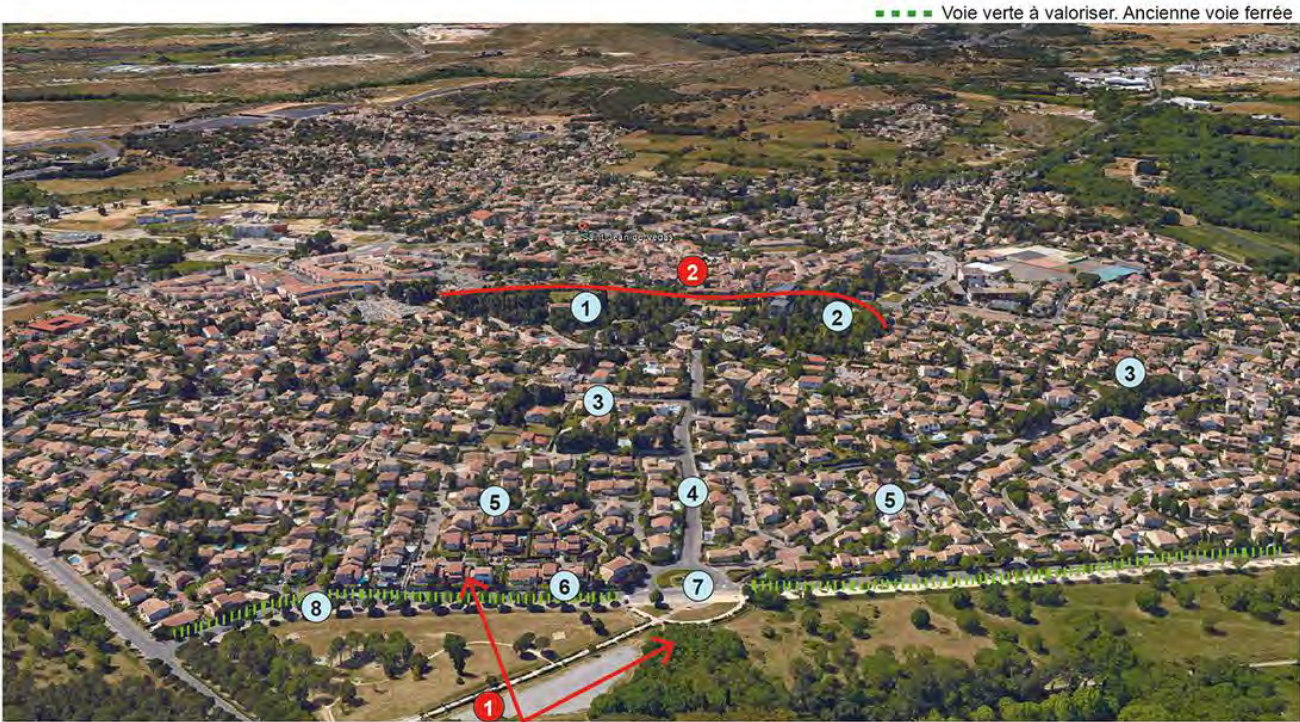
De la Fermaude vers le cœur de ville



1 Coupure végétale: Passage entre deux espaces: quartier urbanisé / espace boisé dense. La végétation sépare et referme le village. 	2 Quartier implanté dans un écran végétal: Les plantations sont très présentes et les habitations relativement peu perceptible. 	3 Boisement important: Perception depuis le lointain de cette masse boisée. Participe à l'arrière décor du quartier. 	4 De grandes propriétés avec beaucoup de plantations et des espaces libres importants. 
5 Quartier résidentiel: végétation en cœur importante. Traitement des limites à l'aide de haies végétales. Participe à la qualité du cadre de vie du quartier. 	6 Quartier résidentiel récent en cours d'aménagement. Plantations sur l'espace public. Mix clôtures en mur / haie vives. 	7 Grande propriété arborée : Alignement d'arbres, plantations avec essences variées. Espace disponible relativement grand. 	8 Entrée de ville Nord. : Alignement de platanes et végétation dense le long de la voie. Aucune perception de près ni de loin. 
9 Le cordon végétal du Rieu Coulon: Limite Est du territoire communal très végétale. Ripisylve 	1 Espaces agricoles ouverts. Vues vers le château d'eau. Point de repère symbolique. 	2 Point haut. Perception et vues lointaines vers Montpellier, au delà de la coupure du cordon végétal du Rieu Coulon. 	1 Espaces agricoles ouverts avec boisements en fond de décors. Les vues vers le lointain sont inexistantes. 



Du Chai du Terral vers le cœur de ville, vision frontale d'un flanc de colline fortement minéralisé



1

Domaine le Claud. Grande propriété viticole entourée de boisements. Accessible depuis le centre.

2

Parc de la clinique. Perception lointaine et perception depuis le centre.

3

Quelques parcelles ont conservé les boisements existants. Implantation au cœur des arbres. Impact visuel fort. Arrière plan végétal.

4

Voie principale permet de desservir l'ensemble du quartier. Fort dénivelé progressif.

5

Quartier dont le dénivelé est important. L'implantation des constructions est accidentée et laisse peu de place aux espaces libres praticables.

6

Effet de socle avec la linéarité des mur de clôtures. Hauteur importante qui cache l'urbanisation arrière. Point bas. Ecran visuel

7

Une des porte d'entrée du quartier. Le début de l'ascension vers le chateau d'eau.

8

Une allée plantée avec grand parc ouvert d'un côté et urbanisation de l'autre.

1

Vue depuis le Chai du Terral sur les reliefs du quartier. Perception du point de repère Chateau d'eau

2

Perception des boisements depuis la RD 132

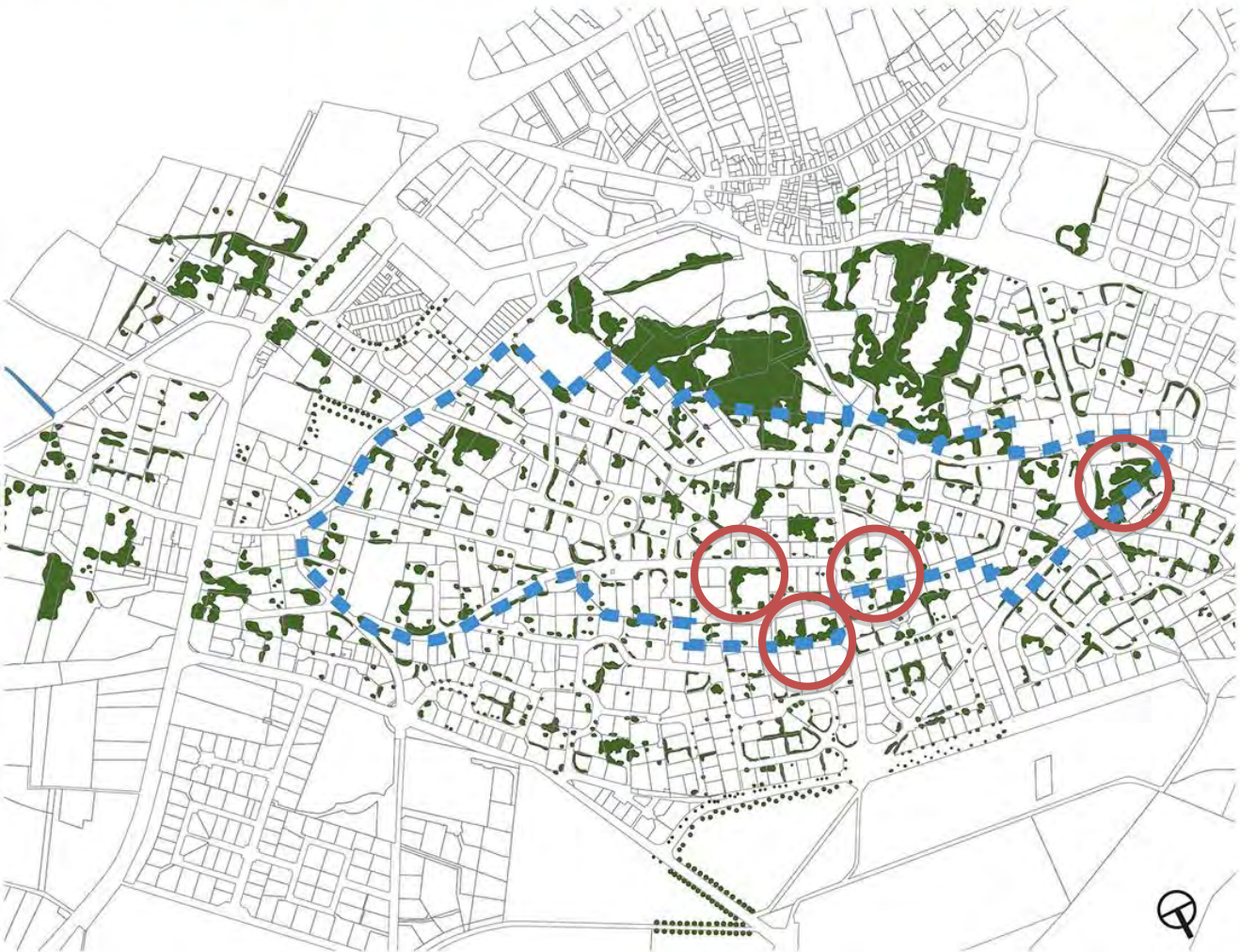
Le village ancien

Le patrimoine végétal du centre

Le quartier jardin

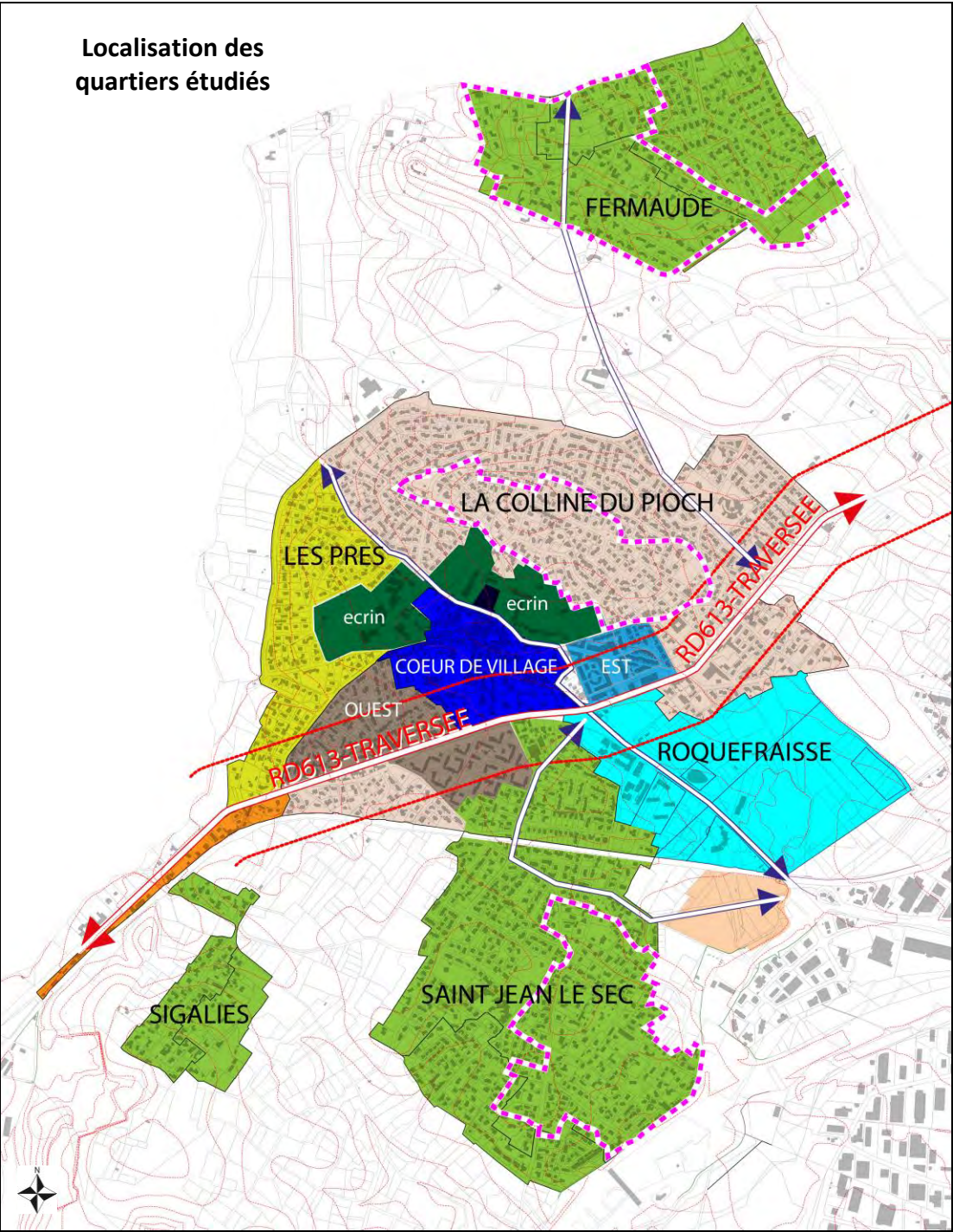
Le quartier en dénivelé

Le socle



B- Analyse des paysages intimes de Saint-Jean-de-Védas

Dans le chapitre qui suit, l'ensemble des quartiers de Saint-Jean-de-Védas est analysé, à l'exception de celui de Roque Fraïsse. Le quartier de Roque Fraïsse est une ZAC en cours de réalisation couverte par la zone 3AU du PLU. Elle bénéficie d'un corps de règles qui lui est propre, il convient de ne rien modifier à ce cadre urbain et paysager en cours de constitution.



Le cœur de village

	Description du secteur	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- espaces publics minéraux, caractéristiques d'un cœur de village languedocien
Ambiance paysagère		- ambiance paysagère très minérale, avec des contrepoints végétalisés, ici un espace public adjacent au cœur historique ou des jardinières qui animent une venelle
Parcellaire		- petites parcelles en lanières profondes
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- à l'alignement de l'espace public - en front continu par rapport aux limites séparatives, la construction est calée sur la totalité de la zone constructible
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction de deux niveaux (R+1) plus toiture en tuiles - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 60 et 100 % de la surface des parcelles

Extensions Ouest

	Description du secteur	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- des voies de desserte dont l'aménagement est minimaliste bordées de clôtures hautes doublées par endroit de haies.
Ambiance paysagère		- les hauteurs de bâtis se fondent dans un paysage arbustif ; peu de sujets à haute tige se détachent et offrent du volume végétal - les masses boisées occupent entre 0 et 15 % de la surface des parcelles
Parcellaire		- la surface des parcelles est inférieure 800 m2
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- en retrait de la voie publique & sur la limite séparative - la construction est calée sur la totalité de la zone constructible
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction de deux niveaux (R+1) plus toiture en tuiles - habitats en bande - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 25 et 50 % de la surface des parcelles

Extensions Est

	Description du secteur	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- la place minérale qui ordonne la composition du quartier
Ambiance paysagère	 	- ambiance paysagère très urbaine, faible présence des arbres d'alignement
Parcellaire		- il s'agit de lots qui ceignent la place, parcelles inférieures à 500 m2 pour l'habitat en bande en arrière
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- à l'alignement de la voie publique - en front continu
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction de deux niveaux (R+1) plus toiture en tuiles et R+2 sur un socle avec toits terrasses. - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 40 et 90 % de la surface des parcelles

Le quartier des Prés, secteur à potentiel de densification

	Description du secteur	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- les voies sont hiérarchisées par leur profil : ci-contre, la voie de desserte principale qui a fait l'objet d'un réaménagement récent simple et efficace : installation dans les délaissés du profil de végétation rustique et résistante ;
		- ci-contre à droite un exemple de voie de desserte dont l'aménagement est minimaliste.
Ambiance paysagère		- le secteur borde la ripisylve de la Mosson, dont la luxuriance est le fond paysager du secteur ; les voies débouchent vers la Mosson et offrent toutes des échappées visuelles. Ce fond paysager se suffit et ne nécessite pas d'accompagnement sur les parcelles. - les masses boisées occupent entre 0 et 15 % de la surface des parcelles
Parcellaire		- la géométrie des parcelles en lanières en bordure de Mosson, plus rectangulaire dans les tissus, la surface parcellaire varie entre 500 et 1200 m2
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- en retrait de la voie publique - majoritairement en retrait de la limite séparative
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux plus toiture en tuiles - architectures pavillonnaires, plutôt isolées sur leur parcelle - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 15 et 30 % de la surface des parcelles

Le quartier de Sigaliès, secteur à potentiel de densification

	Description du secteur	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- des voies de desserte dont l'aménagement est minimaliste.
		
