



plu  
> DUP / Mise en compatibilité

# > Plan Local d'Urbanisme

Additif au Rapport de Présentation

Pièce 1

Document provisoire pour concertation





Ville de Vendargues  
Place de la Mairie  
34 740 VENDARGUES

**Concessionnaires :**

**GGL\_**

GGL Groupe

**ggl**

GGL Aménagement

111 Place Pierre Duhem - 34 000 MONTPELLIER

AMÉNAGEMENT

**HECTARE**  
URBANISME DURABLE

Hectare

75 Les Portes Domitiennes - 34 740 VENDARGUES

**Chargés d'études :**

agence  
**Robin &  
Carbonneau**  
URBANISME / ARCHITECTURE / PAYSAGE

Robin & Carbonneau - urbanisme, paysage & architecture

8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER





# Table des matières

<b>Préambule</b> .....	<b>5</b>
<b>1. Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de DUP valant MEC du PLU</b> .....	<b>6</b>
1.1. Cadre légal de la procédure .....	6
1.2. Compétence en matière d'élaboration de PLU .....	7
1.3. Champ d'application de l'évaluation environnementale .....	8
<b>2. Présentation générale du projet</b> .....	<b>10</b>
2.1. Situation - Données de cadrage .....	10
2.2. La procédure de DUP valant MEC du PLU .....	12
2.3. Présentation du projet .....	13
2.4. Justification du projet .....	23
2.5. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes .....	24
<b>3. Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU</b> .....	<b>29</b>
3.1. Historique du document .....	29
3.2. Points d'incompatibilités du PLU avec le projet .....	29
<b>4. Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU</b> .....	<b>32</b>
4.1. Modification du rapport de présentation (Pièce 1) .....	32
4.2. Modification des OAP (Pièce 3) .....	34
4.3. Modification du règlement écrit (Pièce 4) .....	42
4.4. Modification du règlement graphique (Pièce 5) .....	65
<b>5. Synthèse des modifications apportées</b> .....	<b>68</b>
<b>6. Évaluation environnementale</b> .....	<b>69</b>





# Préambule

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

Dans le cadre d'une Mise En Compatibilité du PLU, le Rapport de Présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

Le présent document constitue l'additif au Rapport de Présentation.

En l'espèce, il s'agit d'une Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Vendargues avec la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Meyrargues.

A cet effet, le présent Rapport de Présentation Complémentaire porte sur :

- Un rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de Déclaration d'Utilité Publique valant Mise En Compatibilité du PLU
- La présentation du projet tel qu'exposé dans le dossier de Déclaration d'Utilité Publique
- Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU : il s'agit d'exposer les points d'incompatibilité entre les différentes pièces du PLU et le projet
- Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU : il s'agit de justifier les modifications apportées aux pièces du PLU pour que ce dernier soit compatible avec le projet et qu'il puisse se réaliser
- Les éléments permettant d'apprécier l'impact de la Mise En Compatibilité sur l'environnement.





# 1. Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de DUP valant MEC du PLU

## 1.1. Cadre légal de la procédure

### Art. L.122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

« La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

Lorsque l'opération est déclarée d'utilité publique, la légalité de la déclaration de projet ne peut être contestée que par voie d'exception à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration d'utilité publique. Les vices qui affecteraient la légalité externe de

cette déclaration sont sans incidence sur la légalité de la déclaration d'utilité publique.

Si l'expropriation est poursuivie au profit de l'Etat ou de l'un de ses établissements publics, la déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique. »

### Art. L.153-54 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

### Art. L.153-55 du Code de l'Urbanisme :

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

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

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

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

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

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

### Art. L.153-56 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de





*l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »*

**Art. L.153-57 du Code de l'Urbanisme :**

*« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :  
1° Émet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'État ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'État. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;  
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »*

**Art. L.153-58 du Code de l'Urbanisme :**

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :  
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;  
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;  
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;  
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai*

*de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »*

**Art. L.153-59 du Code de l'Urbanisme :**

*« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.  
Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.  
Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »*

**Art. R.153-14 du Code de l'Urbanisme :**

*« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public*

*de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Si ceux-ci ne se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable. »*

**La finalité de la procédure de la Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Vendargues est de faire évoluer le contenu du document d'urbanisme afin qu'il permette la réalisation de l'opération d'aménagement de Meyrargues.**

## **1.2. Compétence en matière d'élaboration de PLU**

Devenue métropole au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole est désormais compétente en matière d'aménagement du territoire et notamment pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).





### 1.3. Champ d'application de l'évaluation environnementale

#### Art. L.104-1 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

[...]

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

[...] »

#### Art. L.104-3 du Code de l'Urbanisme :

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

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. »

#### Art. R.104-28 du Code de l'Urbanisme :

« L'autorité environnementale mentionnée à l'article R. 104-21 décide de soumettre ou non à une évaluation environnementale les procédures relevant de l'examen au cas par cas en application des articles R. 104-3 à R. 104-5, du 1° des articles R. 104-10 et R. 104-14 et de l'article R. 172-1. Elle prend sa décision au regard :

1° Des informations fournies par la personne publique responsable mentionnées à l'article R. 104-29 ;

2° Des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de

l'environnement et du développement durable, le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) instruit le dossier et transmet son avis à la mission régionale qui prend alors sa décision. »

**Alasuite d'un examen au cas par cas, la mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) a rendu un avis le 17 février 2022.**

Il est décidé que :

Le projet de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Vendargues (Hérault), objet de la demande n°2021 - 010107, est soumis à évaluation environnementale. Le contenu du rapport de présentation est défini par les articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'urbanisme.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale sont explicités dans les considérants de la présente décision. Ces objectifs sont exprimés sans préjudice de l'obligation de respecter le contenu de l'évaluation environnementale, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.





**Art. R.151-3 du Code de l'Urbanisme :**

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation

des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Lorsque l'approbation du plan local d'urbanisme vaut création d'une zone d'aménagement concerté, la procédure d'évaluation environnementale commune valant à la fois évaluation d'un plan ou d'un programme et d'un projet prévue au II de l'article R. 122-25 du code de l'environnement est mise en œuvre. »

**La procédure de la Mise En Compatibilité du PLU de la commune de Vendargues est soumise à évaluation environnementale.**





## 2. Présentation générale du projet

### 2.1. Situation - Données de cadrage

#### La commune de Vendargues

Vendargues est une commune de l'Est du département de l'Hérault, de la première couronne de Montpellier.

Elle compte, en 2018, 6 287 habitants<sup>1</sup> pour une superficie de 8,98 km<sup>2</sup>, soit une densité de 700,1 habitants/km<sup>2</sup>.

La commune se compose comme suit<sup>2</sup> :

- 5,3% d'espaces naturels,
- 32,9% de terres agricoles,
- 61,8% d'espaces urbanisés.

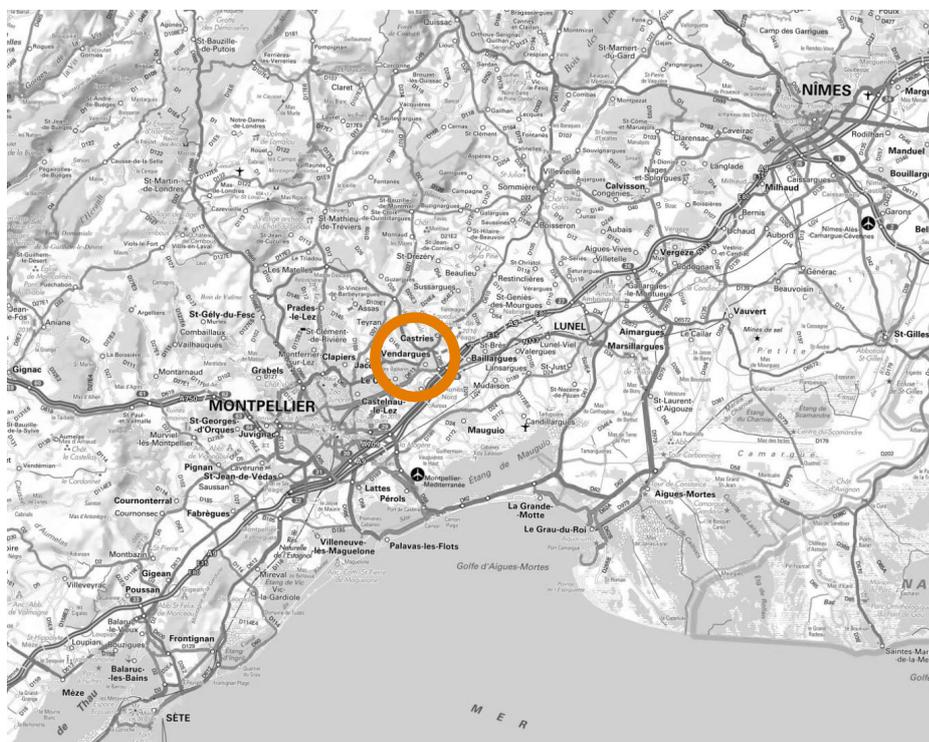
Elle s'inscrit au sein d'entités administratives :

- Le canton du Crès,
- L'arrondissement de Montpellier,
- La métropole de Montpellier Méditerranée Métropole,
- Le département de l'Hérault,
- La région Occitanie.

La commune de Vendargues connaît actuellement une forte pression démographique entraînant une faible disponibilité du foncier et créant un manque de logements. Ce constat se retrouve sur l'ensemble du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (3M), auquel fait partie la commune.

Pour y faire face, le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole repère des lieux stratégiques de développement d'une offre de logements sur le territoire. C'est le cas pour

la commune de Vendargues où sont identifiés plusieurs secteurs stratégiques, notamment en entrée de ville et à proximité des grands axes routiers et autoroutiers.



Plan de situation - IGN



<sup>1</sup> Source : INSEE, RP2018

<sup>2</sup> Source : Données Corine Land Cover, 2018



## Montpellier Méditerranée Métropole

La commune de Vendargues fait partie de la métropole de Montpellier : Montpellier Méditerranée Métropole (3M), créée le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Elle regroupe actuellement 31 communes héraultaises, soit 481 276 habitants<sup>1</sup>.

Le territoire métropolitain est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole (3M) approuvé le 18 novembre 2019. Il définit les grandes orientations d'aménagement du territoire métropolitain à l'horizon 2040.



La métropole dispose notamment des compétences suivantes :

- En matière d'aménagement et d'urbanisme :
  - Aménagement de sites stratégiques métropolitains,
  - Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,
  - Actions de valorisation du patrimoine naturel et paysager,
  - Constitution de réserves foncières.
- En matière d'habitat :
  - Adoption d'un programme local de l'habitat pour accueillir les nouveaux habitants et améliorer le logement des métropolitains,
  - Amélioration du parc immobilier, réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre,
  - Mise en oeuvre d'une politique équilibrée et cohérente en matière de logement, de logement social et de logement pour les personnes défavorisées, ...



Les communes de Montpellier Méditerranée Métropole - Montpellier3M

<sup>1</sup> Source : INSEE, RP2018





## 2.2. La procédure de DUP valant MEC du PLU

### Objet de la procédure

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) porte sur la réalisation de la ZAC de Meyrargues, prévue sur le site de Meyrargues, au Nord du hameau du même nom. Le projet est porté par la commune de Vendargues.

La mise en oeuvre de ce projet urbain répond à une pluralité d'objectifs d'utilité publique :

- Répondre aux besoins futurs de production de logements pour faire face à la pression démographique que connaît la métropole ;
- Résorber le déficit en logements sociaux sur la commune pour se conformer à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) ;
- Traiter la coupure d'urbanisation créée par la RM613, entre le centre historique et le hameau de Meyrargues ;
- Restructurer le réseau viaire en répondant, à court et plus long terme, à la problématique de l'accessibilité du secteur et en intégrant les divers projets de déplacements dans le secteur Est de Montpellier ;
- Proposer une offre diversifiée de l'habitat en promouvant une diversité des fonctions et des formes urbaines, ainsi qu'une mixité sociale ;

- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité paysagère et patrimoniale du site, en préservant le hameau de Meyrargues et en intégrant un volet agricole au projet urbain d'ensemble ;
- Mettre en valeur les futures franges urbaines de ce secteur, notamment via la gestion des eaux pluviales et répondre à la problématique hydraulique globale du secteur ;
- Porter la réflexion sur les espaces et les équipements publics nécessaires au maintien de la qualité du cadre de vie des futurs habitants et usagers de l'opération.

Dans la version actuellement en vigueur du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvée le 27 juin 2013, le projet n'est pas réalisable. En effet, doivent être adaptées :

- **Pièce 3 - OAP** : l'OAP de Meyrargues n'est pas compatible avec le projet.
- **Pièces 4 - Règlement écrit + Pièces 5.1 et 5.2 - Plans de zonage** : le secteur sur lequel s'implante le projet de ZAC est classé en grande partie en zone à urbaniser bloquée (AU0) du Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce qui ne permet pas la réalisation du projet.

Ainsi, la procédure de Mise En Compatibilité (MEC) du PLU permettra d'adapter le document d'urbanisme communal afin de permettre la réalisation du projet de ZAC.

### Justification de la procédure

Afin de mettre en oeuvre ce projet, la procédure de Déclaration d'Utilité Publique, mentionnée dans le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, est la plus appropriée puisque la commune n'est pas propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées : une expropriation est donc nécessaire si les acquisitions amiables n'aboutissent pas.

La procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU permet d'adapter le règlement d'urbanisme (pièces écrites et graphiques) ainsi que les OAP aux évolutions souhaitées de l'occupation du sol, à condition que l'utilité publique soit justifiée et que le dossier de mise en compatibilité soit soumis à un examen conjoint et à une enquête publique, conformément à l'article L153-54 du Code de l'urbanisme.

Le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU fera enfin l'objet d'un arrêté préfectoral.



## 2.3. Présentation du projet

### Localisation du projet

Le projet se situe au Sud du territoire de la commune de Vendargues et de la partie urbanisée.

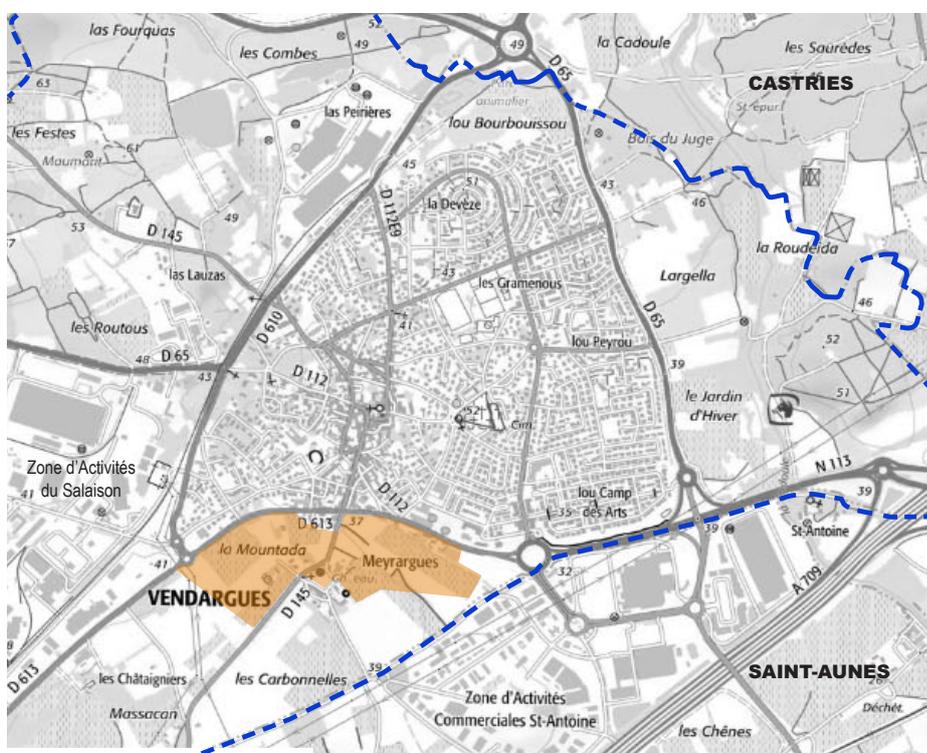
Le site est cerné de part et d'autre ou à proximité de secteurs d'habitat ou de zones d'activités :

- Au Nord-Ouest : zone d'activités du Salaison,
- Au Nord-Est : village de Vendargues,
- Au Sud : le hameau de Meyrargues et des espaces agricoles.

### Attributs du site

Le site est actuellement constitué de vastes espaces ouverts : terres cultivées (céréales, vignes, etc) et espaces naturels. Cette impression est renforcée par la densité urbaine qui l'entoure. Petit à petit, les espaces urbanisés renferment le site et effacent les continuités paysagères avec les territoires voisins.

Deux points culminants émergent des légères variations topographiques du lieu, dont notamment la colline de Meyrargues constituée du hameau avec son château et le château d'eau.