Ambiance paysagère		- Sigaliès est un hameau structuré sur deux rues de desserte, le paysage est extérieur. - les masses boisées occupent entre 0 et 15 % de la surface des parcelles
Parcellaire		- la surface des parcelles varie entre 500 et 2000 m2
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- en retrait de la voie publique - isolées sur leur parcelle, en retrait de la limite séparative
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux plus toiture en tuiles - architectures pavillonnaires, isolées sur leur parcelle - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 15 et 30 % de la surface des parcelles

La colline de Saint-Jean-le-Sec

	Description du secteur à haute valeur paysagère		Description du secteur dense	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- les clôtures sont le plus souvent à dominante végétale, les murets sont peu perçus grâce au premier plan paysager que constituent les plantations sur espace public - l'ambiance paysagère spécifique à ce quartier est due à l'interpénétration des végétaux entre espace public et espaces privés, des essences de type « garrigue » renforcent l'aspect « libre » des espaces.	 	- ci-contre, la rue du Loun, desserte structurante du quartier, récemment réaménagée. Totalement minérale hors quelques sujets sur tige encore petits – ils ne se lisent pas encore dans l'espace public. - ci-contre, une voie de desserte d'opération dernièrement livrée, dans le profil de laquelle s'inscrivent quelques aménagements végétaux.
Ambiance paysagère		- les masses boisées en fond de parcelle constituent l'arrière plan / le fond paysager. Ce fond paysager en cœur d'îlot isole et noie les constructions. - les boisements de cœur d'îlot et en périphérie d'îlot / parcelle sont la structure paysagère de ces espaces - les masses boisées occupent entre 10 et 90 % de la surface des parcelles	 	- ambiance paysagère très minérale, forte présence des murs de clôture dont la densité des haies participe à l'opacité de l'ensemble. Il n'y a pas d'arbre à haute tige dans les parcelles privées, cette absence favorise une lecture « plate » du paysage - les masses boisées occupent entre 0 et 15 % de la surface des parcelles - une olivette subsiste : la parcelle AP 189 abrite une oliveraie remarquable et qui participe à l'ambiance « garrigues » du quartier de Saint-Jean-le-Sec. La Ville souhaite conserver cet élément du patrimoine paysager de la colline.
Parcellaire		- la géométrie des parcelles est variée - la majorité des parcelles présente une surface supérieure à 1.200 m², qui permet un réinvestissement aisé des parcelles		- la géométrie des parcelles est celle d'un strict découpage de petites dimensions, inférieur à 800 m²
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- en retrait de la voie publique - en retrait de la limite séparative		- en retrait de la voie publique - sur la limite séparative, la construction est calée sur la totalité de la zone constructible
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux, plus toiture en tuiles - architecture pavillonnaire, isolée. - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 8 et 22 % de la surface des parcelles		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux plus toiture en tuiles - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 13 et 35 % de la surface des parcelles

La colline du Pioch

	Description du secteur à haute valeur paysagère		Description du secteur dense	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- le château d'eau accompagné d'un bouquet de pins domine la colline du Pioch - les rues sont accompagnées de clôtures végétales opaques ; les arbres de haute tige sont positionnés en deuxième plan, en limite ou fond de parcelle (identifiés par des cercles rouges sur la carte ci-contre)		- le tracé des voies a pris en compte la forte topologie soit en s'inscrivant au fil des courbes de niveau, soit face à la pente, ouvrant ainsi le quartier vers le haut de la colline et le ciel – détachement du château d'eau – Les voies sont hiérarchisées dans l'espace et leur profil : les voies de desserte présentent un profil minimum comprenant le plus souvent des stationnements longitudinaux. Le stationnement automobile envahit l'espace public
Ambiance paysagère		- les masses boisées constituent des bouquets qui surplombent / <u>plafonnent</u> l'urbanisation - le plafonnement boisé est la structure paysagère de ce quartier		- ambiance paysagère très minérale, forte présence des murs de clôture qui font office de soutènement. Les constructions surplombent les clôtures, accentuant la minéralité de l'ensemble. - les rues offrent des échappées vers quelques beaux sujets isolés ou en bosquets, repérés par ailleurs – grand paysage de Saint-Jean-de-Védas - les masses boisées occupent entre 0 et 15 % de la surface des parcelles
Parcellaire		- la géométrie des parcelles est du type « bande » - la majorité des parcelles présente une surface entre 500 m² et 800 m². On est plutôt dans un contexte d'optimisation parcellaire (agrandissement du logement existant)		- la géométrie des parcelles est celle d'un strict découpage de petites dimensions, inférieur à 500 m²
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- en retrait de la voie publique - en limite de la limite séparative (constitution de bandes de constructions)		- en retrait de la voie publique - majoritairement sur la limite séparative - la construction est calée sur la totalité de la zone constructible
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction d'un (RdJ) niveau, plus rarement de deux (R+1) niveaux, plus toiture en tuiles - les maisons de plain-pied disparaissent sous leurs toitures, cachées derrière leurs haies ou sous les arbres de demi-tige présents. - la limitation des hauteurs de bâti permet de garder ouverts les espaces. - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 10 et 35 % de la surface des parcelles		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux plus toiture en tuiles - architectures pavillonnaires, jumelées ou en bande, fortement homogène - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 25 et 35 % de la surface des parcelles

La colline de la Fermaude

	Description du secteur à haute valeur paysagère		Description du secteur dense	
Caractéristiques dominantes des espaces publics		- les clôtures sont à dominante végétale, et constituent l'ambiance végétale du quartier - quelques beaux sujets d'ornement à haute tige attirent l'œil et donne de la hauteur au paysage urbain. Ces sujets ne sont pas indigènes, ce sont le plus souvent des cèdres ou des pins plantés par les résidents.		- les clôtures sont à dominante végétale, et constituent l'ambiance végétale du quartier - quelques beaux sujets d'ornement à haute tige attirent l'œil et donne de la hauteur au paysage urbain. Ces sujets ne sont pas indigènes, ce sont le plus souvent des cèdres ou des pins plantés par les résidents.
Ambiance paysagère		- les masses boisées en limite d'espace public ou en limite de parcelle constituent le paysage. Ce fond – ou cet avant - paysager constitue un cadre aux constructions. - les boisements qui accompagnent l'espace public sont la structure paysagère du quartier - les masses boisées occupent entre 10 et 90 % de la surface des parcelles		- les masses boisées en limite d'espace public ou en limite de parcelle constituent le paysage. Ce fond – ou cet avant - paysager constitue un cadre aux constructions. - les boisements qui accompagnent l'espace public sont la structure paysagère du quartier - les masses boisées occupent entre 0 et 20 % de la surface des parcelles
Parcellaire		- la géométrie des parcelles est celle de lanières (plus profondes que larges) de belles dimensions - la majorité des parcelles présente une surface supérieure à 1200 m², qui permet un réinvestissement aisé des parcelles ou une intensification (ajout d'un logement puis division parcellaire)		- la géométrie des parcelles est celle de lanières (plus profondes que larges) de belles dimensions - la géométrie des parcelles est celle d'un strict découpage de petites dimensions, inférieur à 800 m²
Implantation des constructions isolées dans leurs parcelles		- en retrait de la voie publique - en retrait de la limite séparative		- en retrait de la voie publique - en retrait de la limite séparative
Caractéristiques dominantes du bâti		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux, plus toiture en tuiles - architectures pavillonnaires, isolées - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 5 et 20 % de la surface des parcelles		- construction d'un (RdJ) ou deux (R+1) niveaux plus toiture en tuiles - architectures pavillonnaires, isolées - l'emprise au sol (bâti dur) varie entre 20 et 50 % de la surface des parcelles

C- Synthèse : Les structures paysagères de Saint-Jean-de-Védas

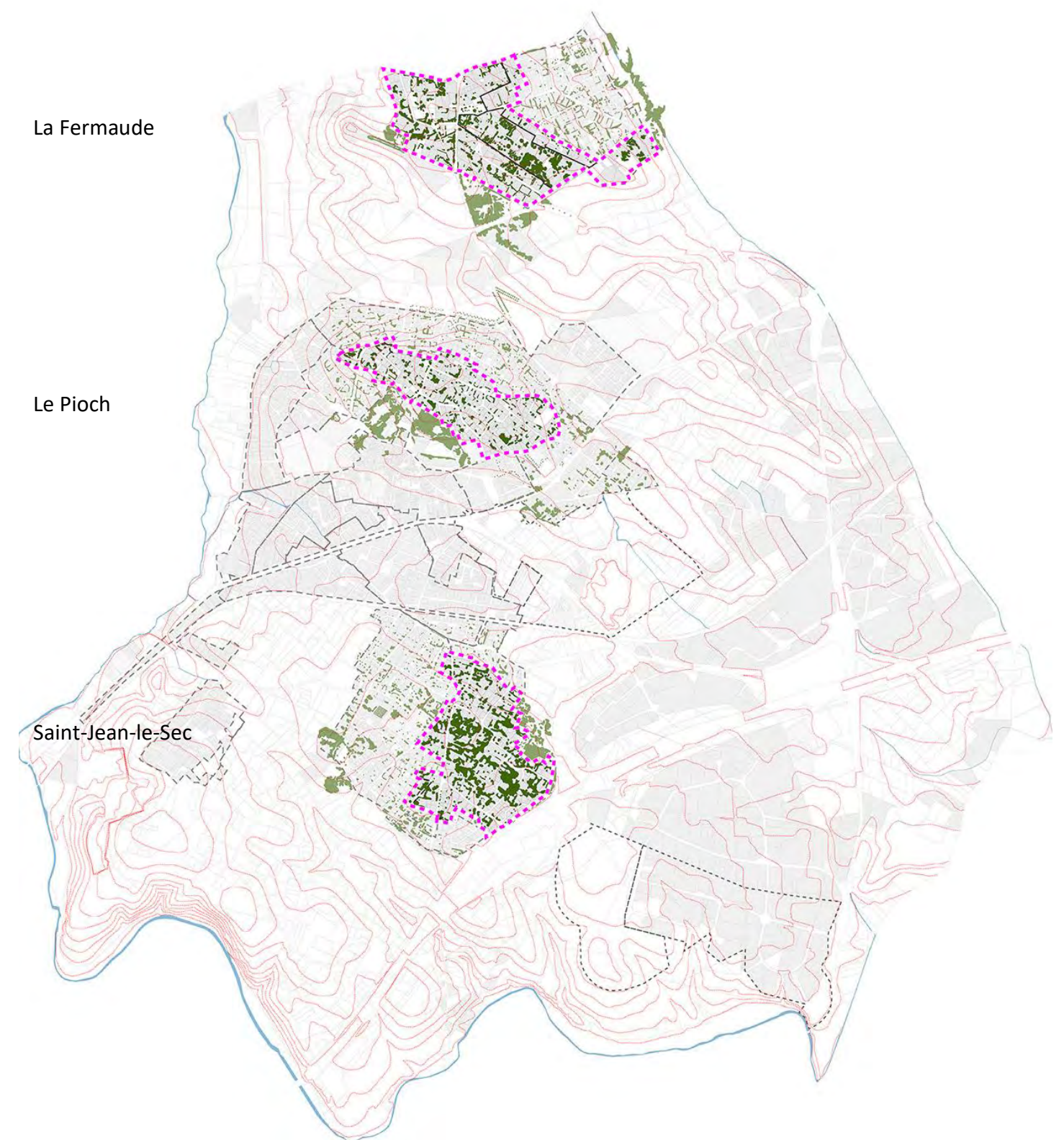
Les tissus urbains résidentiels de Saint-Jean-de-Védas s'inscrivent sur une succession de plis ou de collines qui déterminent des quartiers et ambiances résidentielles subtilement différentes. Ainsi cinq quartiers majeurs peuvent être distingués :

- La Fermaude au nord, ensemble qui participe plutôt de la Ville de Montpellier, bien que ses habitants bénéficient des équipements et services de la Ville de Saint-Jean-de-Védas, l'école en particulier,
- La colline du Pioch qui a fait l'objet d'une urbanisation dense et ordonnée à flanc de colline,
- Le cœur de village, son écrin et ses extensions, blotti contre la colline du Pioch,
- Le quartier de Roque Fraïsse, en cours de constitution, de l'autre côté de la RD613, constituant l'extension maîtrisée de Saint-Jean-de-Védas,
- La colline de Saint-Jean-le-Sec, colline résidentielle dont l'ambiance spécifique repose sur la persistance d'éléments paysagers des garrigues préexistantes à l'urbanisation.

Les trois secteurs à haute valeur paysagère identifiés constituent des quartiers dont l'ambiance du cadre paysager est différente entre la colline de Saint-Jean-le-Sec – ambiance de garrigues, présence de reliquats de chênes verts et de pins dans lesquels sont installées les maisons individuelles – et les collines du Pioch et de la Fermaude – forte présence de plantations ornementales – y compris à haute tige – qui ont prospéré. Le secteur du Pioch présente toutefois un tissu urbain globalement dense.

Hors la ZAC Roque Fraïsse, l'ensemble des quartiers subit des évolutions paysagères profondes par substitution de programmes immobiliers dans les espaces résidentiels et disparition des jardins et du cadre de vie paysager védasien.

Carte récapitulative des secteurs à haute valeur paysagère identifiés



1-1-3 Approche sensible des impacts potentiels de la densification sur les paysages urbains

Suite à la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) par la loi ALUR du 24 mars 2014, actée par la 1^{ère} modification simplifiée du PLU, les carences ou insuffisances du règlement du PLU en vigueur ne permettent pas de maîtriser les formes urbaines et architecturales des nouveaux programmes de logements, au détriment parfois de la qualité architecturale des nouveaux bâtiments et de leur insertion dans le paysage urbain :

- L'absence d'une règle de limitation de l'emprise au sol des constructions,
- L'analyse paysagère effectuée plus haut démontre que les qualités paysagères des différents quartiers étudiés de la ville (zones 2U et 2AU) est fondée sur l'inscription de volumes bâtis bas, au cœur des masses boisées ou masqués par des clôtures arbustives, et une homogénéité de l'épannelage général des tissus urbains à R+1 maximum.
La limitation à deux niveaux bâtis des constructions favorise ainsi l'insertion paysagère des constructions.

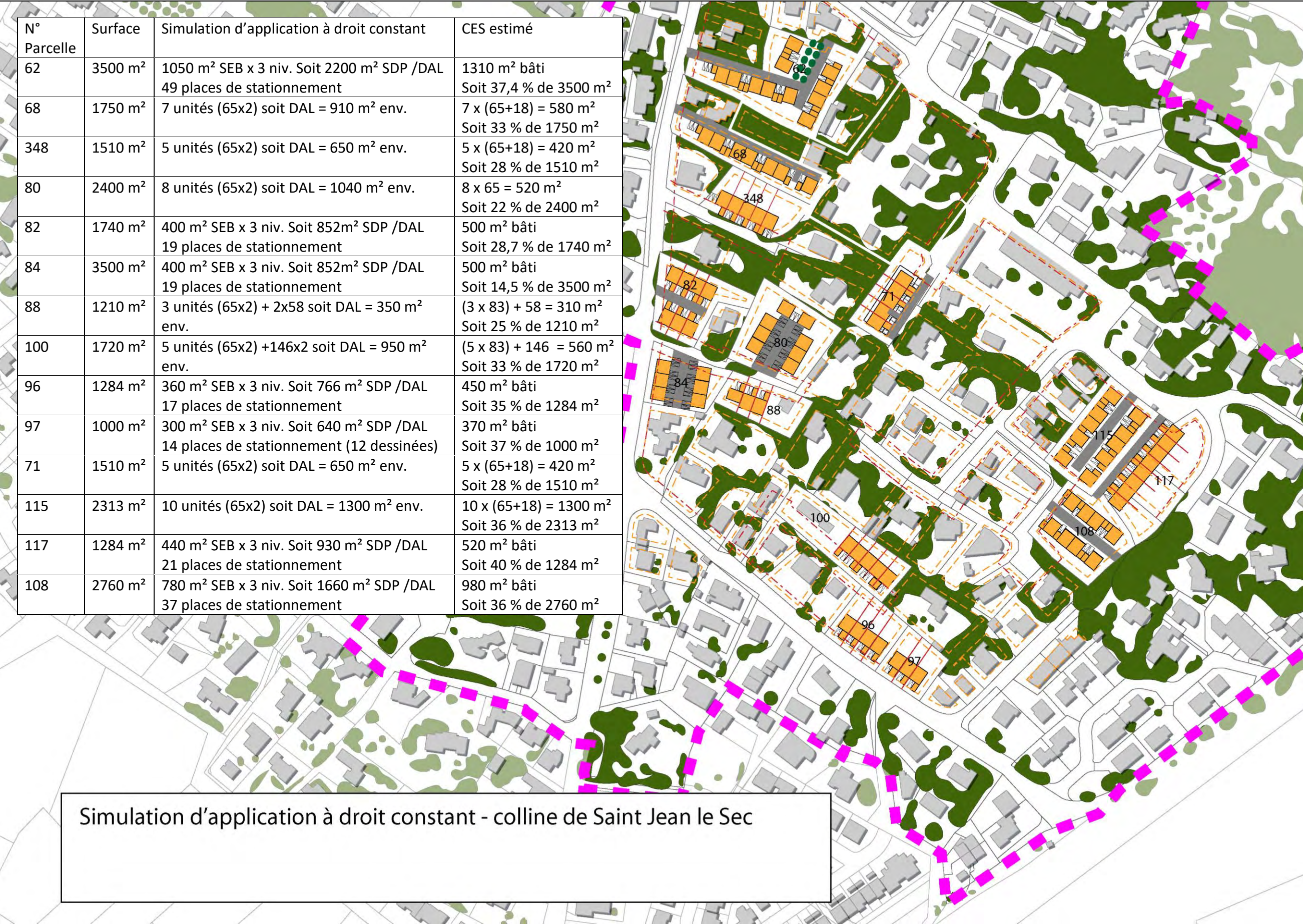
Or, d'une part, une erreur matérielle est survenue à l'occasion de la 3^{ème} modification du PLU au terme de laquelle la hauteur maximale des constructions dans les zones 2U (hors secteurs 2Ua, 2Ub et 2Up) n'a pas été reportée dans le règlement, alors qu'elle était jusque là fixée à 9,00 mètres au faîtage comme dans le reste de la zone. Cette erreur matérielle est susceptible de préjudicier fortement au cadre de vie paysager.