Plan de situation - Carte IGN

-  ZAC Meyrargues
-  Limite communale



Vue aérienne du site - Google Maps 3D

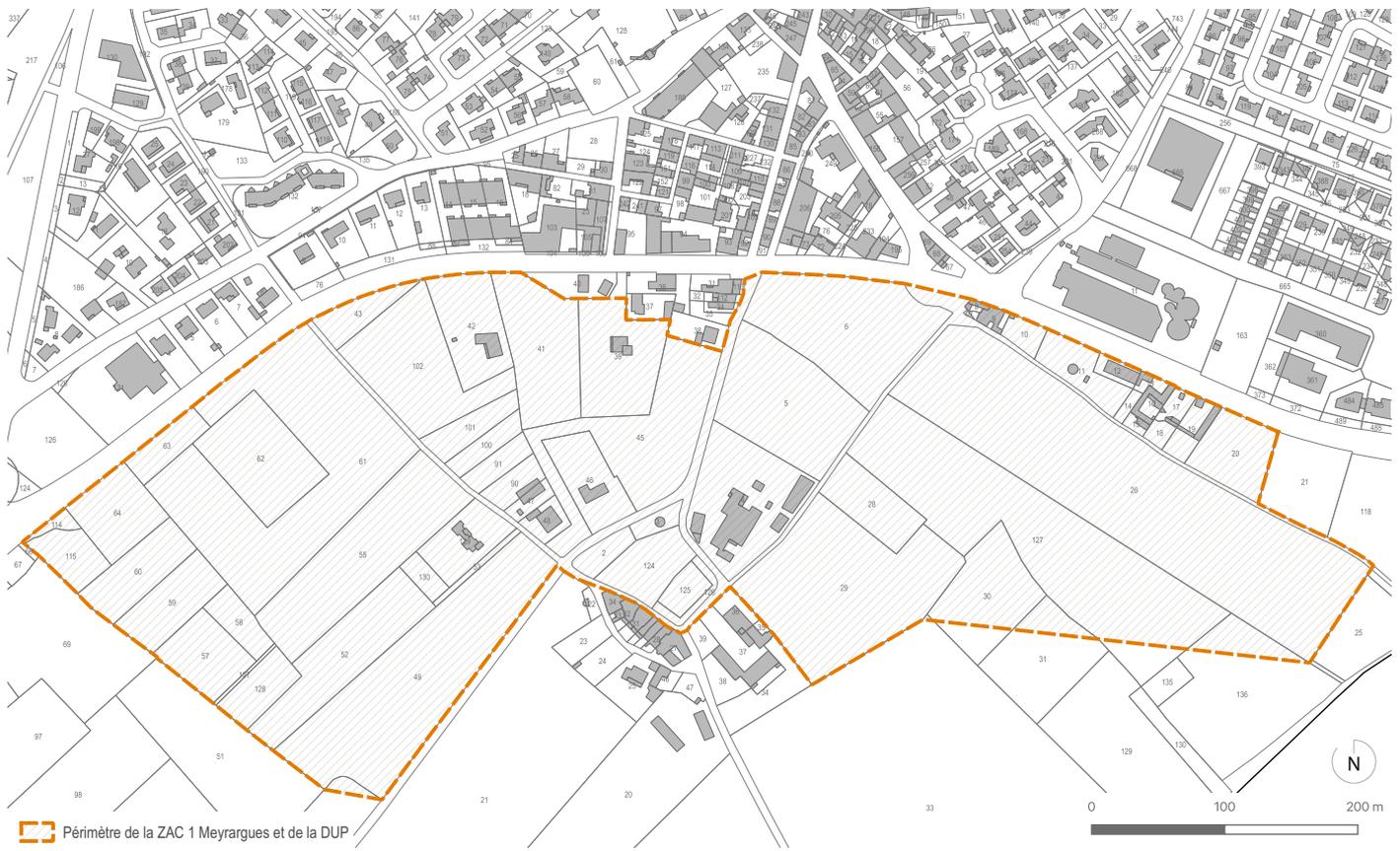


Vues sur le site de Meyrargues - Google Street View



Périmètre de la ZAC Meyrargues sur photo aérienne





Périmètre de la ZAC Meyrargues sur fond cadastral





## Un projet urbain, environnemental et paysager global

La ZAC Meyrargues s'inscrit dans une vision d'aménagement globale et de long terme comme planifiée dans le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole. A terme, l'ensemble du site permettra l'aménagement d'une seconde phase de logements ainsi que le développement d'activités économiques.

Ces projets d'urbanisation de long terme s'appuieront sur des mesures de protection des espaces naturels. La pointe Ouest proche de la ripisylve du Salaison repérée comme TVB au SRCE constitue un réservoir de biodiversité à protéger sur le long terme. Des espaces de transition (corridors) ont été identifiés et devront également être préservés pour garantir la transition vers le Valat des Pruniers (Saint-Aunès) puis vers le bassin de l'étang de l'Or plus au Sud.

Sur le plan agricole, à l'échelle de l'ensemble du projet, 10ha agricoles sont conservés et protégés, sur les abords immédiats du site, garantissant ainsi la pérennité des activités pour des terrains de la même valeur agronomique. 20 ha supplémentaires sur la pointe Ouest en limite avec Le Crès et Saint-Aunès sont également à préserver à vocation agricole, tel que prévu par le SCoT.

Les enjeux de protection environnementaux et agricoles trouvent un écho dans la démarche paysagère qui entoure la composition urbaine, par la préservation du Hameau de Meyrargues marquant le point culminant du secteur, et qui est valorisé par une couronne paysagère non bâtie.



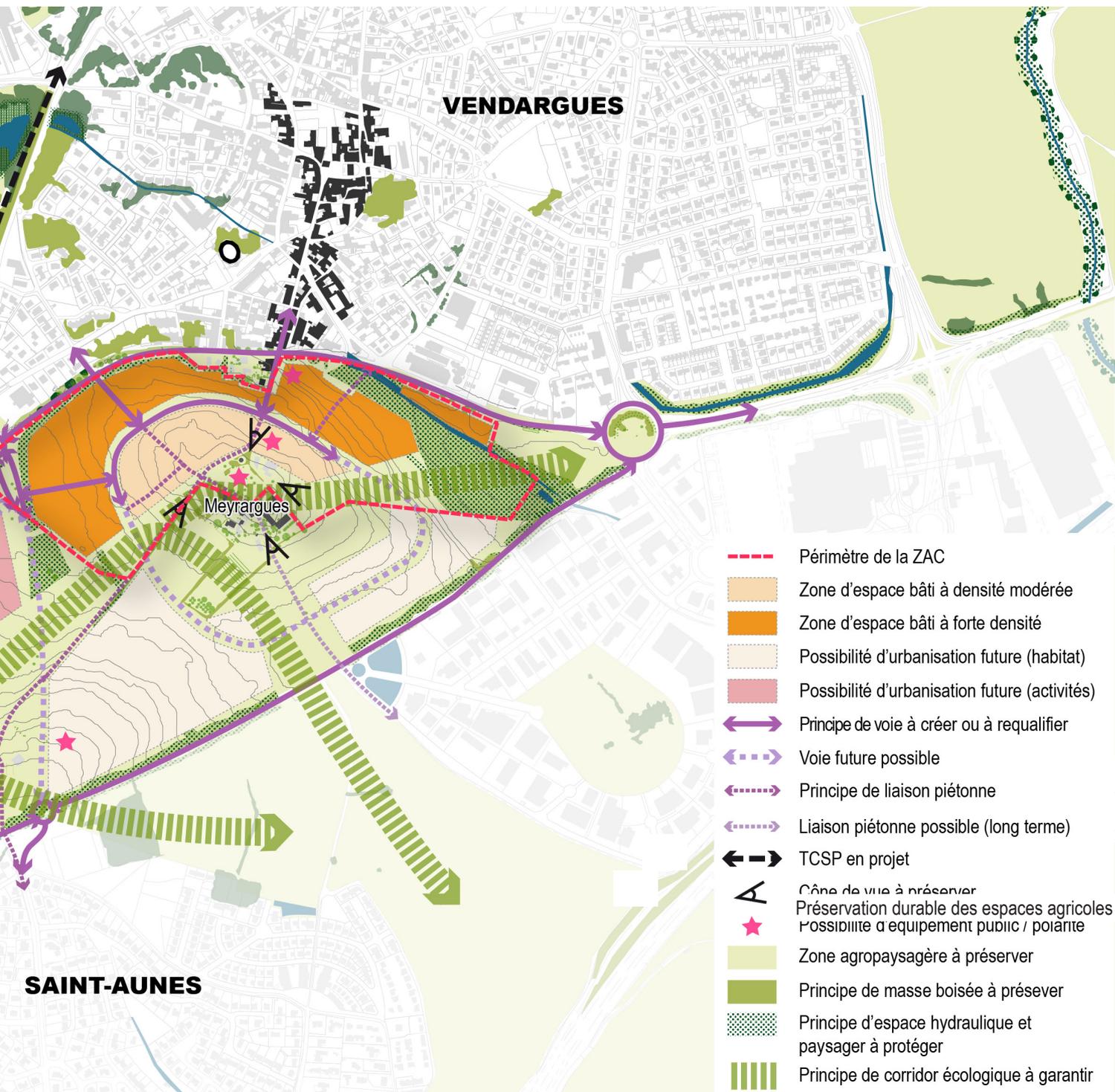


Illustration indicative des principes d'aménagement à long terme à l'échelle de l'ensemble du secteur Meyrargues dans lequel s'insère la ZAC





## Description du projet

### • Nature du projet

La ZAC de Meyrargues s'inscrit sur le site de Meyrargues, au Nord du hameau du même nom.

Elle a pour but d'étoffer l'offre en logements sur la commune au regard de la croissance urbaine, et de résorber le déficit en logements, notamment en logements sociaux, et de faire face à la forte pression démographique que connaît le territoire métropolitain dans lequel s'inscrit la commune de Vendargues.

### • Programme global prévisionnel des constructions

Sur les 22,88 ha qui constituent la ZAC, le projet d'aménagement prévoit la construction de :

- 225 logements individuels sous forme pavillonnaire ou regroupée
- 475 logements collectifs dont environ 258 logements sociaux et abordables
- 1 groupe scolaire
- 1 pôle de santé (80 logements seniors).

L'aménagement de la ZAC se veut exemplaire en matière de développement durable (par une insertion paysagère et environnementale forte au sein du projet) mais aussi qualitatif d'un point de vue du développement des espaces publics et des polarités (commerces, activités, équipements, etc).



Principe d'aménagement du projet retenu - Agence TOURRE-SANCHIS



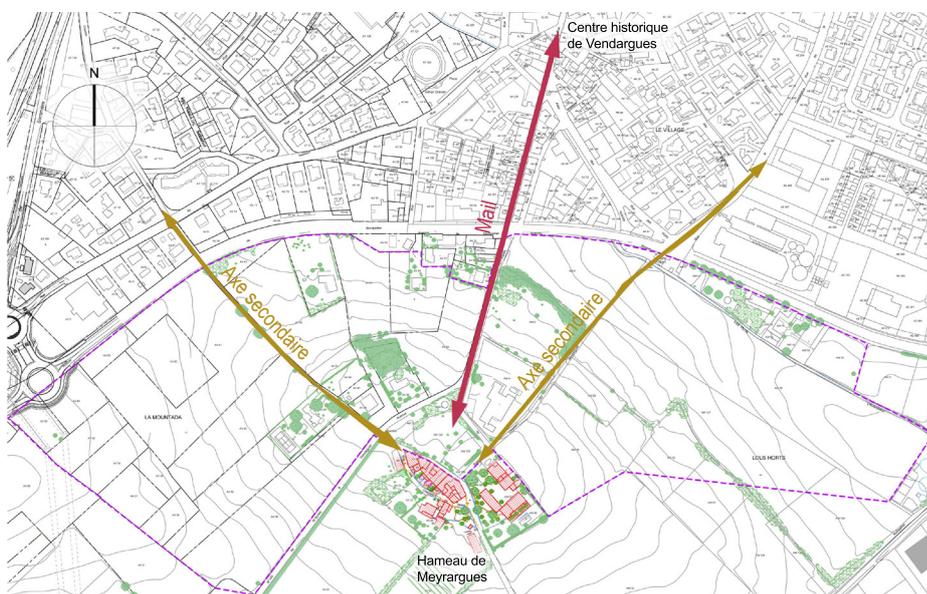


- **Organisation spatiale de la ZAC**

**Le mail : relier le hameau de Meyrargues au centre historique de Vendargues.**

Le mail fait office de colonne vertébrale du projet d'aménagement autour duquel seront implantés divers commerces et équipements avec une densité plus élevée et structurante.