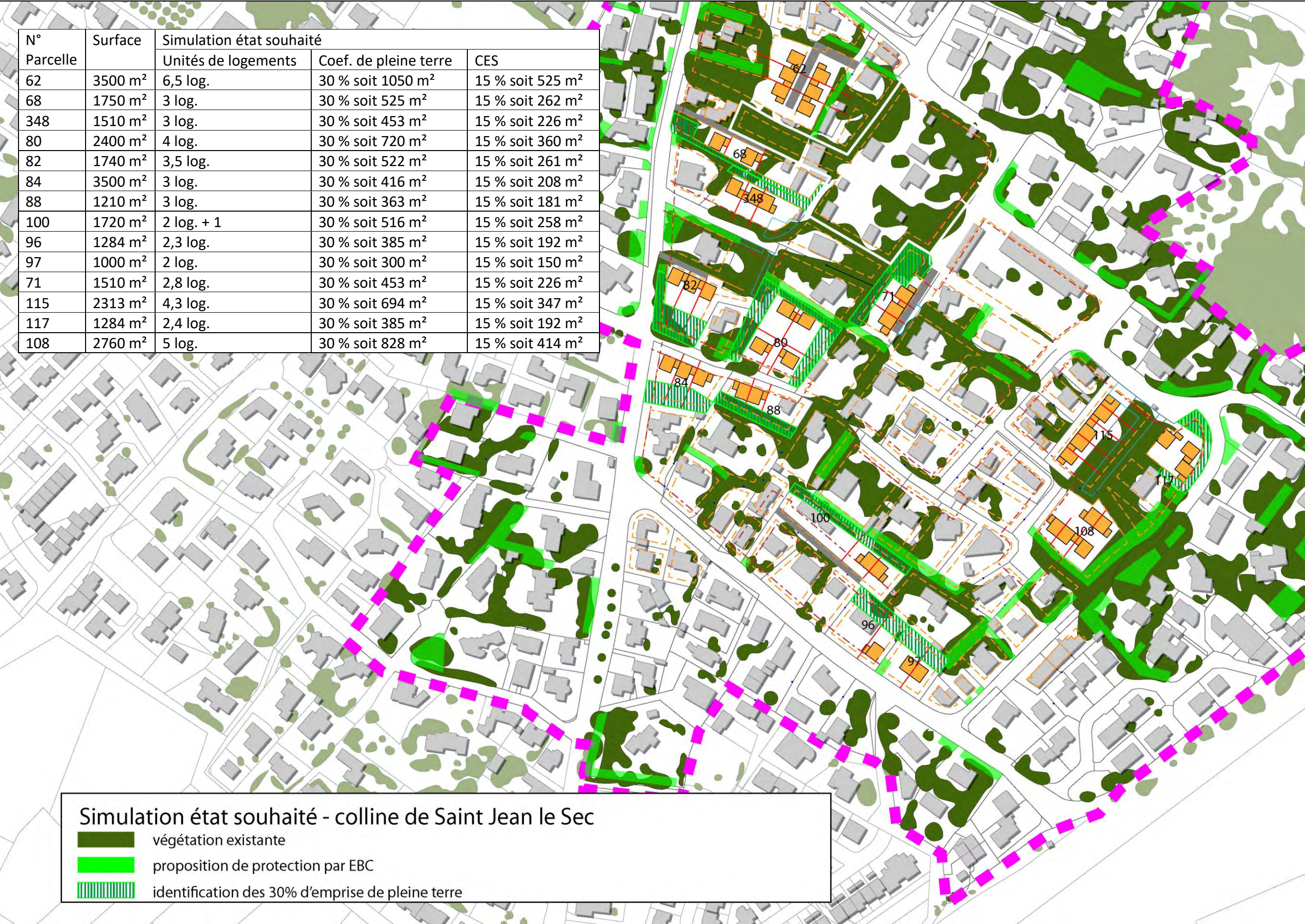
D'autre part, nombre de programmes de logements récents, en privilégiant les terrasses plates (végétalisées ou non) par dérogation à l'obligation d'une toiture en pente, érigent un niveau supplémentaire en R+2 en modifiant substantiellement l'homogénéité des volumétries du tissu bâti existant.

Afin de mieux appréhender l'impact potentiel de la densification des tissus urbains sur le cadre de vie paysager, une approche sensible a été effectuée par échantillonnage sur deux îlots témoins, l'un situé dans le secteur à haute qualité paysagère de Saint-Jean-le-Sec, l'autre dans le quartier des Prés.

N° Parcelle	Surface	CES calculé	Emprise masses boisées évaluée
62	3500 m ²	8 %	90 %
68	1750 m ²	11 %	30 %
348	1510 m ²	19 %	40 %
80	2400 m ²	11 %	20 %
82	1740 m ²	20 %	25 %
84	3500 m ²	17 %	10 %
88	1210 m ²	5 %	90 %
100	1720 m ²	7 %	20 %
96	1284 m ²	10 %	10 %
97	1000 m ²	27 %	10 %
71	1510 m ²	17 %	30 %
115	2313 m ²	5 %	90 %
117	1284 m ²	11 %	30 %
108	2760 m ²	9 %	90 %

Etat existant - colline de Saint Jean le Sec





N° Parcelle	Surface	CES calculé	Emprise masses boisées évaluée
42	840 m ²	13 %	15 %
41	950 m ²	10 %	15 %
40	625 m ²	15 %	0 %
34	780 m ²	18 %	10 %
33a	823 m ²	16 %	5 %
32	1209 m ²	13 %	10 %
30	800 m ²	20 %	0 %
BN35	883 m ²	18 %	0 %
BN34	879 m ²	17 %	0 %
BN32	840 m ²	16 %	5 %
45	873 m ²	11 %	0 %
46	912 m ²	12 %	5 %
BN444	1169 m ²	10 %	5 %
BN37	1104 m ²	16 %	15 %



Etat existant - secteur des Prés

N° Parcelle	Surface	Simulation d'application à droit constant	CES estimé
42	840 m ²	DAL : (112+95) x 2 = 414 m ²	24 %
41	950 m ²	DAL : (98+95) x 2 = 386 m ²	20 %
40	625 m ²	DAL : (94+95) x 2 = 378 m ²	30 %
34	780 m ²	DAL : (142+70) x 2 = 424 m ²	27 %
33a	823 m ²	DAL : (132+95) x 2 = 454 m ²	27 %
32	1209 m ²	DAL : (160+95) x 2 = 510 m ²	21 %
30	800 m ²	DAL : (156+80) x 2 = 472 m ²	29 %
BN35	883 m ²	DAL : (156+76) x 2 = 464 m ²	26 %
BN34	879 m ²	DAL : (142+70) x 2 = 424 m ²	24 %
BN32	840 m ²	DAL : (160+95) x 2 = 510 m ²	30 %
45	873 m ²	DAL : (95+95) x 2 = 380 m ²	21 %
46	912 m ²	DAL : (112+95) x 2 = 414 m ²	22 %
BN444	1169 m ²	DAL : (122+95) x 2 = 434 m ²	18 %
BN37	1104 m ²	DAL : (175+95) x 2 = 540 m ²	24 %



Simulation à droit constant - secteur des Près

dilatation de 4 m. de l'emprise bâtie (application art.2U 8
implantation des constructions les unes par rapport aux
autres sur une même propriété)

N° Parcelle	Surface	Simulation état souhaité	CES estimé
42	840 m ²	DAL : (112+95) x 2 = 414 m ²	24 %
41	950 m ²	DAL : (98+95) x 2 = 386 m ²	20 %
40	625 m ²	DAL : (94+95) x 2 = 378 m ²	30 %
34	780 m ²	DAL : (142+70) x 2 = 424 m ²	27 %
33a	823 m ²	DAL : (132+95) x 2 = 454 m ²	27 %
32	1209 m ²	DAL : (160+95) x 2 = 510 m ²	21 %
30	800 m ²	DAL : (156+80) x 2 = 472 m ²	29 %
BN35	883 m ²	DAL : (156+76) x 2 = 464 m ²	26 %
BN34	879 m ²	DAL : (142+70) x 2 = 424 m ²	24 %
BN32	840 m ²	DAL : (160+95) x 2 = 510 m ²	30 %
45	873 m ²	DAL : (95+95) x 2 = 380 m ²	21 %
46	912 m ²	DAL : (112+95) x 2 = 414 m ²	22 %
BN444	1169 m ²	DAL : (122+95) x 2 = 434 m ²	18 %
BN37	1104 m ²	DAL : (175+95) x 2 = 540 m ²	24 %



Simulation état souhaité - secteur des Près
Hors substitution de programme, l'évolution par densification du secteur
des Près similaire malgré les changements de règle

1-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de compléter le cadre réglementaire par la définition de règles morphologiques adaptées aux caractéristiques des tissus urbains, de la qualité architecturale et paysagère des différents quartiers de la ville. Il s'agit d'accompagner la densification par des règles d'urbanisme adaptées à la préservation du cadre de vie paysager.

1-2-1 Maîtriser la densification des espaces résidentiels pour préserver la qualité du cadre de vie paysager

La présente modification a pour objet de définir un cadre réglementaire pour une densification « choisie » dans les zones 2U et 2AU, permettant l'équilibre entre les exigences de renouvellement urbain et la nécessité de préserver la qualité du cadre de vie paysager :

- délimiter des sous-secteurs indicés « v » sur les deux quartiers à haute qualité paysagère les plus sensibles (Saint-Jean-le-Sec et La Fermaude), en définissant des règles d'emprise au sol et un coefficient de pleine terre déterminés à l'issue de l'analyse paysagère, pour une densification respectueuse des grandes qualités paysagères de ces quartiers,
- définir, dans les autres quartiers relevant des zones 2U et 2AU, un coefficient d'emprise au sol et un coefficient de pleine terre déterminés à l'issue de l'analyse paysagère, pour une densification « au fil de l'eau » adaptée aux caractéristiques morphologiques de ces quartiers,
- instituer des Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme sur les structures paysagères les plus remarquables identifiées lors de l'analyse paysagère, afin de les « sacrifier » et d'assurer leur pérennité au gré des évolutions du tissu urbain,
- identifier l'olivette de Saint-Jean-le-Sec, élément paysager ponctuel nécessitant un outil de protection mieux adapté à son usage, en élément du paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

L'étude paysagère a démontré que les secteurs de la Fermaude, du Pioch et de Saint-Jean-le-Sec sont perçus par des vues lointaines. Les boisements de ces secteurs participent au paysage général. Afin de limiter les modifications du paysage général, les masses boisées qui prennent place dans les jardins privés peuvent être protégées en augmentant la part de pleine terre à préserver sur les parcelles et en identifiant et protégeant avec l'outil d'EBC les bouquets d'arbres significatifs.

L'étude a permis d'identifier que les masses boisées occupent entre 10 et 90 % de la parcelle, les emprises bâties – uniquement les constructions hors annexes et piscines - variant entre 5 et 15 % avec quelques pics entre 18 à 20 %. La nouvelle règle proposée s'appuie sur cette analyse pour fixer à 15 % l'emprise bâtie de ces secteurs et à 30 % la part de pleine terre à conserver des jardins existants. Les masses boisées les plus significatives – bouquets d'arbres qui constituent des fonds paysagers, les accompagnements des espaces publics – sont protégées par l'outil EBC.

Un bémol doit être apporté pour le secteur du Pioch. En effet, le tissu urbain est globalement dense, la part des emprises bâties s'élève à 35 % des parcelles. Sur ce secteur, seuls les bouquets d'arbres seront protégés et les règles relèveront de celles déterminées ci-dessous.

Pour l'ensemble des autres secteurs relevant des zones 2U et 2AU, l'ambiance est résidentielle. Le paysage est celui du quartier, le plus souvent constitué des haies en limite d'espace public ou en limite séparative, la petite taille des parcelles (globalement moins de 800 m²) ne permet pas d'accueil de sujets à haute tige. Ainsi le patrimoine arboré est situé sur l'espace public ou naturel qui constitue un fond paysager : les ripisylves de la Mosson, les jardins du Chai du Terral, les garrigues qui subsistent.

La règle proposée s'appuie sur le constat de l'existant :

- Dans l'ensemble de la zone, la part des masses boisées s'élève jusqu'à 15 % de la surface des parcelles et même jusqu'à 20 % dans le secteur de La Fermaude ; ainsi, la part minimale de pleine terre est à présent réglementée à 15 % ;
- Dans le quartier de La Fermaude, la part des emprises bâties varie entre 20 et 30 % des parcelles avec des pics à 50 % et des masses boisées plus importantes ; elle est à présent fixée à 20 % ;
- Dans les autres secteurs, la part des emprises bâties varie entre 15 et 35 % des parcelles avec des pics à 50 % dans les extensions ouest ; elle est à présent fixée à 30 %.

Le règlement actuel propose des mesures de compensations dans l'hypothèse où un projet ne présente pas le minimum requis d'espaces libres de pleine terre. Ce dispositif est contraire à l'objectif de la Ville de maintien de la structure et de la qualité du cadre de vie védasien ; ainsi il n'est pas maintenu pour les secteurs à haute qualité paysagère de la Fermaude et de Saint-Jean-le-Sec.

Dans l'optique de permettre une application éclairée des règles déterminées, les termes usités dans le règlement sont définis par l'insertion d'un chapitre VI dans les Dispositions Générales du règlement.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens du règlement est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Au terme de la circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme, la définition exclut les terrasses de plain pied et celles ne présentant pas de surélévation significative.

Sont également exclus les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

En revanche, contrairement à la circulaire, la définition donnée exclut également les piscines non couvertes et les bassins de rétention.

Ainsi le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Espace de pleine terre :

Un espace de pleine terre au sens du règlement correspond à un espace non artificialisé et non imperméabilisé, ne supportant aucune construction tant au dessus du sol qu'en dessous (exception faite des réseaux souterrains) et pouvant recevoir des plantations, à l'exclusion des surfaces affectées au stationnement.

Ainsi le coefficient de pleine terre est le rapport entre la surface en pleine terre et la surface totale du terrain d'assiette du projet.

Dans les secteurs à haute qualité paysagère, il n'est pas prévu d'autoriser la mise en œuvre des mesures compensatoires existantes en cas de non atteinte des pourcentages minimum d'espaces de pleine terre requis, dans la mesure où ce dispositif est susceptible de contrevenir à l'objectif de préservation paysagère qui gouverne à la délimitation de ces secteurs.

1-2-2 Maîtriser les volumétries pour préserver les qualités architecturales

Dans l'objectif de maintenir les qualités paysagères et architecturales du cadre de vie, la présente modification est entreprise pour :

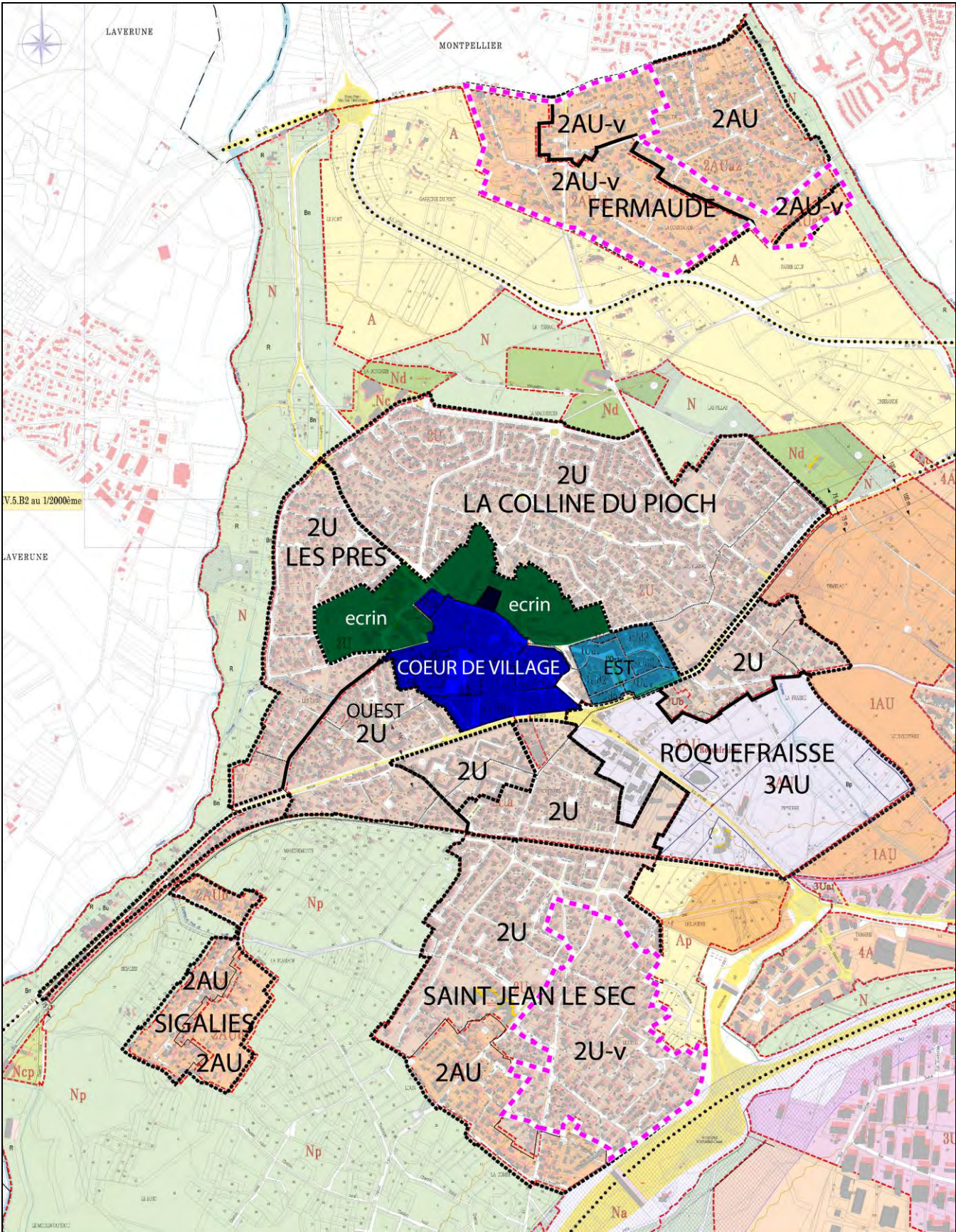
- rectifier l'erreur matérielle concernant l'omission de la règle de hauteur maximale en secteurs 2U (hors secteurs 2Ua, 2Ub et 2Up),
- limiter, dans le règlement des zones 2U (hors 2Ub) et 2AU, la hauteur des constructions à toitures plates à 8 mètres et affirmer des volumétries en R+1 respectant l'épannelage général de la ville.