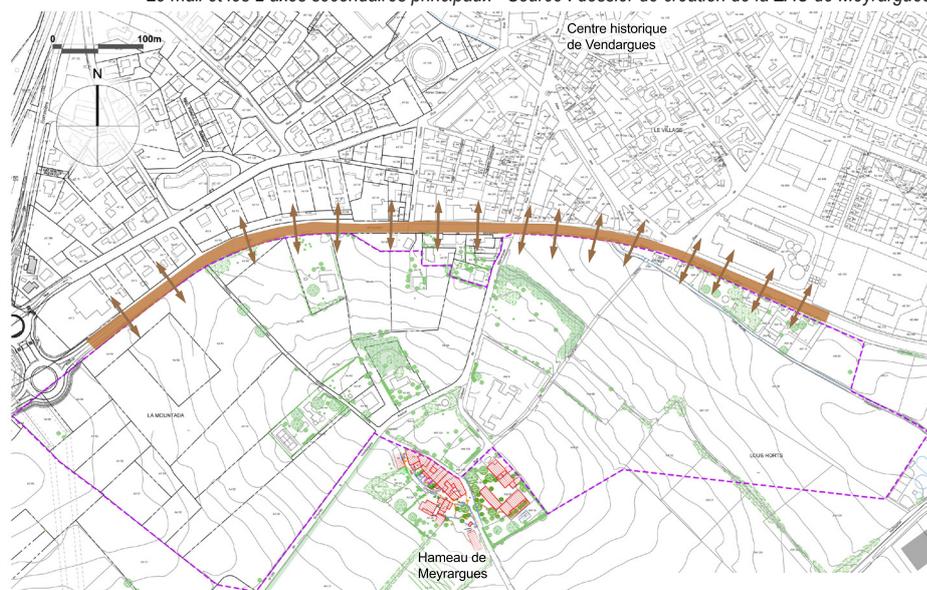
2 axes secondaires principaux (piétonniers et circulés) viendront en appui du grand mail.



Le mail et les 2 axes secondaires principaux - Source : dossier de création de la ZAC de Meyrargues

**Le cours : transformer la RM613 en boulevard urbain.**

Sa configuration sera revue afin d'en faire une voie apaisée (circulation limitée à 30 km/h) où la voiture sera reléguée au second plan, mettant en avant les circulations douces (piétons, cycles) et la nature. Le trafic sera en partie reporté sur le chemin de Nîmes à Montpellier (au Sud du secteur Meyrargues), facilité par le nouveau barreau de liaison RM610/RM613 au Chemin de Nîmes à Montpellier/RD145.



Le cours - Source : dossier de création de la ZAC de Meyrargues





**La circulade : créer un axe structurant le quartier.**

La circulade prend la forme d'un anneau, protégeant le hameau en mettant la circulation à distance du bourg historique.

Elle se veut porteuse de l'image et de l'identité du quartier : un axe paysager, hydraulique, de circulation (douce et motorisée), et de promenade. Elle amorce les connexions avec les extensions futures et trouve sa logique dans la prospective d'aménagement de l'ensemble du secteur.

La ZAC permettra ainsi l'amorce d'un projet plus global sur du long terme de manière à constituer un maillage cohérent adapté aux besoins en mobilités plurielles et pensé sur une échelle intercommunale (liaison vers Saint-Aunès et le Pays de l'Or et l'échangeur A709).

**Le bâti : être en cohérence avec les tissus voisins.**

L'organisation des hauteurs du bâti est réfléchi dans le but de préserver les vues sur le hameau historique : les bâtiments les plus hauts seront positionnés aux pieds des collines, sur les points les plus bas. Le but est d'impacter le moins possible le paysage et de renforcer l'urbanité du nouveau cours (la RM613).

Trois identités sont définies dans le projet de constructions :

- L'habitat collectif : sur les points les plus bas, à proximité du mail et de la circulade et de la RM613.



La circulade - Source : dossier de création de la ZAC de Meyrargues



Le bâti - Agence TOURRE-SANCHIS





- L'habitat individuel dense (le Village) : sur les points les plus hauts, rappelant la morphologie des villages languedociens traditionnels
- L'habitat individuel innovant et durable : en lien avec les espaces agricoles et naturels et les espaces verts importants

En plus de l'habitat, le projet prévoit l'implantation d'un groupe scolaire, de commerces et d'activités.

• **Insertion du projet dans l'environnement naturel et paysager**

Le site de Meyrargues dans sa globalité d'une superficie de près de 100 hectares est occupé principalement par des espaces agricoles.

La vigne (250 000 m<sup>2</sup>) et les parcelles dédiées à la production de céréales ou de fourrage couvrent la majorité du site. Une parcelle de maraîchage est présente au niveau du hameau de Meyrargues (10 000 m<sup>2</sup>). Une production de kiwis est implantée au sud-ouest du site (8 000 m<sup>2</sup>).

De nombreuses haies (brise-vent ou bocagères) marquent la trame du parcellaire du site.

Quelques boisements sont présents au sud-ouest du site<sup>1</sup>.



	ZAC Meyrargues		Haie d'arbres
	Espace agricole ouvert		Alignement de platanes
	Vigne		Haie
	Boisement		Cours d'eau
	Maraîchage		Chemins et routes secondaires
	Surface imperméabilisée		RD fort trafic
			Ligne haute tension

Source : dossier de création de la ZAC de Meyrargues

<sup>1</sup> Dossier de création de la ZAC





Les masses boisées principales existantes sont préservées (sans toutefois les sanctuariser) afin de prémunir la biodiversité animale et végétale qui s'y est développée et conserver l'identité visuelle du site.

Ce dernier objectif est également visé par le maintien des cônes de vues dégagés, notamment vers et depuis le château de Meyrargues.

Au sein du projet, une trame écologique et paysagère est prévue et se compose de :

- Un parc inondable : une coulée verte implantée en lisière du quartier avec la RM613
- Un espace agricole urbain : un grand corridor vert au Sud de la ZAC
- Des allées vertes, la circulade, l'esplanade centrale et les espaces publics : pour créer un continuum de parcs structurant l'armature urbaine du quartier



Les cônes de vue - Source : dossier de création de la ZAC de Meyrargues



La trame écologique et paysagère - Source : dossier de création de la ZAC de Meyrargues



## 2.4. Justification du projet

La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Meyrargues poursuit les objectifs suivants :

- Réaliser, dans le respect des principes du développement durable, un **quartier** à dominante d'**habitat collectif et individuel**, avec une **résidence senior**, un **groupe scolaire**, des **commerces de proximité**, et des **activités** ;
- Répondre aux **besoins en matière d'habitat** toujours très importants exprimés sur la commune, dans le respect du principe de **mixité sociale** mis en œuvre par la Ville de Vendargues et la métropole de Montpellier dans l'ensemble des nouveaux quartiers ;
- Permettre à la commune de tenir les **engagements** en terme de production de logements sociaux : le taux officiel de logements locatifs sociaux sur la commune est de 13,69% au 01/01/2020 alors que celui-ci devrait être de 25% au minimum (au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain). De plus, le Programme Local de l'Habitat (PLH) planifie une part minimum de 33% de LLS au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024 ;
- Reconstruire un **lien entre le centre historique de Vendargues et le hameau de Meyrargues** aujourd'hui isolé l'un de l'autre ;
- Offrir un nouvel **espace de promenades** aux habitants par la création d'un réseau de nouveaux parcs de plusieurs hectares ;
- Requalifier la route RM613 en voie apaisée : aujourd'hui véritable frontière urbaine, cet axe sépare tel un mur infranchissable le centre historique de Vendargues avec le site de Meyrargues. Sa **requalification** au travers d'un **rééquilibrage de la place des voitures au profit des modes de déplacement doux** permettra de retrouver ce lien aujourd'hui perdu entre ces deux parties de la ville ;
- Encadrer et structurer l'urbanisation du quartier pour préserver la **forte identité du site**.
- Agir sur les **déplacements urbains intercommunaux** : amorce d'un bareau de liaison Nord-Sud vers la commune de Saint-Aunès et les pôles d'emplois, etc.



## 2.5. Articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

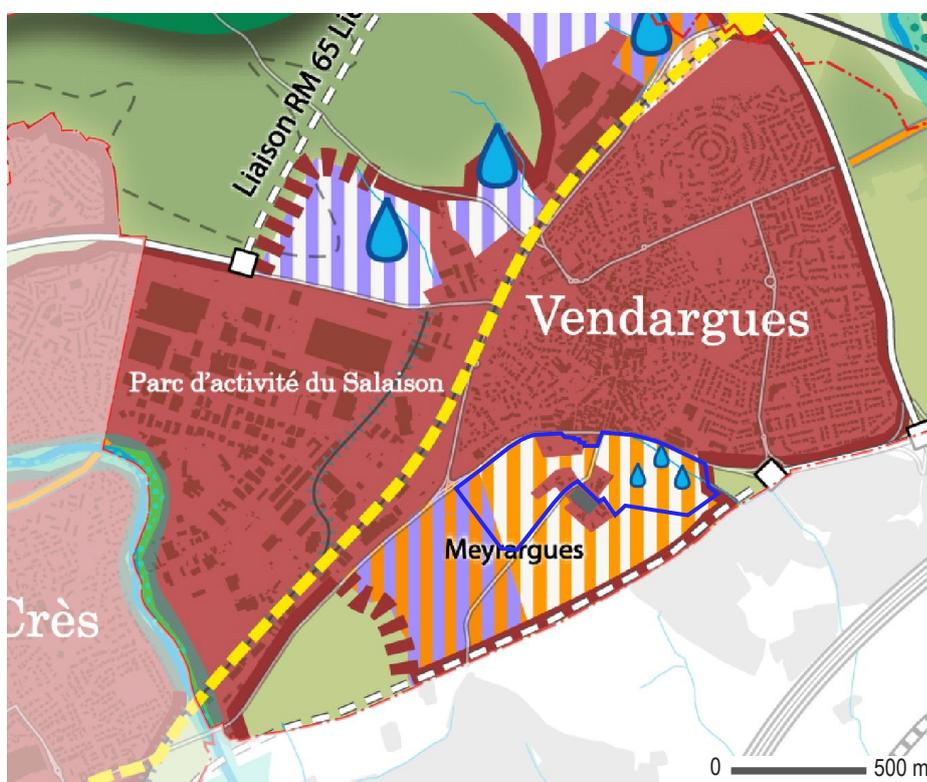
### SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Le commune de Vendargues est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019. En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit être compatible avec le SCoT 3M.

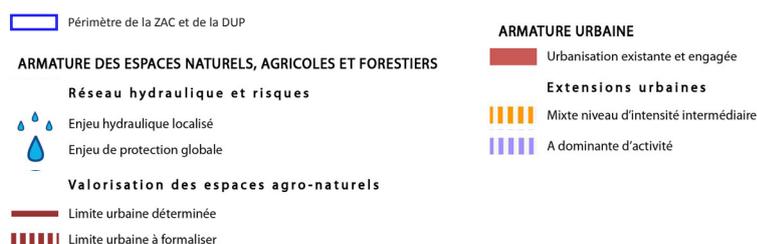
Ce dernier prévoit, sur le territoire de la commune de Vendargues, plusieurs zones d'extensions urbaines, notamment au Sud du territoire communal et de la RM613.

Le secteur de la ZAC Meyrargues est concernée en partie par une zone d'extension mixte de niveau d'intensité intermédiaire et en partie par une zone d'extension à dominante d'activités. Sont qualifiés d'urbanisation existante et engagée, le hameau de Meyrargues et la partie urbanisée au Sud de la RM6013. Également, le SCoT identifie à l'Est du secteur un « enjeu hydraulique localisé ».

Quant à la RM610, elle est identifiée comme un axe potentiel de transport en commun en site propre (TCSP) à haut niveau de service.



Extrait du plan Cadoule et Bérangé (18/11/2019) - SCoT 3M





Par ailleurs, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) lance plusieurs défis pour la métropole, déclinés en objectifs.

Le projet de ZAC Meyrargues répond à plusieurs de ces défis, dont notamment :

- Une métropole acclimatée :

Le projet se veut protecteur des composantes agronaturelles, des paysages et de la biodiversité sur secteur en prévoyant de préserver les corridors écologiques actuels, notamment autour du hameau de Meyrargues et de protéger les vues sur le hameau et depuis le hameau sur les espaces agricoles alentours (par des hauteurs de bâti variable selon la morphologie du site, des percées visuelles, etc).

Par ailleurs, le risque inondation est présent sur le territoire et est pris en compte dans le projet d'aménagement par l'exclusion des espaces bâtis et leur mise à distance. Seuls y sont prévus des constructions légères et démontables, ainsi que des jardins partagés ou privés.

- Une métropole équilibrée et efficace :

Le projet prévoit d'organiser les espaces urbains efficacement et équitablement en les ouvrant aux modes doux voire en les réservant exclusivement à ces modes de déplacements.

Également, l'implantation du projet en entrée de ville et à proximité de l'échangeur autoroutier et de grands axes routiers a

pour but de faciliter les déplacements vers la métropole et les collectivités avoisinantes. Aussi, il est prévu d'amorcer l'aménagement de nouvelles voies afin de mieux relier la commune avec notamment la commune de Saint-Aunès.

- Une métropole dynamique et attractive :

Le projet de ZAC Meyrargues est mixte :

- Habitat : La métropole étant en pénurie de logements pour répondre à la pression démographique qu'elle connaît, le SCoT repère des sites d'extension, tel que celui de Meyrargues. Également, le projet offre un panel diversifié de logements (libres, sociaux, et abordables) permettant d'offrir des logements diversifiés et accessibles aux ménages locaux.
- Équipement de santé : Un pôle santé comprenant une résidence seniors est prévu.
- Commerce : Le projet prévoit aussi de créer une polarité commerciale dans le quartier, de manière maîtrisée.
- Équipements publics : Un groupe scolaire sera implanté au coeur de la ZAC, afin de répondre à une nouvelle demande que pourrait créer l'accueil d'une nouvelle population sur le secteur de Meyrargues.

Par ailleurs, le site de la ZAC Meyrargues figure, dans le SCoT, comme une extension

urbaine potentielle d'intensité intermédiaire : il doit prévoir au minimum 30 logements/hectare ou 4 000 m<sup>2</sup> SdP/hectare. Le site faisant environ 23 hectares, le SCoT préconise donc au minimum 690 logements sur l'ensemble de la ZAC. Or, la ZAC prévoit la construction de 780 logements, dont 80 logements réservés au seniors et oeuvrant pour la mixité générationnelle de l'opération. La production de logements étant supérieure aux prescriptions minimales du SCoT, la densité de l'opération en est renforcée, permettant ainsi une optimisation foncière encore plus vertueuse.

**Ainsi, le projet d'aménagement de la ZAC Meyrargues répond aux prescriptions du SCoT 3M.**





## PLH de Montpellier Méditerranée Métropole

La commune de Vendargues est couverte par le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024 de Montpellier Méditerranée Métropole, adopté le 18 novembre 2019. En conséquence, le Plan Local d'Urbanisme de la commune doit y être conforme.

Le PLH définit un programme d'actions, dont :

- **Action 1 - Agir sur l'ensemble des leviers pour favoriser la production de 5 200 logements en moyenne par an de 2019 à 2024** : le projet de ZAC Meyrargues est un quartier à vocation principale d'habitat.
- **Action 2 - Contribuer à un aménagement et un habitat abordable et de qualité** : le projet de ZAC Meyrargues prévoit une offre mixte et qualitative de logements, adaptée à l'évolution et à la diversité des parcours résidentiels.
- **Action 3 - Soutenir la production de logements locatifs sociaux** : sur l'ensemble du projet de ZAC Meyrargues, 36% de logements sociaux sont prévus (calculés hors prise en compte des logements seniors, soit sur une assiette de 700 logements environ).
- **Action 4 - Mobiliser l'ensemble des leviers pour le développement d'une offre en faveur de l'accession abordable** : sur l'ensemble du projet de ZAC Meyrargues, 17% de logements abordables sont prévus.

- **Action 12 - Répondre aux besoins des seniors et des personnes handicapées en proposant une offre innovante et en favorisant l'adaptation des logements** : le projet de ZAC Meyrargues prévoit la construction d'une résidence seniors.

Le PLH définit également un programme d'action territorialisé qui prescrit des objectifs pour chaque commune de la métropole. En ce qui concerne la commune de Vendargues, celui-ci préconise :

- **La production de 450/480 logements (mis en chantier) sur la période 2019-2024 soit en moyenne 75-80 logements par an** : cet objectif est ventilé entre plusieurs projets dont notamment la ZAC de Meyrargues où il est fixé un objectif de 160 logements sur la même période. La première phase du projet prévoit 160-200 logements autorisés, à l'horizon 2024, dont 60-80 logements sociaux. Ainsi, le projet

de ZAC répond à cet objectif du PLH.

- **Une part de 33% de logements locatifs sociaux au sein de la production neuve constatée sur la période 2019-2024** : le PLH met en avant une carence en logements sociaux sur le territoire communal, conformément à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) de 2000. La ZAC Meyrargues prévoyant environ 36% de logements sociaux (calculés hors prise en compte des logements seniors, soit sur une assiette de 700 logements environ), répond aux objectifs minimum prescrits dans le PLH (33%) et propose même une programmation supplémentaire (+3%).

**Ainsi, le projet de la ZAC Meyrargues répond largement aux préconisations du PLH de Montpellier Méditerranée Métropole.**

ID site	Dénomination	Surface (ha)	Capacité estimée de production pour le PLH 2019-2024 (nombre de logements)
34327_1	ZAC 1 Meyrargues	22,6	160
34327_2	Secteur réinvestissement RD 613	2,4	150
34327_3	Bourbouissou	8,4	50
34327_4	Gare	1,6	60
34327_5	Projets PC 2018	0,4	-
34327_6	Projets PC 2018	0,2	-
34327_7	Projets PC 2018	0,1	-
34327_8	Projets PC 2018	0,1	-
Capacités de production de logements dans les projets connus			<b>420</b>
Les gisements potentiels			<b>60</b>
Estimation des capacités de production supplémentaires en résidences principales liées à la transformation de locaux existants, de changement d'usage et de remise sur le marché de logements vacants			-
<b>Total des capacités de production de logements identifiées pour la période 2019-2024</b>			<b>480</b>

Extrait du PLH



## PDU intercommunal et autre planification de transports

### PDU 2010-2020

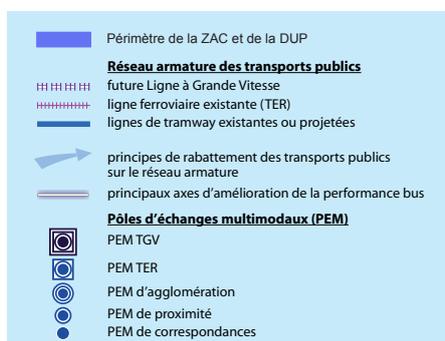
Un Plan de Déplacements Urbains (PDU) à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération de Montpellier avait été approuvé le 19 juillet 2012 et portait sur la période 2010-2020.