Synthèse des modifications réglementaires liées à la densification des espaces résidentiels

Zone du PLU		Hauteur maximale		Coefficient d'emprise au sol		Coefficient de pleine terre	
Zonage en vigueur	Zonage proposé	Règle en vigueur	Règle proposée	Règle en vigueur	Règle proposée	Règle en vigueur	Règle proposée
2U	2U	Non réglementé (hors secteurs 2Ua, 2Ub et 2Up)	R+1 et - toiture en pente : 9 m - toiture terrasse : 8 m	-	30 % de la parcelle	50 % des espaces libres qui doivent représenter 20 % de la parcelle	15 % de la parcelle d'espaces de pleine terre
						Mesures compensatoires	Maintien des mesures compensatoires
	2U-v (secteur de Saint-Jean-le-Sec)	Non réglementé (hors secteurs 2Ua, 2Ub et 2Up)	R+1 et - toiture en pente : 9 m - toiture terrasse : 8 m	-	15 % de la parcelle	50 % des espaces libres qui doivent représenter 20 % de la parcelle	30 % de la parcelle d'espaces de pleine terre
						Mesures compensatoires	Suppression des mesures compensatoires
2AU	2AU	9,50 m	R+1 et - toiture en pente : 9,50 m - toiture terrasse : 8 m	-	20 % de la parcelle	50 % des espaces libres qui doivent représenter 20 % de la parcelle	15 % de la parcelle d'espaces de pleine terre avec maintien des mesures compensatoires
						Mesures compensatoires	Maintien des mesures compensatoires
	2AU-v (secteur de La Fermaude)	9,50 m	R+1 et - toiture en pente : 9,50 m - toiture terrasse : 8 m	-	15 % de la parcelle	50 % des espaces libres qui doivent représenter 20 % de la parcelle	30 % de la parcelle d'espaces de pleine terre avec suppression des mesures compensatoires
						Mesures compensatoires	Suppression des mesures compensatoires

Nota : pour simplifier l'appréhension des modifications, la nomenclature des zones dans le tableau et sur la carte ci-contre fait abstraction des indices spécifiques

Synthèse des modifications de zonage liées à la densification des espaces résidentiels



1-3 Incidences de la modification

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

Le règlement et les documents graphiques sont modifiés comme indiqué ci-dessus, sans qu’aucune autre pièce du PLU ne soit modifiée.

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

1°) modifier les orientations définies par le PADD :

Au terme de l’orientation 2.2 « Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants », le PADD énonce que « Le PLU a également pour objectif d’adapter le zonage et la réglementation urbaine à la morphologie du tissu existant. Il s’agit de **valoriser le tissu existant et d’optimiser les espaces urbanisés** afin de répondre à l’objectif du SCOT de 20 % de développement à réaliser dans les espaces urbains existants, **tout en préservant le caractère et paysage des quartiers.** »

La modification ci-entreprise s’inscrit donc parfaitement dans la double dimension de cette orientation. En effet, les règles morphologiques restent optimisées par rapport aux formes urbaines existantes de chaque quartier pour permettre au processus de densification de s’exprimer sans préjudicier à la qualité du cadre de vie paysager.

Il s’agit d’accompagner le processus, pour une densification « au fil de l’eau », en retenant des valeurs hautes dans les fourchettes d’emprise au sol mises en exergue dans l’analyse paysagère et en réaffirmant des volumétries en R+1.

Ce faisant, la présente modification conforte globalement les droits à construire, à l’exception des secteurs à forte valeur paysagère et dans le secteur de La Fermaude. (voir développements ci-après et tableau page 28).

2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ; au contraire, elle renforce le dispositif de protection des masses boisées significatives par l’institution d’EBC ;

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d’une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

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

1-3-2 Incidences sur l'environnement

Les incidences sur l'environnement sont directement issues des motifs ayant gouverné à la modification. Celle-ci aura pour effet de préserver et valoriser le cadre de vie paysager des tissus urbains, en particulier dans les secteurs à haute valeur paysagère (colline de Saint-Jean-le-Sec et secteur de la Fermaude). Il s'agit de définir un cadre réglementaire adapté à une densification choisie et maîtrisée de la ville.

Interprétation de l'évaluation des droits à construire du PLU de Saint-Jean-de-Védas au fil des modifications de la règle

L'évaluation des droits à construire repose sur :

- la base cadastrale 2016, en particulier des données « bâti dur » pour évaluer les m² existant,
- sur le zonage proposé par la présente modification n°4 du PLU (création de sous-secteurs indicés « v » sur les secteurs à forte valeur paysagère des zones 2U et 2AU),
- l'application des règles COS ou CES prescrites dans le document d'urbanisme ; pour estimer les droits à construire à la suite de la disparition du COS en mars 2014, un échantillonnage de permis de construire produits en 2016 a été analysé afin d'en faire ressortir une règle générale pour les CES constatés. Les CES constatés ont été appliqués à l'ensemble des zones.

L'unité des droits à construire est le m².

A l'issue des mesures et calculs – voir le tableau ci-dessous « Estimation droits à construire » – les droits à construire des états successifs du document d'urbanisme ayant été établis, on constate que les règles déterminées AUGMENTENT les droits à construire.

En effet, on estime que la disparition du COS en 2014 a permis une augmentation de 125,84% des droits à construire. La modification n°4 du PLU vise à clarifier et affirmer les formes urbaines issues du corpus de règles sans perte globale de droits à construire : ainsi la capacité globale des « droits à construire 2017 » s'élève à 124,15% des « droits 2008 ».

Cependant, la globalité du calcul masque les particularités des secteurs paysagers indicés « v » dans la présente modification. Il apparaît qu'à la suite de la disparition du COS, l'ensemble des zones 2U et 2AU bénéficie des mêmes droits à construire. L'objet de la modification n°4 étant de protéger le cadre paysager des Védasiens, les droits à construire de ces secteurs indicés « v » sont fortement plafonnés. Entre les corps de règles sans COS (2014) et ceux proposés en 2017, on constate une perte de droits à construire mais la règle 2017 reste plus généreuse que la règle 2008, sauf pour la zone 2Up-v de Saint-Jean-le-Sec.

Evaluation des droits à construire

Etat actuel			PLU 2008		PLU 2015 - suite modification simplifiée n°1			PLU 2017 - suite modification n°4		
nom zones PLU	surface parcellaire totale	évaluation des m2 existants	COS réglementé	capacité projetée	ni COS ni CES	capacité projetée		CES réglementé	capacité projetée	
		bâti dur cumulé x 2 niveaux		application du COS	CES identifié sur PC 2016	application du CES identifié x 2 niveaux	évaluation des droits à construire		CES réglementé x 2 niveaux	évaluation des droits à construire
Règle de calcul unité	m2	m2				m2			m2	
2U	1.094.504	396.143	0,5	547.252	0,28	612.922		0,3	656.702	
2Ua	325.113	124.295	0,5	162.557	0,28	182.063		0,3	195.068	
2Ub	6.864	2.167	0,5	3.432	0,28	3.844		0,3	4.118	
2Up	192.028	66.955	0,5	96.014	0,28	107.536		0,3	115.217	
2Up-v	245.627	80.258	0,5	122.814	0,23	112.988	92,00%	0,15	73.688	60,00%
TOTAL zones 2U	1.864.136	669.818		932.068		1.019.353			1.044.794	
2AUa1-v	217.233	36.734	0,15	32.585	0,23	99.927	306,67%	0,15	65.170	200,00%
2AUa2	164.319	47.706	0,2	32.864	0,28	92.019		0,2	65.727	
2AUa2-v	111.585	22.276	0,2	22.317	0,23	51.329	230,00%	0,15	33.476	150,00%
2AUb1	61.549	6.910	0,3	18.465	0,23	28.313		0,3	36.929	
2AUb2	72.105	22.296	0,3	21.632	0,23	33.168		0,3	43.263	
2AUc	117.110	41.180	0,3	35.133	0,23	53.871		0,3	70.266	
TOTAL zones 2AU	743.901	177 102		162.995		358.626			314.831	
TOTAUX des périmètres modifiés en m2		846.920		1.095.063		1.377.980			1.359.625	

Evaluation des droits à construire

valeur de référence/base 100

125,84%

124,15%

2- La création d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global au sens de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme

2-1 Motif de la modification

2-1-1 Une centralité forte à l'échelle de la ville à composer

Ces dernières décennies, l'urbanisation védasienne s'est développée au coup par coup, sans projet global, créant une juxtaposition d'opérations d'urbanisme, de quartiers et lieux de vie mal greffés à l'existant et souvent déconnectés les uns des autres.

Ce constat est vrai entre les lieux d'attractivité du centre de Saint-Jean-de-Védas, d'une part, qui rend l'affirmation d'une véritable centralité urbaine peu lisible et, d'autre part, entre le centre et les quartiers périphériques d'habitat ou d'activité monofonctionnels. Chaque espace semble fonctionner indépendamment vis-à-vis des autres.

Le centre ancien, les espaces publics de la médiathèque et de la crèche, le petit centre commercial de l'Endurant ou encore celui de l'Ortet constituent des micro-polarités aux densités variables, mal reliées entre elles.

Saint-Jean-de-Védas manque ainsi d'une centralité villageoise forte, à l'échelle de la ville et de la Métropole.

De nouveaux commerces et services s'installent spontanément sur les flux et zones d'échanges, autour du carrefour Paul-Bernard, mais l'usage routier de la RD613 interfère les déplacements naturels des piétons d'une rive à l'autre de la RD613.

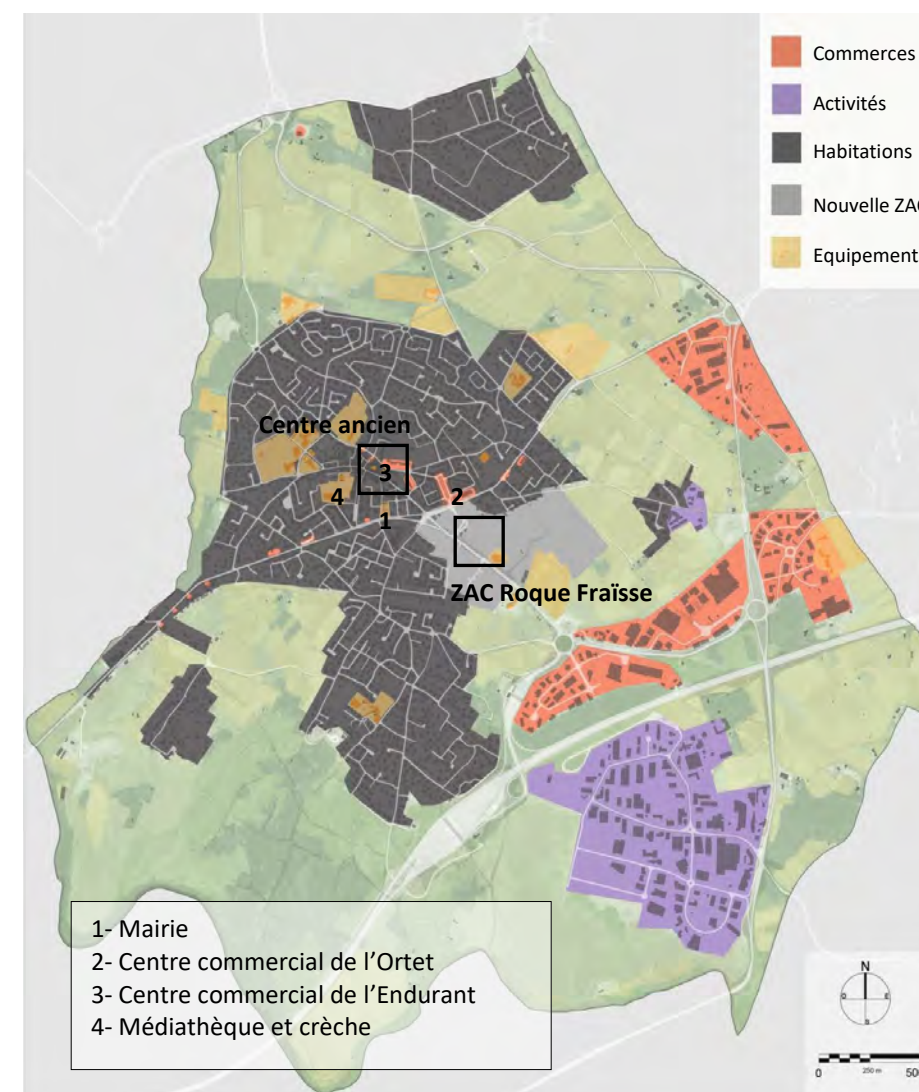
Le carrefour Paul-Bernard est stratégique à double titre :

- il est le point de convergence de plusieurs quartiers de SJDV : cœur de village historique, Saint-Jean-le-Sec qui y débouche par la rue des Roudères, le quartier/ZAC de Roque Fraïsse dont le périmètre englobe le carrefour mais aussi la portion de RD613 qui va jusqu'à l'esplanade de l'Ortet ;
- il est le lieu de croisement des flux de transit d'échelle métropolitaine, la RD 613 (Montpellier vers Fabrègues et au delà) et la diffusion dans l'Ouest métropolitain de l'échangeur n°32 de l'A9 « Saint-Jean-de-Védas » (développé dans le paragraphe « un espace stratégique à valoriser/requalifier »).

Ce croisement de flux automobiles de dimension métropolitaine empêche la fluidité des déplacements piétons d'une rive à l'autre du Carrefour Paul-Bernard et donc le fonctionnement de la centralité élargie de Saint-Jean-de-Védas en cours d'émergence.

Les tissus urbains qui environnent la place Paul-Bernard présentent encore un fort potentiel de densification bâtie, potentiel en cours de réalisation ; en effet des opérations immobilières d'envergure sont en cours de réalisation (développé dans le paragraphe « Des pressions urbaines à maîtriser et organiser »).

Il convient que ce processus spontané soit organisé afin de s'inscrire dans une perspective d'extension maîtrisée du cœur de Saint-Jean-de-Védas, pour que le cœur de village devienne un cœur de ville de 10.000 habitants, s'étendant du cœur historique jusqu'à l'avenue Librilla, axe en cours de structuration de la centralité urbaine.



2-1-2 Un espace stratégique à valoriser/requalifier

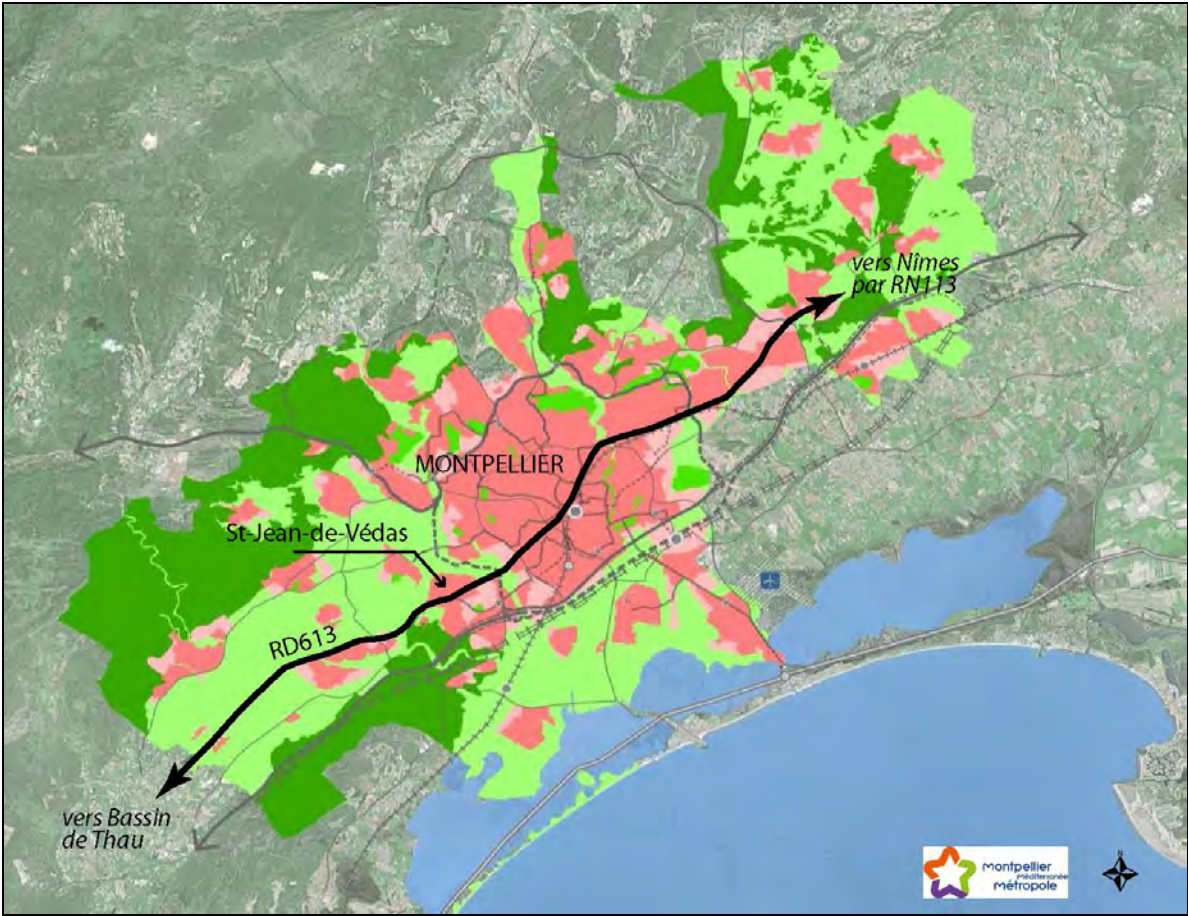
Positionné au centre géographique de la zone agglomérée, le carrefour Paul-Bernard est un nœud viaire constitué par la convergence de trois routes départementales. Il constitue un lieu d’interface majeur dans le fonctionnement urbain à l’échelle communale et métropolitaine.

A l’échelle communale, le carrefour Paul-Bernard est le point de convergence du réseau viaire principal constitué par les routes départementales RD613 (route de Montpellier), RD132 (avenue de la Libération) et RD116E1 (avenue de Librilla) et de voies du réseau secondaire (rue des Roudères). Il constitue l’unique point d’articulation entre le cœur de village et le quartier résidentiel de Saint-Jean-le-Sec au Sud d’une part, et la ZAC Roque Fraïsse à l’Est d’autre part. Ce secteur est donc un pivot dans la composition générale de la ville qui recueille l’ensemble des trafics routiers (transit, desserte).



Source : cadastre et photo aérienne 2011 - Traitement : N. Boudier.

A l’échelle métropolitaine, la RD 613 est une zone d’interface entre le cœur d’agglomération et la Plaine Ouest ; elle constitue un axe de circulation transversale d’échelle métropolitaine.



Le caractère stratégique du secteur est renforcé par une desserte en transport en commun avec l’arrêt « St-Jean-de-Védas - Centre », terminus de la ligne 2 du tramway. Au terme du SCOT et du Plan de Déplacements Urbains (PDU), l’extension de la ligne vers Fabrègues pour la desserte de la Plaine Ouest est à l’étude, avec le confortement d’un pôle d’échanges multimodaux de proximité. Un réaménagement complet du carrefour et de la RD 613 (section Route de Béziers) sera nécessaire.



Pour autant, ce secteur n'entre pas pleinement dans le fonctionnement urbain de la ville. La RD613 s'analyse plutôt comme une coupure, une frontière à franchir. Elle constitue une travée dédiée à un trafic de transit à l'échelle métropolitaine, qui sépare la ville en deux et ne permet aucune appropriation pour un usage local. Le carrefour constitue quant à lui un obstacle ne permettant pas une liaison aisée entre l'arrêt de tramway et le cœur de ville.

La ville ne s'est en effet pas bâtie « avec » mais plutôt « contre » l'axe (recul des bâtiments, absence d'alignements bâtis, faibles hauteurs et faibles densités). Les « espaces vides » constitués par les voies, les délaissés et les parkings, sont très importants. Les perméabilités nord/sud sont faibles ou très routières. Malgré des efforts d'aménagements pour réduire la vitesse, marquer les carrefours et améliorer les liens nord-sud, elle conserve un caractère de route et l'automobiliste n'a pas le sentiment d'être en ville et de traverser le cœur de Saint-Jean-de-Védas.

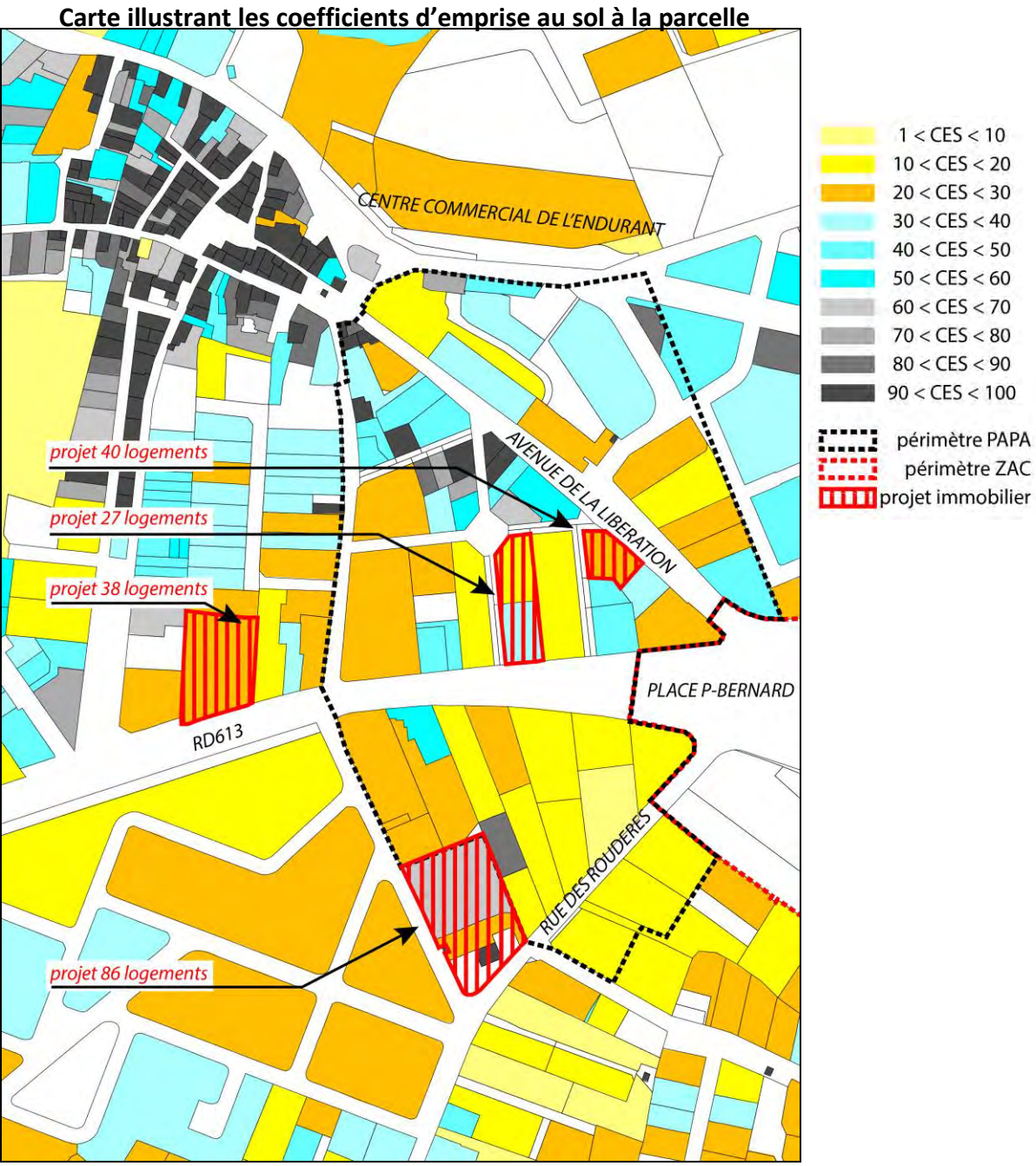
Pourtant, cet axe est l'image principale perçue de la ville par l'automobiliste.



2-1-3 Des pressions urbaines à anticiper

Outre l'aménagement de la ZAC Roque Fraïsse qui vient se greffer sur le carrefour, le tissu bâti en contiguïté du carrefour offre un potentiel de densification urbaine notable, eu égard à :

- sa proximité avec les équipements, commerces et services du cœur de ville,
- son positionnement dans le périmètre d'influence du tramway,
- un tissu urbain d'habitat individuel de faible densité caractérisé par des parcelles de surface pouvant excéder 1.200 m².



Carte de synthèse des enjeux



Les ambitions de l'étude urbaine prévue pour le périmètre du PAPA seraient de favoriser l'émergence d'une centralité forte et attractive, nécessaire pour la ville, qui concilie :

- valoriser l'axe historique du village (av. Libération / Grand Rue), identité forte de St-Jean,
- améliorer les transversalités Nord/Sud, reconquérir les espaces publics pour les piétons et favoriser les continuités et la fluidité des cheminements entre les différents lieux d'attractivité qui composent le centre. Cette réflexion devra intégrer la poursuite du développement du transport en commun en site propre, les modes actifs (piétons, vélos), le ralentissement et la sécurisation des flux automobiles.
- reconsidérer les modes de gestion du stationnement automobile,
- favoriser le renouvellement urbain des tissus sous occupés tout en développant une programmation urbaine mixte (commerces, activités, équipements, logements),
- développer une stratégie paysagère qui vise à inscrire et renforcer la structure végétale existante (jardins privés ou publics, allées arborées) dans une vision urbaine durable réconciliant la place de la nature en ville et les densités d'usage.

Le projet nécessite encore réflexion mais les pressions urbaines s'exerçant sur les espaces résidentiels à potentiel de densification pourraient porter préjudice à un réaménagement d'ensemble. Il est donc nécessaire de temporiser l'évolution du secteur et de se doter d'outils réglementaires adaptés.

2-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet d'instituer un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement global (PAPA) au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, au terme duquel le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées :

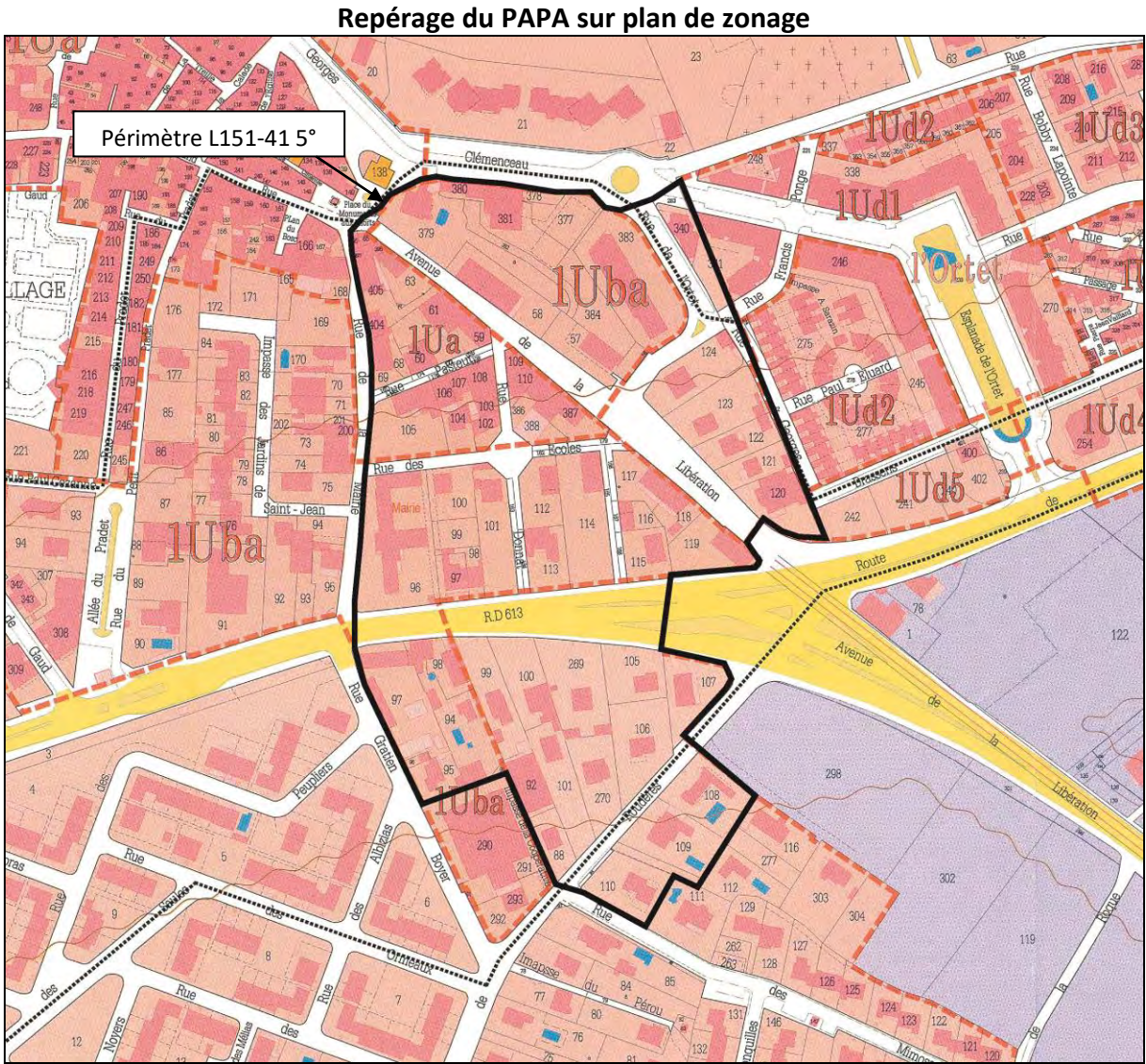
« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

Le périmètre retenu pour la délimitation du PAPA correspond au secteur central d'habitat et d'équipements situé de part et d'autre de l'avenue de la Libération, entre la mairie, le centre commercial L'Endurant, la rue Georges-Brassens et la RD 613, auquel s'ajoute l'îlot d'habitat individuel formé par la RD613 et la rue des Roudères tels que figurant sur la cartographie ci-dessous. Ces espaces font partie d'un secteur stratégique plus large dans le cadre de la réflexion sur la constitution d'une centralité forte. Mais la densification ou la mutation de ces espaces à potentiel, en connexion directe avec le nœud viaire du carrefour Paul-Bernard, pourraient compromettre la réalisation d'un réaménagement d'ensemble, notamment sur la question des circulations.

En effet, la rapidité des transformations urbaines et architecturales, l'intense pression foncière, peuvent hypothéquer les potentiels urbains d'intérêt général ; ainsi le point de convergence que sont le carrefour Paul-Bernard et son environnement urbain offre aujourd'hui un important potentiel de réinvestissement urbain qu'il convient de protéger, le temps que mûrisse une vision partagée.

Dans ce secteur, seront ainsi interdites, pour une durée de 5 ans, les constructions et installations nouvelles d'une surface de plancher supérieure à 20 m².

Toutefois, restent admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes ainsi que leur extension dans la limite de 10 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification et sous réserve que l'emprise au sol totale (existant + extension) n'excède pas 200 m².



2-3 Incidences de la modification

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

Le règlement de la zone 2U est modifié pour exposer l'existence du PAPA, sa durée maximale et rappeler la réglementation afférente sur les possibilités résiduelles de construire.

En application de l'article R123-12, les documents graphiques font apparaître le périmètre en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Avec l'institution d'un PAPA, la commune se donne 5 ans pour mûrir les réflexions et définir un projet d'aménagement global sur le secteur. Une fois le projet approuvé, le PLU fera l'objet d'une procédure d'évolution pour déterminer les règles d'urbanisme et les servitudes permettant sa mise en oeuvre. L'intégration du projet d'aménagement global dans le document d'urbanisme pourra également prendre la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle s'inscrit dans la parfaite continuité du PADD. Celui-ci a en effet pour ambition de « *Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.* » (Orientation 2.2)

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

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

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

2-3-2 Incidences sur l'environnement

Dans l'attente de l'approbation d'un projet global d'aménagement, les demandes d'autorisation d'urbanisme sur des projets d'une surface de plancher supérieure au seuil défini par le règlement feront l'objet d'un refus.

Toutefois, restent admis l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

La modification a ainsi pour incidence de « geler » temporairement l'évolution du secteur, sans pour autant interdire une évolution minimale du bâti permettant une continuité de vie.

À défaut d'approbation d'un projet d'aménagement dans le délai de 5 ans fixé, ce périmètre deviendra caduc et les dispositions afférentes cesseront de s'appliquer de plein droit.

3- La création d'un Emplacement Réservé pour l'aménagement du bassin de rétention des Roudères

3-1 Motif de la modification

« Les inondations par ruissellement se produisent lors de pluies exceptionnelles, d'orages violents, quand la capacité d'infiltration ou d'évacuation des sols et/ou des réseaux de drainage est insuffisante. L'urbanisation est un facteur aggravant par imperméabilisation de surface et diminution du tapis végétal. Certaines zones de versants agricoles favorisent également le ruissellement et l'érosion, du fait de la topographie, de la nature du sol et des pratiques culturales.

Face à l'urbanisation croissante du territoire, les modifications de l'occupation des sols peuvent perturber la dynamique de crue et augmenter l'exposition aux risques par : (...) l'augmentation de l'imperméabilisation des sols, qui aggraverait le ruissellement pluvial et augmenterait la vitesse de transfert des eaux vers les cours d'eau. L'amplitude des crues et les dommages causés en seraient plus importants. » (SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens) ¹

L'urbanisation du territoire de Saint-Jean-de-Védas a engendré une imperméabilisation croissante, qui entraîne des volumes importants de ruissellement et par conséquent de nouveaux besoins de surfaces pour la rétention des eaux pluviales.

La commune dispose d'un réseau d'assainissement séparatif (eaux usées / eaux pluviales) essentiellement canalisé, laissant toutefois apparaître quelques fossés, acheminant l'eau pluviale aux différents exutoires.

Depuis 1994, la commune a néanmoins fait l'objet à 12 reprises d'un arrêté portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle pour des inondations et coulées de boues.