La révision du PDU 2010-2020 a été initiée par délibération du 17 mai 2017. Toutefois, l'évolution du contexte sociétal et environnemental, ainsi que les premiers enseignements de la crise sanitaire traversée ont conduit la métropole à relancer la procédure de révision du PDU par l'élaboration d'un nouveau Plan de Mobilité 2030. La délibération date du 16 février 2021.

Le PDU 2010-2020 projetait toutefois déjà la ligne de tramway n°6 passant par la commune de Vendargues.



Extrait du plan de synthèse - PDU 2010-2020



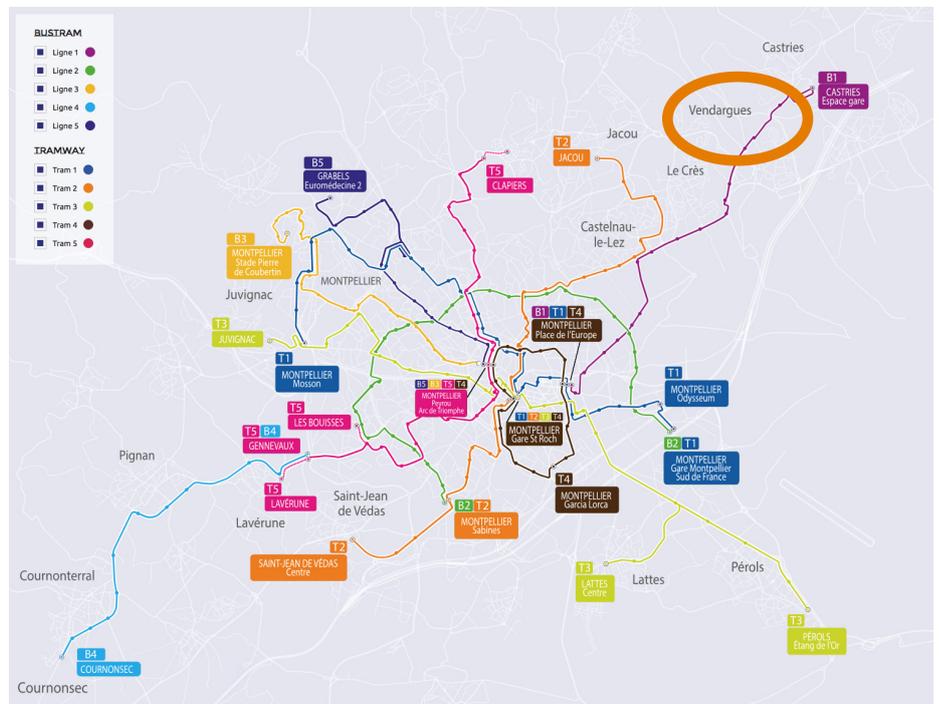


### Les projets en cours

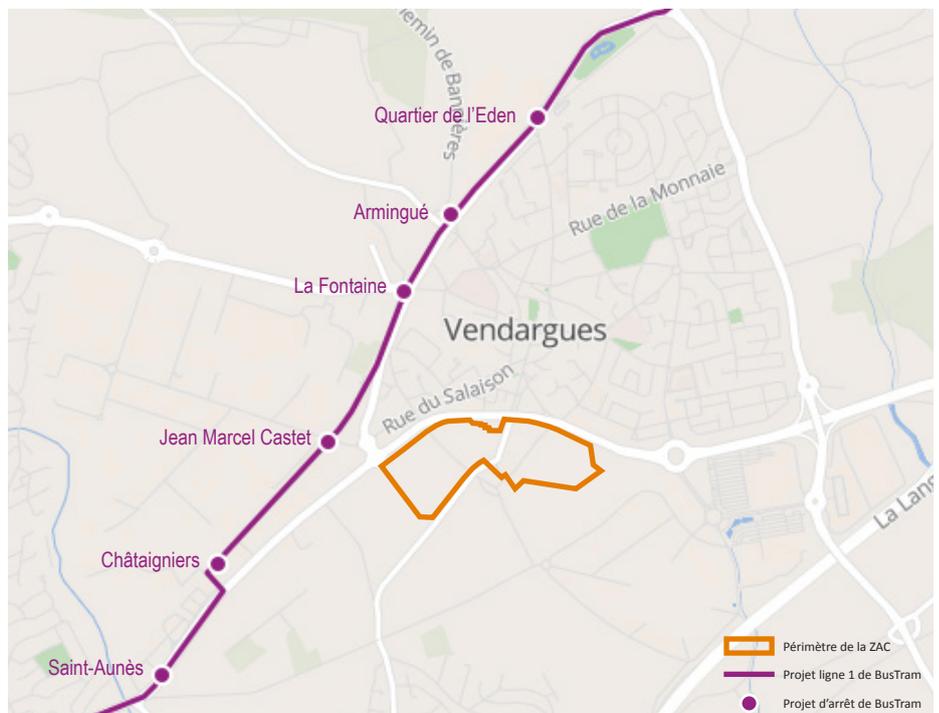
Cinq futures lignes de BusTram compléteront le réseau de transports en commun existant en desservant des zones métropolitaines plus éloignées : les communes de Castelnaule-Lez, Le Crès, Vendargues et Castries au nord-est ; celles de Lavérune, Pignan, Courmonterral et Courbonsec au Sud-Ouest. Toutes ces communes subissent d'importants engorgements routiers.

Sur un tracé de 11,5 km, il est prévu que la ligne B1 atteigne la station Notre-Dame-de-Sablassou de la ligne 2 du tramway en 2025, et devrait être prolongée jusqu'à Castries, via Vendargues (proche ZAC).

Au niveau de la commune de Vendargues, la future ligne de BusTram sera aménagée sur la route métropolitaine RM110. La commune sera desservie par 6 arrêts (cf. plan ci-joint).



Extrait de la carte du futur réseau de BusTram // Version consultable pour enquête publique



Plan des arrêts projetés sur la commune de Vendargues // Version consultable pour enquête publique



## 3. Les motifs de la Mise En Compatibilité du PLU

### 3.1. Historique du document

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Vendargues a été approuvé par délibération en Conseil Municipal en date du 27 juin 2013.

Il a ensuite fait l'objet de plusieurs évolutions :

- **1<sup>ère</sup> modification simplifiée** (approuvée le 12/12/2013) visant à rectifier des erreurs matérielles, modifier 4 points du règlement et actualiser les annexes du PLU ;
- **1<sup>ère</sup> modification de droit commun** (approuvée le 09/10/2014) visant à modifier le règlement écrit et les documents graphiques ainsi que la liste des emplacements réservés ;
- **2<sup>ème</sup> modification simplifiée** (approuvée le 26/07/2017) visant à modifier un emplacement réservé ;
- **3<sup>ème</sup> modification simplifiée** (approuvée le 25/10/2018) visant à modifier et actualiser la liste des emplacements réservés.

Ce dossier concerne la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité du PLU de Vendargues visant à mettre le document d'urbanisme en compatibilité avec la création de la ZAC Meyrargues. En effet, celui-ci présente plusieurs incompatibilités, et le projet de ZAC a besoin d'évolution du PLU pour être réalisé.

### 3.2. Points d'incompatibilités du PLU avec le projet

Le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est aujourd'hui opposable, ne permet pas de réaliser le projet de ZAC Meyrargues. Afin de permettre sa réalisation et donc de répondre aux objectifs du SCoT et du PLH en vigueur ainsi que de se conformer à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), il convient d'apporter des modifications à quatre pièces du PLU :

- Le rapport de présentation (Pièce 1),
- Les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3),
- Le règlement écrit (Pièce 4),
- Le règlement graphique (Pièce 5) et les emplacements réservés.

Les points d'incompatibilités du projet avec les pièces du PLU sont présentés pages suivantes.

#### Pièce 1 - Le Rapport de présentation :

Le rapport de présentation détaille les évolutions du zonage et du règlement du PLU par zone. Cette sous-partie doit être mise à jour, suite à la modification du zonage (voir sous-partie suivante) : modification du secteur IIAU2 et déclassement d'une partie de la zone OAU. Il s'agit de la présentation des zones ainsi que des surfaces.



### Pièce 3 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Les OAP, établies lors de l'élaboration initiale du PLU de la commune de Vendargues, retiennent deux secteurs :

- Le secteur de Bourbouissou au Nord de la zone urbaine, classé en secteur II AU1 au PLU ;
- Le secteur de Meyrargues au Sud de la zone urbaine, classé en zone d'urbanisation fermée AU0 au PLU.

Au regard des sites visés par une orientation d'aménagement et de programmation, le site de la ZAC Meyrargues est concerné par l'OAP Meyrargues.

Toutefois, cette OAP ne correspond pas au plan masse du dossier de création de la ZAC approuvé postérieurement, notamment en termes de voies et d'entrées de quartier. Sont prévues actuellement 4 entrées de quartier par 2 voies principales et 2 voies secondaires, ainsi que deux voies principales en arc de cercle.

Il en va de même avec les prescriptions d'organisation urbaine, notamment sur la partie anciennement classée en zone IIAU2.