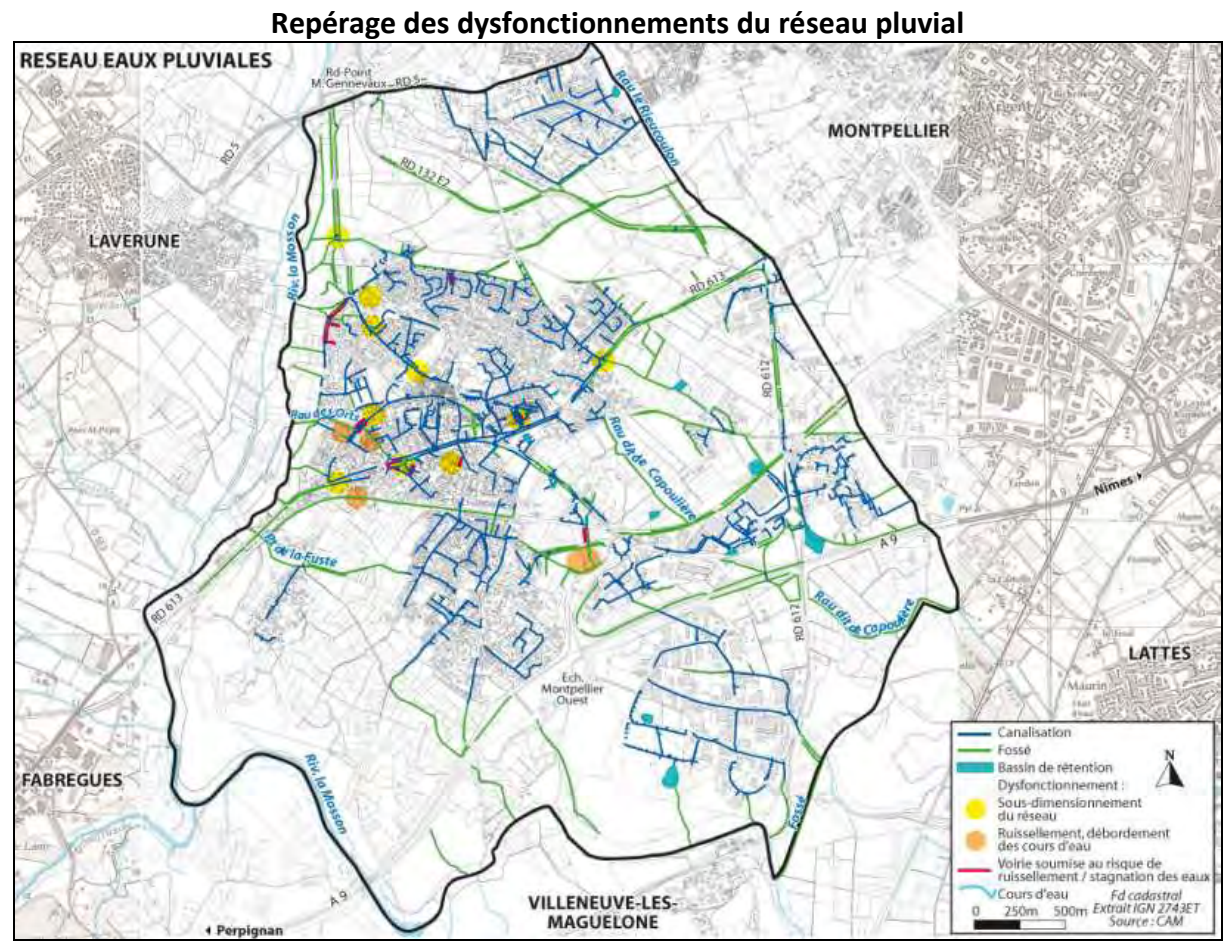
Le sous-dimensionnement de canalisations et des problèmes ponctuels de ruissellement et de débordement des fossés ont été identifiés par le schéma d'assainissement des eaux pluviales en cours de réalisation. Est en particulier pointé le sous-dimensionnement du réseau pluvial aux abords de la RD 613. (cf. Carte page suivante)

Dans le cadre de ce schéma, des propositions concrètes d'amélioration du réseau et de nouveaux dispositifs de stockage et de rétention de l'eau sont proposés. Deux bassins de rétention sont prévus sur la zone urbanisée centrale, visant à recueillir les eaux de ruissellement du bassin versant urbanisé et améliorer la situation existante. En particulier, il est proposé l'aménagement d'un bassin de rétention, dénommé « bassin des Roudères », en bordure de la RD613.

En effet, au croisement de la rue de la Gare et de la route de Béziers, des débordements sur la voirie entraînent une accumulation des eaux pluviales qui inondent les bâtis situés à proximité dès les événements d'occurrence biennale. Cette inondation des bâtis résulte de la capacité insuffisante du réseau en amont à évacuer les débits pour l'occurrence biennale. Les eaux de ruissellement transitent alors sur les voiries et s'accumulent au point bas topographique formé par le croisement de la rue de la Gare et de la rue de Béziers où elles inondent les bâtis situés à proximité.

¹ Cf. Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau « Lez-Mosson-Etangs palavasiens » - Approuvé par le Préfet de l'Hérault le 15/01/2015 - PLAN D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DURABLE – Page 64

Plus à l'aval, le ruisseau des Orts a une capacité maximale limitée à 3.5 m3/s. Cette capacité est excédée dès les pluies d'occurrence 2 ans et des débordements ont lieu qui inondent les bâtis situés à proximité.



Il est donc proposé la mise en place d'un système de rétention des eaux pluviales permettant une protection trentennale. L'emplacement du bassin de rétention nécessaire se fera sur l'espace disponible entre le lotissement des Roudères et la route de Béziers. Le volume de rétention nécessaire pourra être mis en place à travers l'implantation de plusieurs bassins étagés.

Proposition d'emplacement du bassin de rétention des Roudères



Source : Schéma directeur d'assainissement pluvial – Programme d'actions – En cours d'élaboration

3-2 Objet de la modification

Le SAGE encourage les documents d'urbanisme à mettre en œuvre des outils de maîtrise foncière nécessaire aux aménagements permettant de réduire le ruissellement par la création de bassins de compensation.

La présente modification a pour objet d'instituer un emplacement réservé pour l'aménagement du bassin des Roudères au titre de l'article L151-41 1° du code de l'urbanisme, au terme duquel « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; »

L'emplacement réservé C1, destiné à la réalisation d'un bassin de rétention d'une superficie de 737 m², fait l'objet d'une extension pour un total de 8.448 m², pour l'aménagement d'un bassin de rétention linéaire paysager en bordure de la RD 613 au bénéfice de Montpellier Méditerranée Métropole.

3-3 Incidences de la modification

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

En application de l'article R123-11 d), les documents graphiques sont modifiés pour faire figurer l'emplacement réservé sur le zonage.

La liste des emplacements réservés est modifiée pour indiquer le nouveau bénéficiaire et la nouvelle superficie de l'ER C1.

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

1°) modifier les orientations définies par le PADD : au contraire, elle vient conforter ces orientations. La problématique liée au ruissellement des eaux pluviales est une préoccupation intégrée dans le PLU dès sa révision en 2008. En effet, le PADD se fixe pour orientation de « *Développer une culture des risques naturels et économiser les ressources* » au terme de laquelle le PLU a pour objectif « *d'adapter le zonage et la réglementation urbaine pour limiter le risque d'inondation par ruissellement pluvial. De nouvelles règles sont imposées qui prévoient qu'une part d'espace non bâti soit laissée en pleine terre. Pour compléter ces dispositions, un schéma directeur d'assainissement pluvial va être réalisé.* »²

Le PLU de 2008 crée ainsi quatre emplacements réservés destinés à l'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales au sein ou en périphérie immédiate de la zone urbaine agglomérée.

La présente modification s'insère ainsi dans la parfaite continuité du PADD et en compatibilité avec les orientations du SAGE en ce qu'elle vient compléter les outils réglementaires de maîtrise foncière mis en œuvre par le PLU pour améliorer la gestion du ruissellement pluvial.

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

² Cf. PADD - Orientation 2.3 « Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques » – Page 12

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

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

3-3-2 Incidences sur l'environnement

Le bassin des Roudères participera activement à une politique raisonnée de gestion des eaux pluviales en recueillant les eaux de ruissellement du bassin versant urbanisé.

Il permettra également de réduire l'impact du ruissellement direct vers les exutoires naturels et de limiter les facteurs de crues et débordements des cours d'eau.

Par ailleurs, il participera à la lutte contre les phénomènes de pollution diffuse liés au ruissellement des eaux lessivées dans les eaux de surface et dans les eaux souterraines et participera ainsi aux objectifs du SAGE d'amélioration de la qualité des eaux.

Enfin, le paysagement du bassin participera à la (re)valorisation paysagère des abords de la RD 613 et de la traversée de Saint-Jean-de-Védas.

4- Préciser les modalités de réalisation des places de stationnement dans la zone 1U et dans les zones 2U et 2AU

4-1 Motif de la modification

Ces dernières années, la mise en œuvre du renouvellement urbain et de la densification des tissus bâtis s'exprime par des travaux de réinvestissement de logements anciens, des changements de destination et des extensions de bâtiments.

Ce faisant, la municipalité est confrontée à des difficultés liées à la gestion du stationnement et au respect des obligations fixées par le règlement en la matière. En effet, il a été constaté sur différents projets par le service Urbanisme qu'à l'occasion de ces travaux, les places de stationnement existantes prenant place à l'intérieur ou au sous-sol des bâtiments ont fait l'objet d'un changement d'affectation sans qu'elles soient répercutées sur la parcelle. Il en ressort une carence du nombre de places de stationnement nécessaires aux logements existants qui génère des difficultés dans le fonctionnement urbain, la commune n'étant pas suffisamment équipée en aires publiques de stationnement pour compenser cette carence. Le maintien des places de stationnement existantes sur les parcelles privatives est donc impératif.

4-2 Objet de la modification

La présente modification a donc pour objet :

- d'insérer, dans le règlement de la zone 1U, les dispositions suivantes : « *En secteurs 1Ua, 1Ub et 1Uba, en cas de travaux d'aménagement, d'adaptation, d'extension ou de changement de destination, les aires de stationnement existantes, y compris celles closes et couvertes, doivent être maintenues et ne peuvent pas faire l'objet d'un changement d'affectation. Les besoins en stationnement générés par la création de logements supplémentaires devront être satisfaits en dehors des aires de stationnement existantes.* »
- d'exiger, dans le règlement des zones 2U et 2AU, qu'une place de parking au moins soit réalisée en surface de façon à éviter son changement d'affectation.

4-3 Incidences de la modification

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

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce du PLU ne soit concernée.

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

1°) modifier les orientations définies par le PADD ;

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

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

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

4-3-2 Incidences sur l'environnement

La modification permettra de garantir la fonctionnalité des logements et d'améliorer le fonctionnement urbain de la ville.

5- Actualisation du règlement, des documents graphiques et des annexes

5-1 Actualisation suite à l'abrogation des arrêtés de DUP du captage de Maurin

5-1-1 Motif de la modification

Par arrêté préfectoral n°105693 du 10 août 2015, le Préfet de l'Hérault a abrogé les arrêtés préfectoraux déclarant d'utilité publique le captage de Maurin (dénommé « Lou Garrigou ») sur la commune de Saint-Jean-de-Védas et ses périmètres de protection rapprochée concernant l'ensemble du territoire védasien au Sud de la voie ferrée et de la RD 132.

En vertu du code de l'urbanisme (anciens articles L126-1 et R123-14), le PLU de 2008 a intégré les arrêtés de DUP ainsi que la cartographie des périmètres de protection rapprochée du captage dans l'annexe relative aux servitudes d'utilité publique.

Suite à l'abrogation des arrêtés de DUP, les annexes du PLU ont fait l'objet d'une procédure de mise à jour en application de l'article R123-22 du code de l'urbanisme (arrêté n°A2016-376 du président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 25 janvier 2017).

Cependant, afin de rendre plus intelligible la réglementation afférente aux périmètres de protection rapprochée et d'en permettre une application éclairée, le PLU a également créé des sous-zonages spécifiques pour l'ensemble des zones U, AU, A et N concernées par les périmètres de protection et a intégré les principales prescriptions relatives à l'occupation des sols dans le corps du règlement de chaque sous-secteur concerné.

5-1-2 Objet de la modification

Il est donc nécessaire aujourd'hui de procéder à une actualisation du règlement et du zonage pour supprimer toute référence au captage de Maurin.

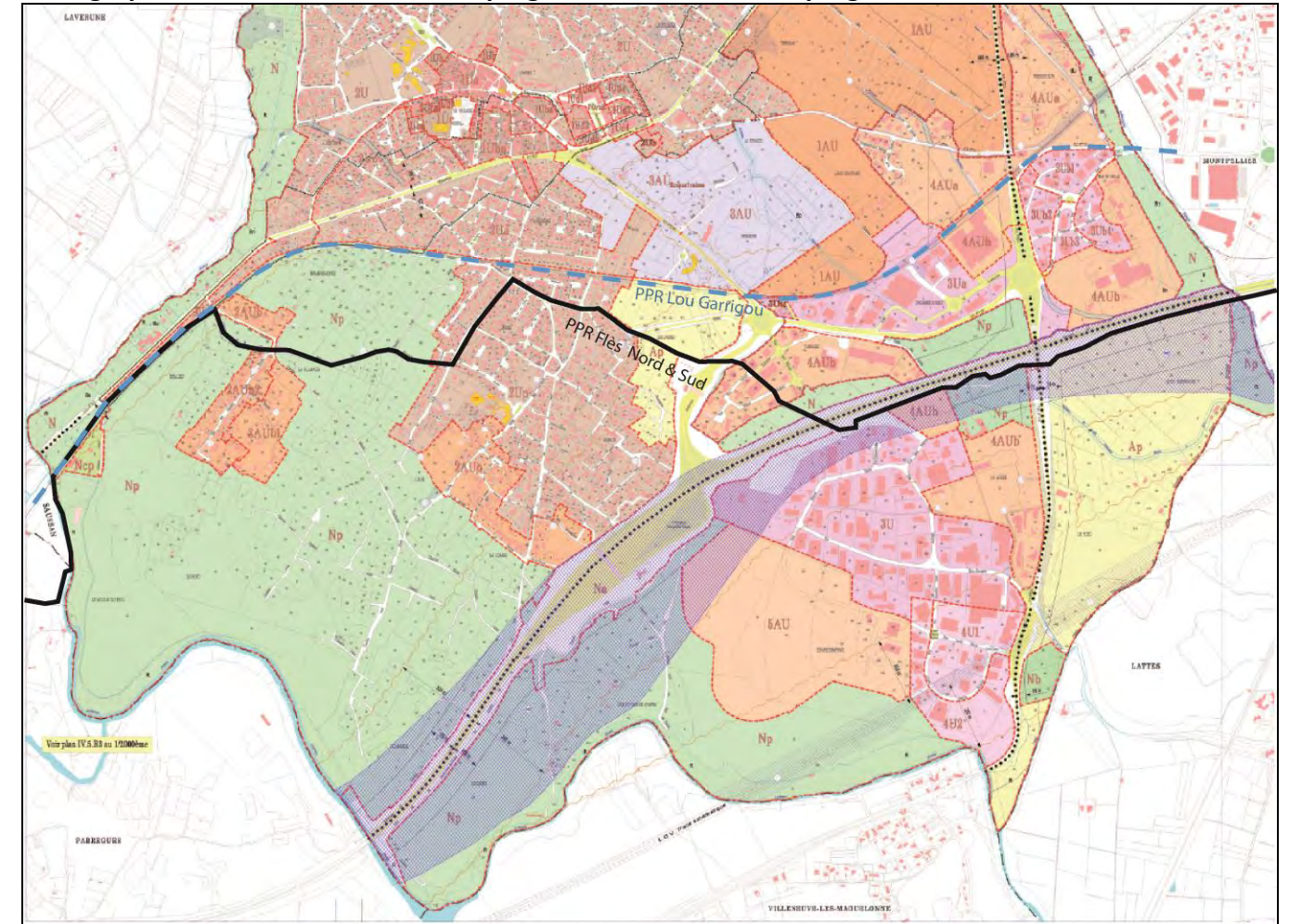
La procédure de mise à jour n'étant pas habilitée à effectuer des modifications sur le règlement et ses documents graphiques, la présente procédure est entreprise à cette fin.

Il est à noter cependant que les périmètres de protection rapprochée du captage de Maurin se superposent à ceux des captages de Flès Nord et Flès Sud sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, sans que ces derniers recouvrent exactement le même périmètre (cf. Cartographie page suivante).

Ainsi, une partie des sous-zonages n'est plus concernée par aucun PPR et n'a donc plus lieu d'être quand une telle prescription demeure pour les secteurs entrant dans le PPR des captages Flès Nord & Sud.

La présente modification s'attache ainsi à modifier le règlement et les documents graphiques au cas par cas en prenant à la fois en compte l'abrogation des PPR du captage de Maurin et le maintien de ceux des captages Flès Nord & Sud.

Cartographie indicative des PPR du captage de Maurin et des captages Flès Nord & Sud



5-1-3 Incidences de la modification

A- Incidences sur le PLU et justification de la procédure de modification :

Le règlement et ses documents graphiques sont modifiés comme indiqué dans le tableau de synthèse suivant. Le plan des servitudes d'utilité publique est également modifié pour supprimer le PPR du captage de Maurin.

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

1°) modifier les orientations définies par le PADD ; en effet, elle procède d'une simple régularisation du PLU prenant acte du changement de la situation administrative du captage de Maurin opéré par le Préfet.

Par ailleurs, elle préserve le dispositif réglementaire mis en place par le PLU de 2008 pour la prise en compte des prescriptions liées aux PPR des captages Flès Nord et Flès Sud.

Enfin, si le captage de Maurin ne participe plus à l'alimentation en eau potable de la commune, cette cessation est sans incidence sur les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme du PADD puisque la satisfaction des besoins en eau potable des secteurs desservis est assurée par une eau en quantité suffisante en provenance du Pays de l'Or Agglomération.

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

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

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

Tableau de synthèse des modifications

Zones du PLU concernées par le PPR du captage de Maurin		Modification du règlement :	Modification du zonage
Nomenclature	Localisation	Suppression de la mention PPR de Maurin	
2Up	St-Jean-le-Sec	Caractère de la zone p 34 + article 2U2 p 37	Réduction de la zone 2Up aux seuls secteurs concernés par PPR Flès
3U	ZI La Lauze	Caractère de la zone p 48 + article 3U2 p 51	Aucune (reste concernée par PPR Flès)
3Ua/3Ua1	ZAC Devès de la Condamine	Caractère de la zone p 48 + article 3U2 p 51	Aucune (non concernée par PPR Flès)
3Ub1 à 4	ZAC du Mas de Grille	Caractère de la zone p 48 + article 3U2 p 51	Aucune (non concernée par PPR Flès)
4U1/4U2	ZAE Marcel Dassault	Caractère de la zone p 62 + article 4U2 p 64	Aucune (reste concernée par PPR Flès)
2AUb1, 2AUb2	Sigaliès	Article 2AU2 p 82	Aucune (reste concernée par PPR Flès)
2AUc	La Combe	Article 2AU2 p 82	Aucune (reste concernée par PPR Flès)
4AUb	La Lauze	Caractère de la zone p 103 + article 4AU2 p 106	Secteurs non concernés par PPR Flès passent en 4AUa
5AU	Extension ZAE Marcel Dassault	Caractère de la zone p 113 + article 5AU2 p 115	Aucune (reste concernée par PPR Flès)
Ap	Les Jasses, Les Garrigues	Caractère de la zone p 123 + article A2 p 126	Réduction de la zone Ap aux seuls secteurs concernés par PPR Flès
Nb	Aire d'accueil gens du voyage	Article N2 p 136	Aucune (reste concernée par PPR Flès)
Np	Multi sites	Caractère de la zone p 132 + article N2 p 136	Réduction de la zone Np aux seuls secteurs concernés par PPR Flès
Ncp	Puech Redon	Caractère de la zone p 132 + article N2 p 136	Aucune (reste concernée par PPR Flès)

B- Incidences sur l'environnement

Les prescriptions liées aux PPR des captages Flès Nord et Flès Sud demeurent. Elles sont destinées à préserver la qualité des nappes d'eau souterraine captées et participent aux objectifs du SDAGE et du SAGE d'atteinte de bon état général des masses d'eau.

5-2 Actualisation liée aux évolutions du cadre législatif

5-2-1 Motif de la modification

Depuis l'approbation du PLU en 2008, le contexte législatif a fortement évolué, modifiant sensiblement les objectifs, le contenu et les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme. Parmi les lois fondatrices, la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement (**loi Grenelle II**) du 12 juillet 2010 et la loi n°2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (**loi ALUR**) du 24 mars 2014 sont venues modifier le régime juridique du règlement du PLU.³

A- Les évolutions du règlement introduites par la Loi Grenelle II :

Au terme du décret n° 2012-290 du 29 février 2012, le champ du règlement est augmenté de deux dispositions prises pour l'application de la loi Grenelle II, désormais codifiées aux articles L151-21 et L151-40 du code de l'urbanisme :

- D'une part, « *Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.* »

- D'autre part, « *Le règlement peut imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.* »

B- Les évolutions du règlement introduites par la Loi ALUR :

La loi ALUR est venue supprimer les articles du règlement relatifs, d'une part, à la superficie minimum des terrains constructibles (article 5), dont le champ avait été réduit par la loi SRU aux seules situations où cette règle est justifiée «par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée» et, d'autre part, au coefficient d'occupation des sols (article 14).

Désormais, le règlement n'est donc plus habilité à définir des superficies minimales, même en zone d'assainissement non collectif, ni à définir un COS. Si ces dispositions restent consignées à l'article R123-9, elles ne peuvent plus être prises en compte dans le cadre du PLU, la loi étant d'application immédiate sur ces points. Dès lors que le PLU n'est pas modifié pour procéder au retrait de ces

³ Concernant la réforme du code de l'urbanisme opérée par l'ordonnance du 23 septembre et le décret du 28 décembre 2015, se référer aux développements dans la partie introductive de la présente notice.

dispositions, il appartient à l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme d'en écarter systématiquement l'application lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.⁴

C- La suppression des notions de SHON et de SHOB

L'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011⁵ entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2012 ont eu pour effet de supprimer les notions de « surface hors œuvre nette » (SHON) et de « surface hors œuvre brute » (SHOB) au profit de l'unique notion de « surface de plancher » (SDP) telle que définie par ces deux textes.

5-2-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de prendre acte des évolutions législatives et d'opérer une actualisation du règlement en :

- en supprimant, dans le règlement de chaque zone, les dispositions des articles 5 et 14 relatives respectivement aux caractéristiques des terrains et au coefficient d'occupation des sols (COS),
- en substituant à ces dispositions, dans le règlement de chaque zone, les rubriques visées par le décret du 29 février 2012. Les deux nouvelles rubriques ne sont pas réglementées dans le cadre de la présente modification. La réflexion sur la définition de critères « *renforcés* » en matière de performances énergétiques et environnementales et en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques sera conduite, le cas échéant, dans le cadre de l'élaboration du PLU intercommunal de Montpellier Méditerranée Métropole.
- en substituant la notion de « surface de plancher » aux notions de SHON et de SHOB,
- en actualisant les références législatives et réglementaires dans le corps du règlement comme suite à l'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015 procédant à une recodification du Code de l'Urbanisme, sous réserve des dispositions transitoires exposées en introduction à la présente notice,
- en supprimant, le cas échéant, les dispositions n'ayant plus de base légale ou réglementaire, par effet de ces textes ou de textes antérieurs (par exemple les installations et travaux divers).

5-2-3 Incidences de la modification

A- Incidences sur le PLU et justification de la procédure

Le règlement est modifié dans sa forme. La nouvelle structure du règlement de chaque zone se compose de 14 articles comme figurant dans le tableau ci-contre. Le cas échéant, les renvois aux articles 5 opérés par les articles 4 relatifs à la desserte par les réseaux sont supprimés.

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

1°) modifier les orientations définies par le PADD ;

⁴ Cf. Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires – Fiche Loi ALUR « Suppression du COS et de la superficie minimale des terrains constructibles » – Mars 2014

⁵ Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme

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

3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

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

Nouvelle structure du corps réglementaire

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique
Article 9	Emprise au sol
Article 10	Hauteur des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés
Article 14	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

B- Incidences sur l'environnement

En l'absence de COS dans le PLU, la suppression des articles 14 est sans incidence.

Concernant la suppression des articles 5 relatifs aux caractéristiques des terrains :

- lorsque la réglementation du PLU était liée aux caractéristiques des terrains en cas d'assainissement non collectif, la modification est sans incidence sur les modalités d'assainissement et les directives de la D.E.D.A restent applicables ;
- lorsque des superficies minimales de terrain étaient fixées par le PLU (cas des zones 2AUa1 et 2AUa2), la modification aura pour effet de permettre une densification du tissu urbain dans la limite, le cas échéant, des mesures déterminées par la présente modification afin de préserver le cadre de vie paysager.

5-3 Actualisation liée aux évolutions du cadre institutionnel

5-3-1 Motif de la modification

Suite à l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles, la Communauté d'Agglomération de Montpellier est devenue Montpellier Méditerranée Métropole à compter du 1^{er} janvier 2015.

5-3-2 Objet de la modification

La présente modification a pour objet de substituer, dans l'ensemble du règlement, la référence à la Communauté d'Agglomération de Montpellier par Montpellier Méditerranée Métropole.

5-3-3 Incidences de la modification

A- Incidences sur le PLU et justification de la procédure

Le règlement est modifié comme indiqué ci-dessus, sans qu'aucune autre pièce ne soit concernée.

La procédure de modification, relevant d'une simple modification de forme du règlement, se trouve justifiée dans la mesure où elle n'a ni pour objet ni pour effet de :

- 1°) modifier les orientations définies par le PADD ;
- 2°) réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3°) réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4°) ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

B- Incidences sur l'environnement

La modification du règlement, procédant d'une modification de forme, est sans incidence sur l'environnement.

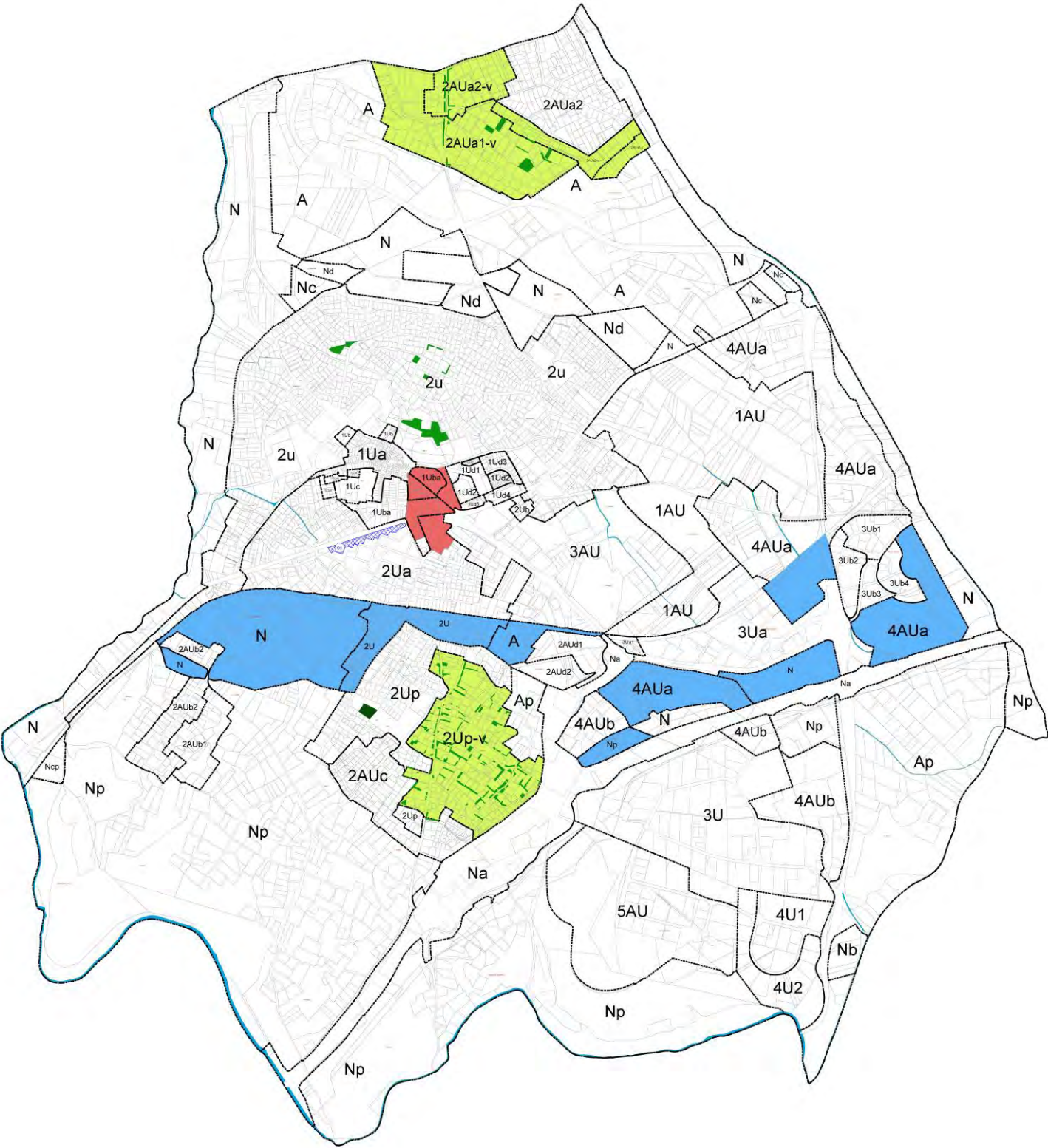
5-4 Rectifications d'erreurs matérielles

La présente modification a pour objet de rectifier des erreurs rédactionnelles dans le règlement afin d'en améliorer la qualité, la lisibilité et l'application :

- article 2U4 : basculer les dispositions relatives à la gestion des eaux usées dans le paragraphe 3 « Assainissement – Eaux usées », lesquelles ont été insérées par erreur au paragraphe 4 « Assainissement – Eaux pluviales » ; en lieu et place de ces dispositions, intégrer des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales à l'identique de celles prévues en zone 1U ;
- corriger diverses coquilles et fautes d'orthographe.

III- SYNTHESE DES MODIFICATIONS DE ZONAGE

1- Les modifications de zonage



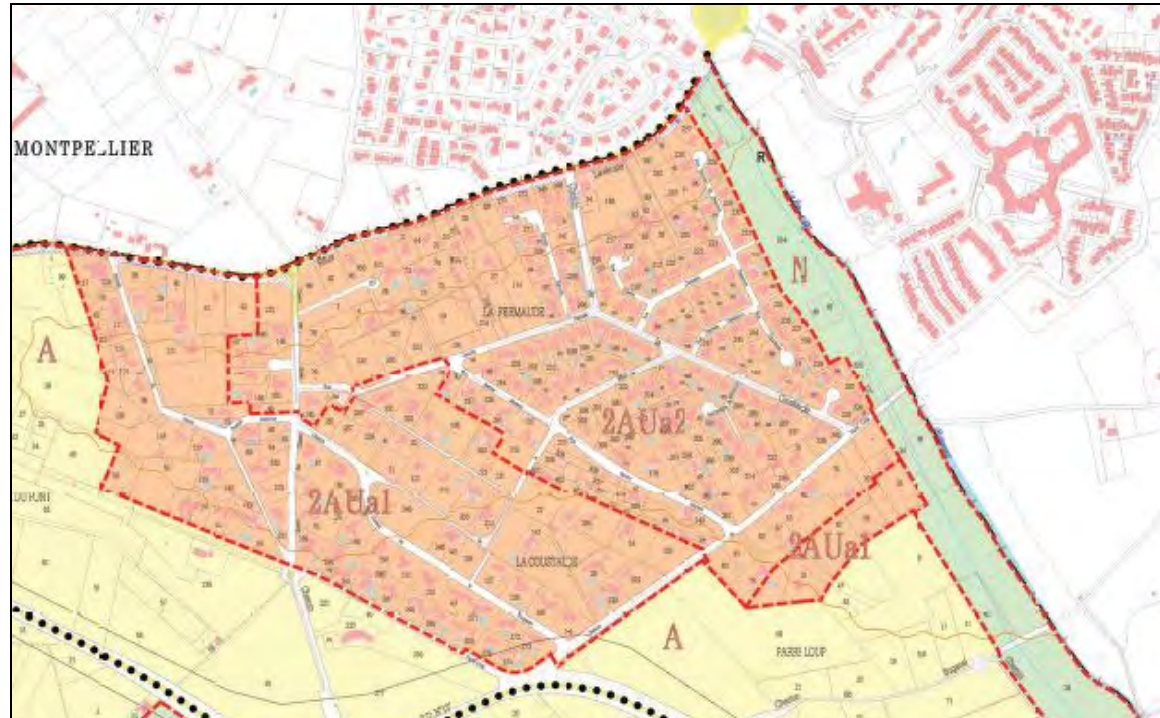
- Point 1 :
- création de secteurs à haute valeur paysagère - indice «v» (St Jean le Sec + La Fermaude)
 - institution d'EBC
 - institution d'un élément de paysage à protéger (olivette)
- Point 2 :
- création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPA)
- Point 3 :
- création du bassin de rétention pluviale des Roudères
- Point 5 :
- changement de nomenclature des zones lié à l'abrogation des périmètres de protection du captage Lou Garrigou

2- Les modifications de zonage point par point

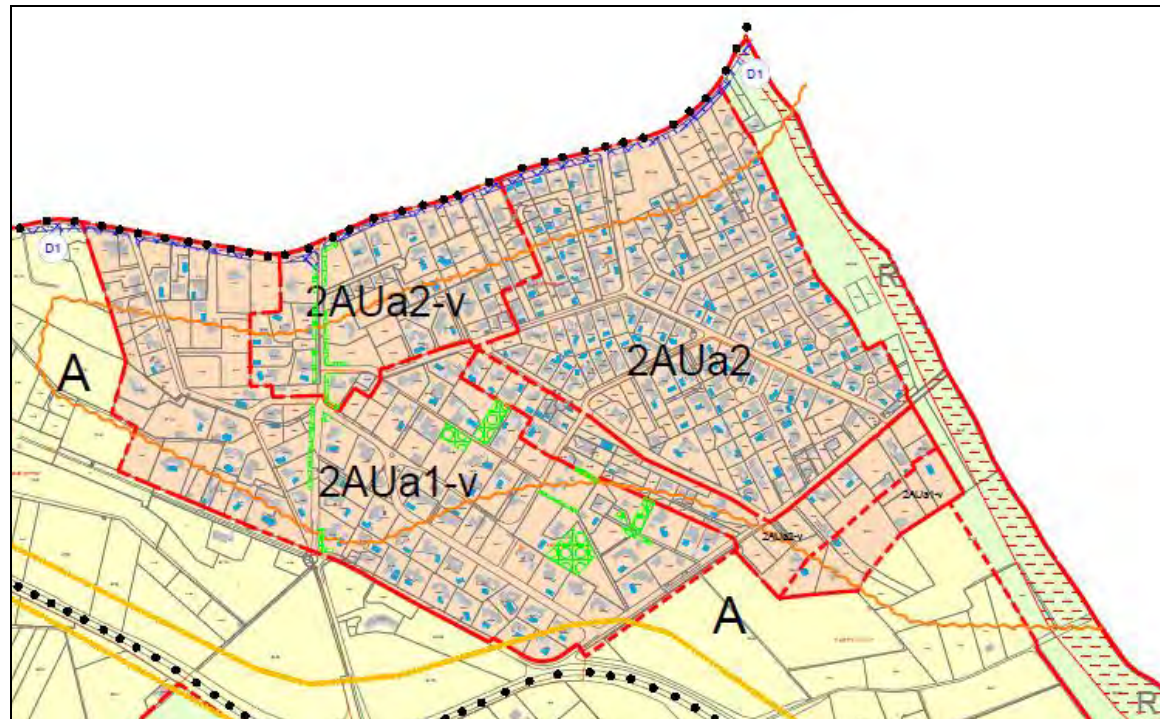
Point 1 : Définir règles morphologiques dans les espaces résidentiels pour une densification respectueuse des qualités paysagères et architecturales du cadre de vie

> Identification des secteurs à haute valeur paysagère par un indice « v », repérage des EBC et des éléments de paysage à protéger L151-19