**Les OAP nécessitent d'être reprises et complétées pour intégrer le projet de ZAC Meyrargues.**

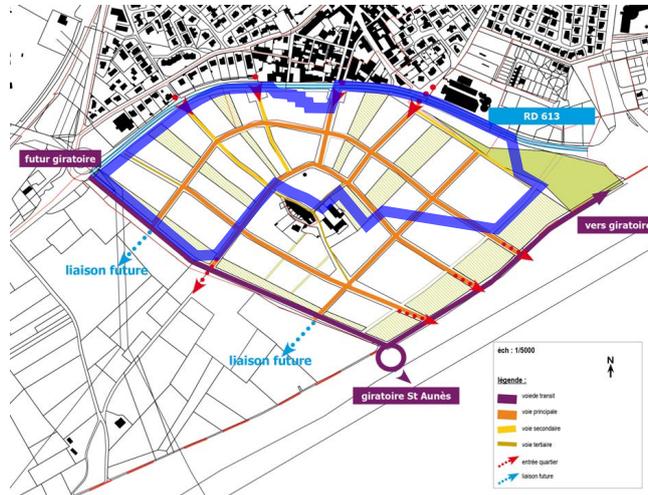


Schéma d'aménagement de Meyrargues avant mise en compatibilité du PLU

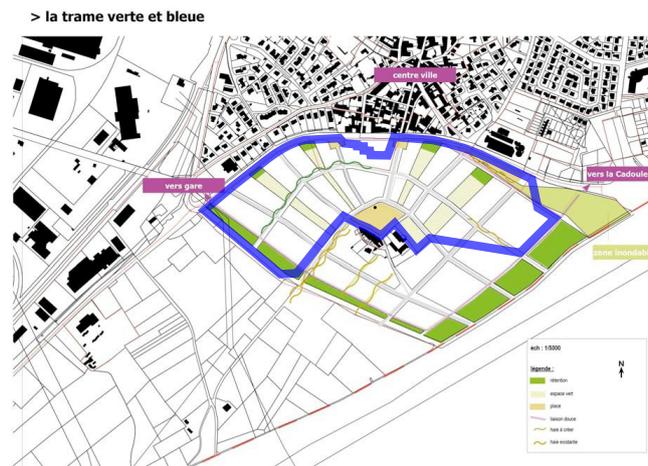


Schéma du cadre de vie avant mise en compatibilité du PLU



Organisation urbaine de la zone IIAU2 avant mise en compatibilité du PLU



Pièce 4 - Le règlement écrit /  
Pièces 5.1 & 5.2 - Le règlement  
graphique :

Le règlement graphique dans sa dernière version applicable, à la suite de la 1<sup>ère</sup> modification de droit commun approuvée le 9 octobre 2014, classe le site du projet principalement en zones (extrait page suivante) :

- AU0 : Zone non-équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets et réservée à une urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La zone AU0 est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.

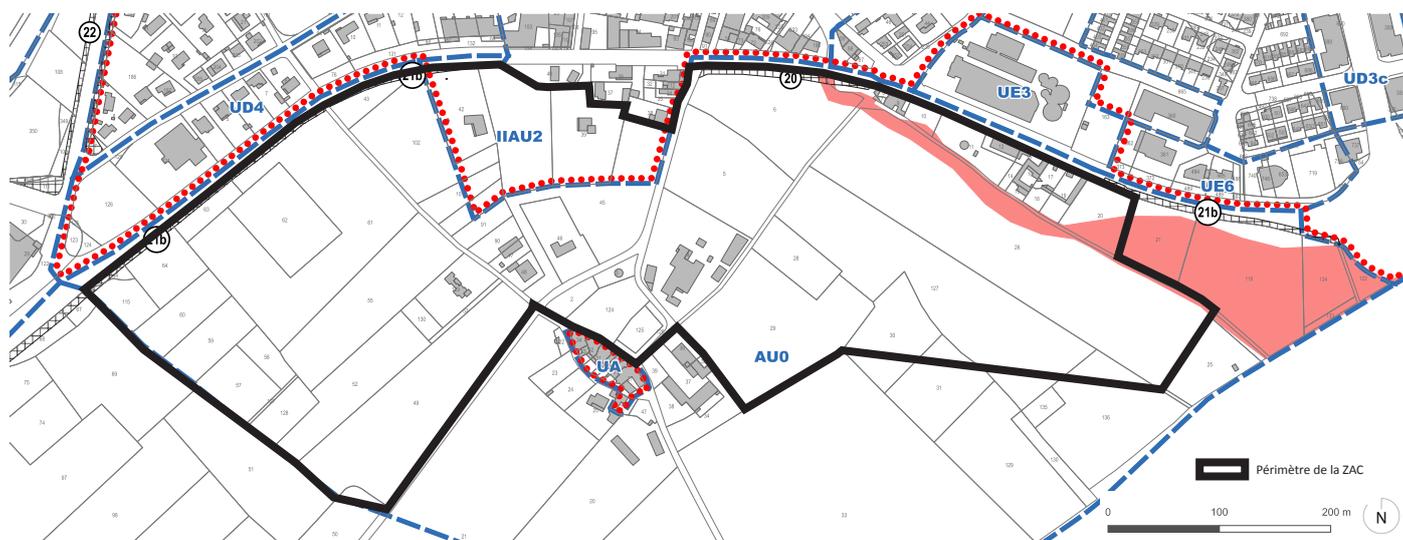
Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et à une modification ou une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui pourrait s'y substituer).

- II AU et plus précisément le secteur II AU2 : Zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée

au PLU (le secteur IIAU2 correspond à un petit secteur en bordure Sud de la RD 613.

Afin de réaliser le projet, il est nécessaire d'ouvrir la partie de la zone AU0 concernée.

**Les règlements graphique et écrit nécessitent d'être repris pour permettre la réalisation du projet de ZAC.**



Extrait du zonage avant mise en compatibilité du PLU



# 4. Les dispositions proposées pour assurer la Mise En Compatibilité du PLU

## 4.1. Modification du rapport de présentation (Pièce 1)

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

Dans le cadre d'une mise en compatibilité du PLU, le Rapport de Présentation initial est conservé et est complété par le présent document qui expose les motifs des changements apportés au PLU.

Le présent document constitue l'additif au Rapport de Présentation.

- **Présentation détaillée des évolutions du zonage et du règlement du PLU :**

La sous-partie présentant les évolutions du zonage et du règlement est mise à jour afin d'intégrer les modifications apportées aux règlements écrit et graphique.

Les zones urbaines (U), les zones agricoles (A) et les zones naturelle (N) ne sont pas modifiées par la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité du PLU. Par contre, sont modifiées :

- La zone à urbaniser AU0 :
  - La localisation de la zone est revue car elle n'intègre plus que la partie Sud du secteur de Meyrargues. En effet, les parcelles concernées par la ZAC situées dans la zone AU0 bloquée ont été reclassées au profit du secteur II AU2.
  - La surface de la zone est alors diminuée, passant de 37,6 ha à 16,7 ha.
- La zone à urbaniser II AU :
  - Le secteur II AU2 qui comprenait qu'une partie de la ZAC Meyrargues

est agrandi pour comprendre l'ensemble de la ZAC.

- La surface du secteur II AU2 est donc augmentée, passant de 1,9 ha (suite à la 1<sup>ère</sup> modification de droit commun approuvée le 09/10/2014) à 22,9 ha (correspondant à la surface de la ZAC).

Le secteur II AU2 est divisée en 4 sous-secteurs :

- Sous-secteur II AU2a (1 ha) à vocation principale d'hébergement avec une mixité possible et à densité forte ;
- Sous-secteur II AU2b (12,25 ha) à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité forte ;
- Sous-secteur II AU2c (3,75 ha) à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité modérée ;
- Sous-secteur II AU2d (5,9 ha) à vocation d'aménagement paysager et ponctuellement constructible pour des équipements publics et des points de vente de produits agroalimentaires en circuit-courts.





Ces différents sous-secteurs ont pour but de retranscrire les grandes orientations du projet de ZAC Meyrargues.

La description des zones à urbaniser (AU) du territoire est actualisée pour intégrer l'ensemble de la ZAC Meyrargues au secteur II AU2 de la zone II AU.

La surface des zones du PLU a également évolué, pour intégrer les changements apportés au sein de la ZAC Meyrargues (cf. tableau des surfaces ci-contre).

Zones	Surface avant 1 <sup>ère</sup> MEC du PLU	Surface après 1 <sup>ère</sup> MEC du PLU
<b>AU0</b>	<b>37,6 ha</b>	<b>16,7 ha</b>
<i>dont dans la ZAC/ DUP</i>	<i>21,7 ha</i>	<i>0 ha</i>
<b>II AU</b>	<b>11,1 ha</b>	<b>32,1 ha</b>
<i>Secteur II AU1</i>	<i>9,2 ha</i>	<i>9,2 ha</i>
<i>dont dans la ZAC/ DUP</i>	<i>0 ha</i>	<i>0 ha</i>
<i>Secteur II AU2</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>22,9 ha</i>
<i>dont dans la ZAC/ DUP</i>	<i>1,9 ha</i>	<i>22,9 ha</i>
<i>Sous-secteur II AU2a</i>		<i>1 ha</i>
<i>Sous-secteur II AU2b</i>		<i>12,25 ha</i>
<i>Sous-secteur II AU2c</i>		<i>3,75 ha</i>
<i>Sous-secteur II AU2d</i>		<i>5,9 ha</i>

Tableau des surfaces actualisé





## 4.2. Modification des OAP (Pièce 3)

### L'OAP Meyrargues actuelle

Le projet porte sur un secteur couvert par l'OAP Meyrargues.

Le schéma d'aménagement n'étant pas compatible avec le projet, il est repris afin de supprimer ce qui se trouve dans le périmètre de la ZAC. Le périmètre de l'OAP est réduit aux contours extérieurs de la ZAC.

Aussi, les orientations sur l'organisation urbaine qui concernaient notamment l'ancienne partie classée en zone IIAU2 ne sont pas maintenues, tout comme le schéma de coeur d'îlot.

Quant au schéma du cadre de vie, sont supprimés, toutes les prescriptions qui se trouvaient dans le périmètre de la ZAC.

Des nouvelles orientations et un nouveau schéma d'aménagement uniquement pour la partie concernée par la ZAC sont créés. Il convient d'être cohérent en créant une unique OAP pour l'ensemble du projet.