Secteur de la Fermaude

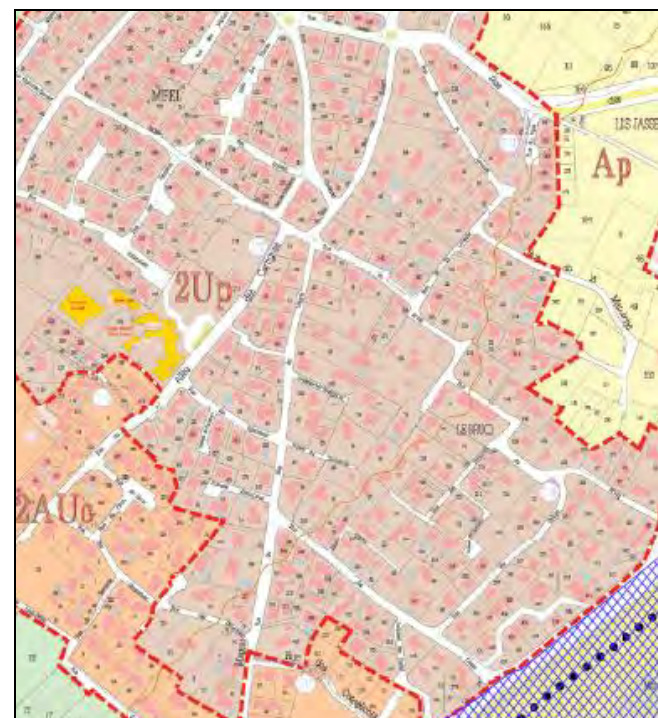


Etat PLU en vigueur

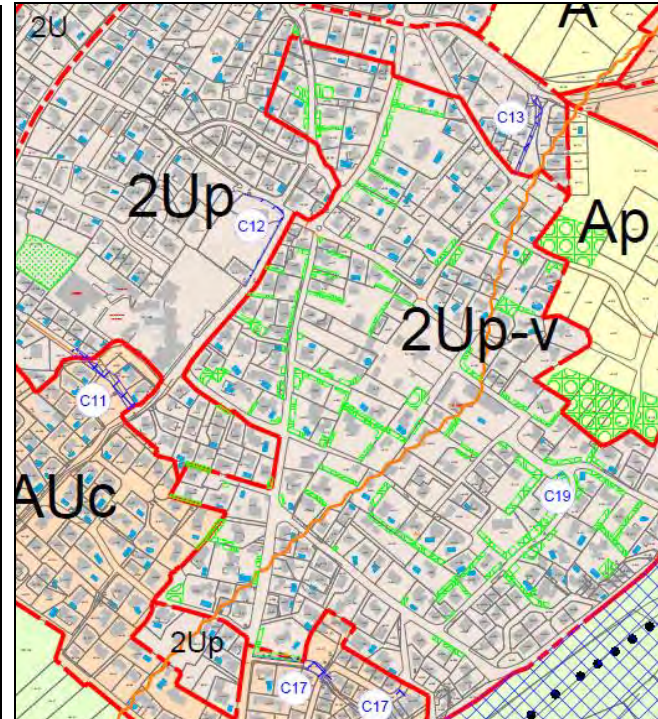


Etat PLU modifié

Secteur de Saint-Jean-le-Sec

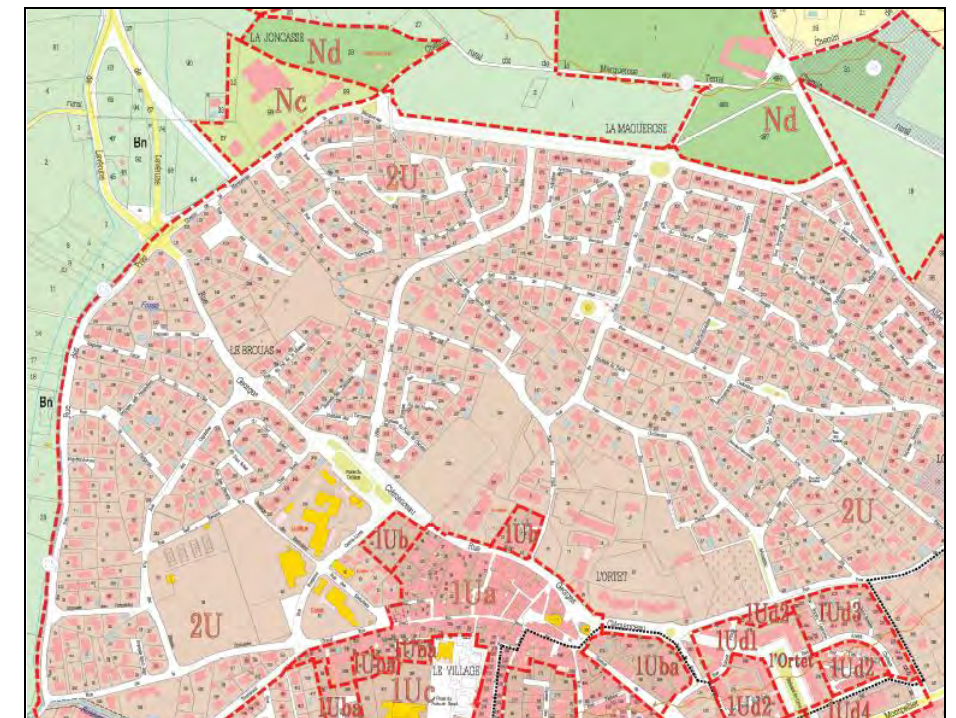


Etat PLU en vigueur

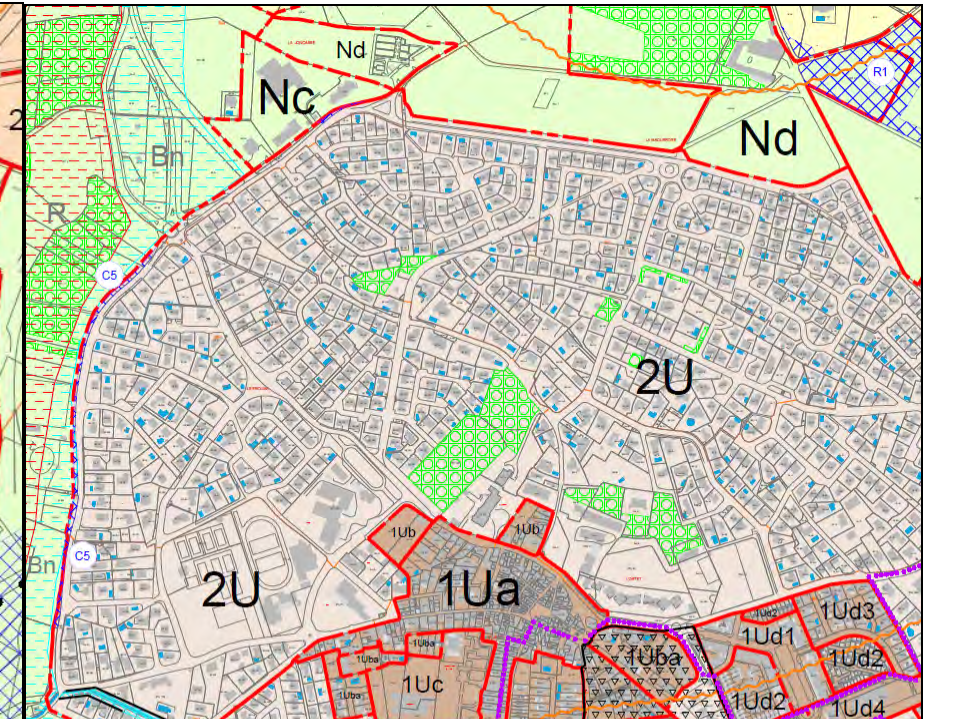


Etat PLU modifié

Secteur de la colline du Pioch

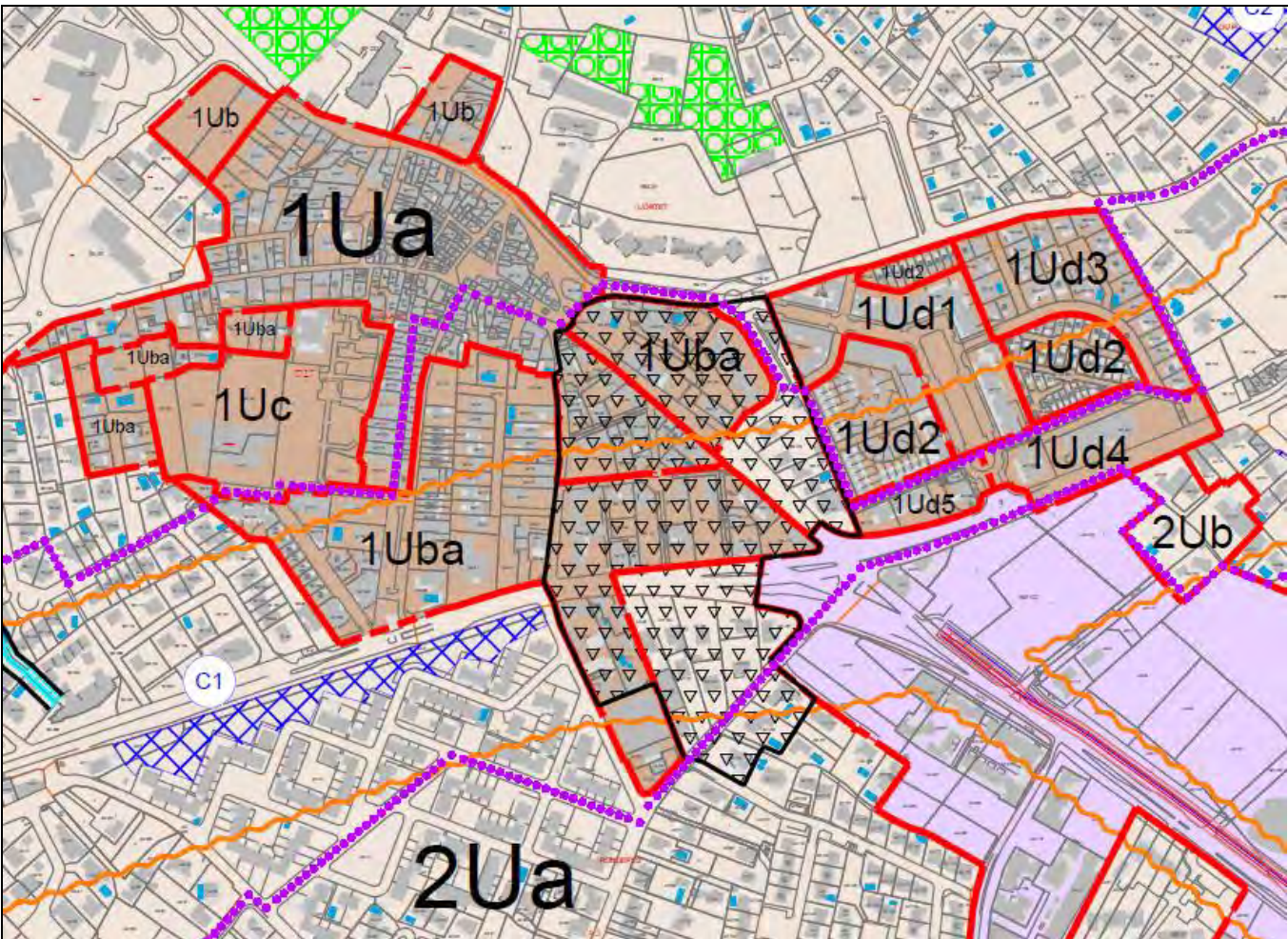


Etat PLU en vigueur



Etat PLU modifié

Points 2 & 3 : La création d'un PAPA au sens de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme et d'un
Emplacement Réservé pour l'aménagement du bassin de rétention des Roudères



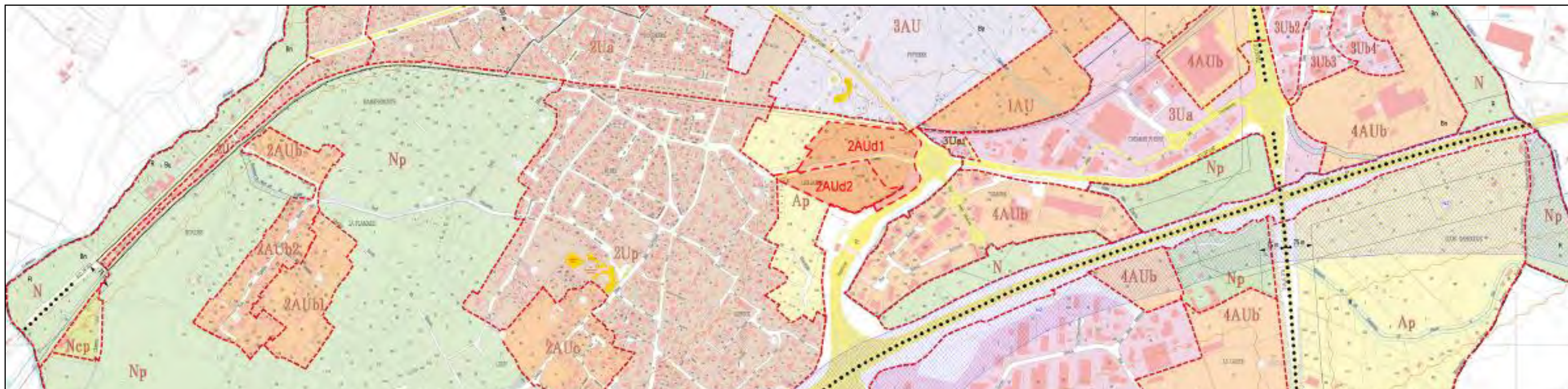
Etat PLU modifié

 Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global

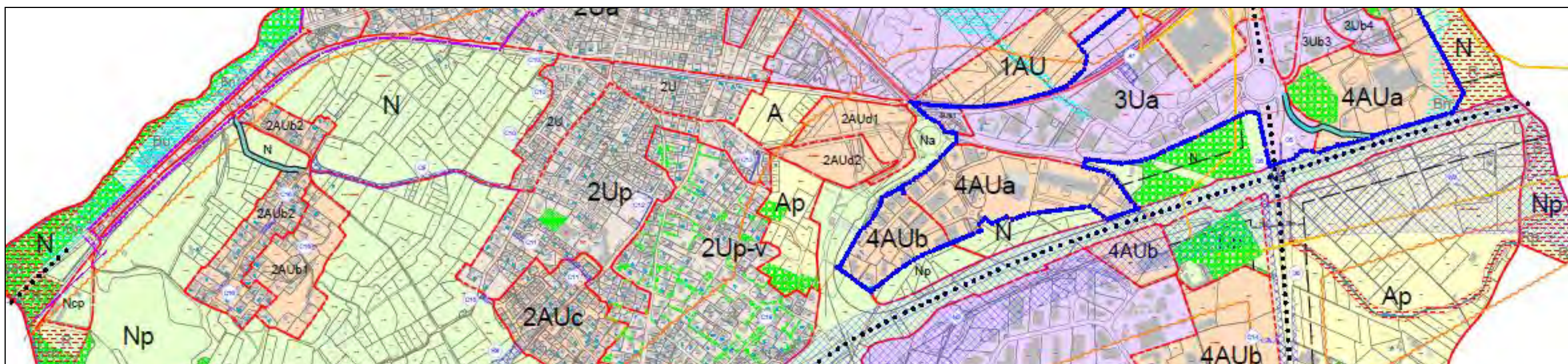
Durée maximale : 5 ans à compter de l'approbation de la 4ème modification du PLU
Seuil au-delà duquel les constructions nouvelles sont interdites : 20 m² SDP
Extensions limitées à 10% SDP existante à la date d'approbation de la 4ème modification du PLU
dans la limite de 200 m² SDP totale

 Emplacement réservé : ouvrage public, installation d'intérêt général

Point 5 : L'actualisation des documents graphiques pour prendre en compte l'abrogation des arrêtés de DUP du captage de Maurin



Etat PLU en vigueur



Etat PLU modifié

3- Tableau de surfaces de zones actualisé

ZONES	SURFACE (ha)
ZONES URBAINES (U)	
ZONE 1Ua	5,653659
ZONE 1Ub	0,801292
ZONE 1Uba	7,173065
ZONE 1Uc	1,932116
ZONE 1Ud1	1,413924
ZONE 1Ud2	1,682541
ZONE 1Ud3	1,242315
ZONE 1Ud4	0,969302
ZONE 1Ud5	0,399251
ZONE 2U	131,695511
ZONE 2Ua	38,743203
ZONE 2Ub	0,686495
ZONE 2Up	21,819288
ZONE 2Up-v	27,689121
ZONE 3U	46,684239
ZONE 3Ua	23,769435
ZONE 3Ua1	0,757163
ZONE 3Ub1	3,831258
ZONE 3Ub2	3,236402
ZONE 3Ub3	1,974704
ZONE 3Ub4	2,803471
ZONE 4U1	8,383652
ZONE 4U2	9,502603

ZONES A URBANISER (AU)	
ZONE 1AU	63,374178
ZONE 2AUa1-v	23,775981
ZONE 2AUa2	18,972509
ZONE 2AUa2-v	11,714932
ZONE 2AUb1	6,247925
ZONE 2AUb2	8,026545
ZONE 2AUc	12,965261
ZONE 2AUd1	4,186195
ZONE 2AUd2	2,813892
ZONE 3AU	38,949429
ZONE 4AUa	71,668111
ZONE 4AUb	19,309740
ZONE 5AU	37,861788
ZONS AGRICOLES (A)	
ZONE A	105,840899
ZONE Ap	68,934497
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	
ZONE N	142,032236
ZONE Na	48,305457
ZONE Nb	2,696893
ZONE Nc	4,661241
ZONE Ncp	1,621621
ZONE Nd	15,059304
ZONE Np	265,078192

4- Tableau d'évolution des surfaces de zones

ZONES PLU	SURFACE (ha) AVANT MODIFICATION	SURFACE (ha) APRES MODIFICATION	EVOLUTION EN ha
ZONES URBAINES (U)			
ZONE 1U	21,267465	21,267465	
ZONE 2U	220,633618	220,633618	
<i>dont 2Up-v</i>		<i>27,689121</i>	<i>+27,689121</i>
ZONE 3U	83,056672	83,056672	
ZONE 4U	17,886255	17,886255	
ZONES A URBANISER (AU)			
ZONE 1AU	63,374178	63,374178	
ZONE 2AU	88,70324	88,70324	
<i>dont 2AUa1-v</i>		<i>18,972509</i>	<i>+18,972509</i>
<i>dont 2AUa2-v</i>		<i>11,714932</i>	<i>+11,714932</i>
ZONE 3AU	38,949429	38,949429	
ZONE 4AU	90,977851	90,977851	
ZONE 5AU	37,861788	37,861788	
ZONS AGRICOLES (A)	174,775396	174,775396	
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	479,454944	479,454944	