Le tableau pages suivantes récapitule les modifications apportées à l'OAP Meyrargues :

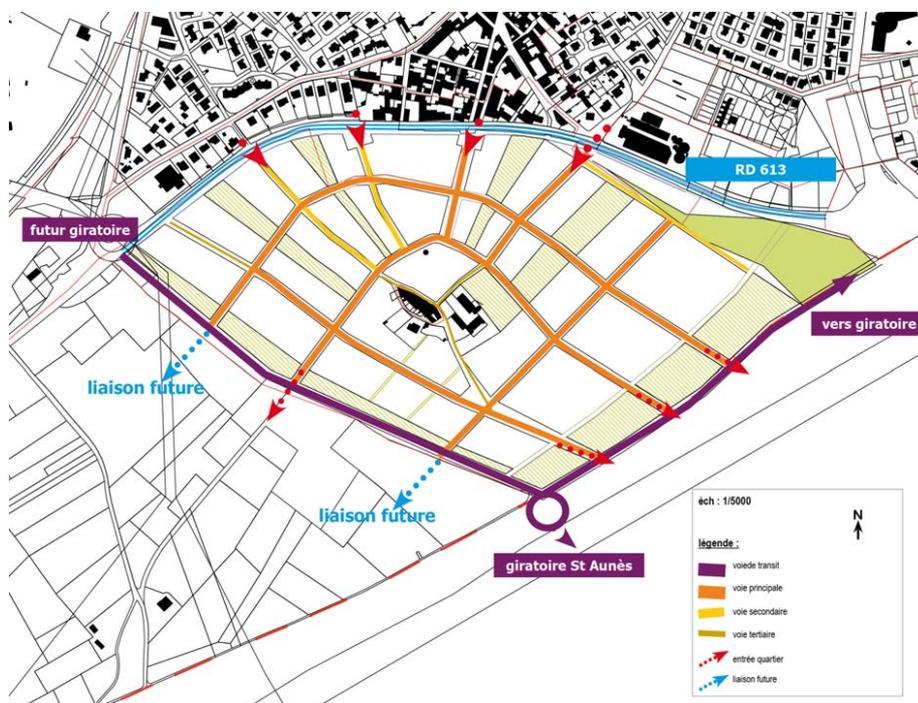


Schéma d'aménagement de Meyrargues AVANT mise en compatibilité du PLU

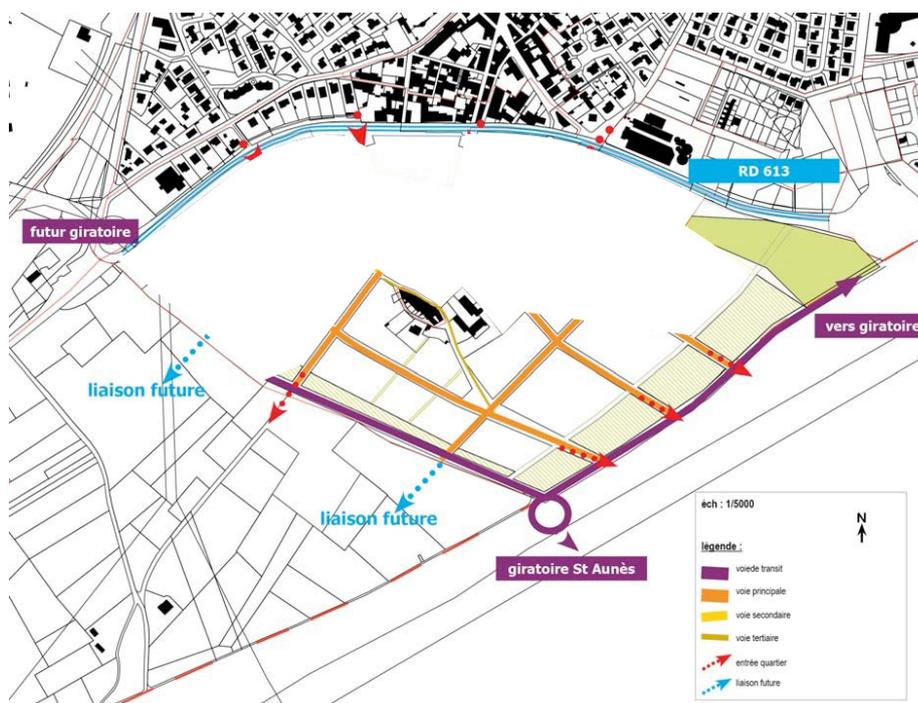


Schéma d'aménagement de Meyrargues APRÈS mise en compatibilité du PLU





> la trame verte et bleue

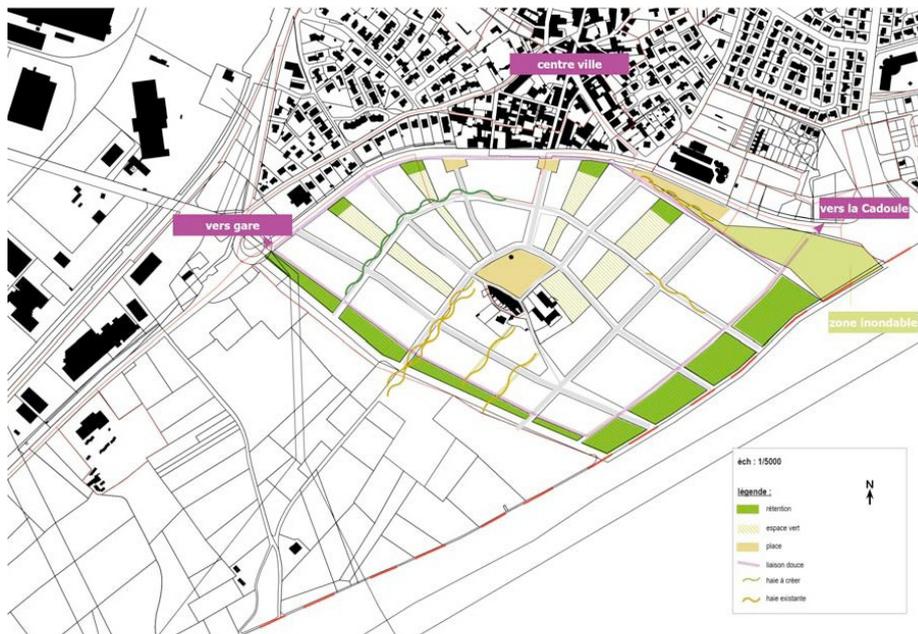


Schéma du cadre de vie AVANT mise en compatibilité du PLU

> la trame verte et bleue

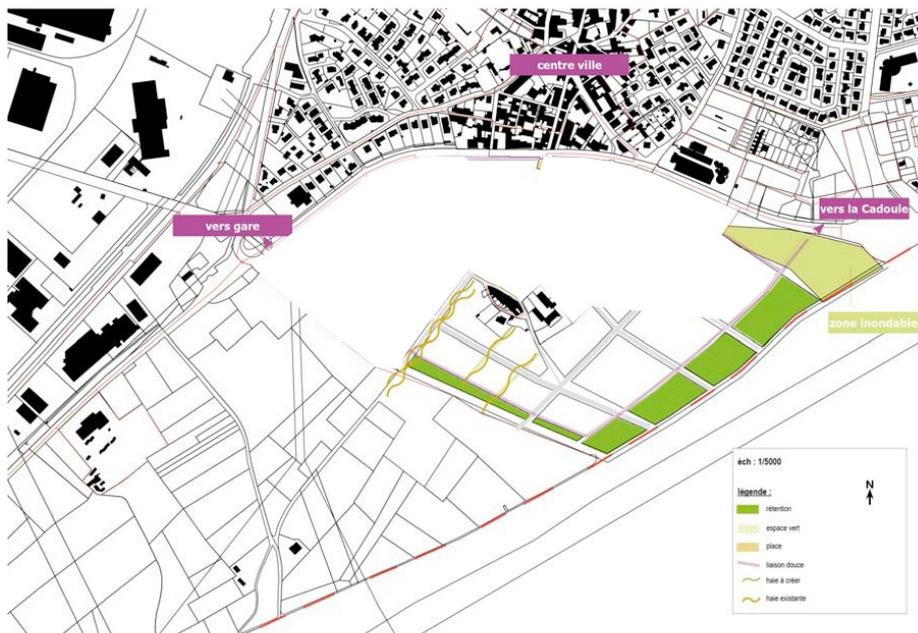


Schéma du cadre de vie APRÈS mise en compatibilité du PLU





## 2 - Orientation d'aménagement de Meyrargues

Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>La présente orientation d'aménagement porte sur l'opération d'ensemble de Meyrargues, située au Sud de la RD 613 et du centre ancien de VENDARGUES.</p> <p>Le secteur faisant l'objet de cette orientation d'aménagement ne concerne que la partie Est de la très vaste zone d'extension urbaine figurant au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, délimitée au Nord par la RD 613 et au Sud par Chemin de Montpellier à Nîmes matérialisant la limite communale avec Saint-Aunès, et constituée de deux collines séparées par un vallon ; seule la colline Nord est concernée par l'opération d'ensemble.</p> <p>[...]</p> <p>D'une superficie totale de près de l'ordre de 38 hectares, l'opération d'ensemble est délimitée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la RD 613 au Nord ;</li> <li>- l'ancienne Voie Domitienne ou Chemin de Montpellier à Nîmes, qui marque la limite communale avec Saint-Aunès au Sud</li> <li>- un vallon au Sud-Ouest.</li> </ul> <p>Le périmètre de Meyrargues est classé au Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement....) compatible avec l'orientation d'aménagement ci- après.</li> </ul>	<p>La présente orientation d'aménagement porte sur l'opération d'ensemble de Meyrargues, située au Sud <b>du hameau du même nom</b> et du centre ancien de VENDARGUES.</p> <p>Le secteur faisant l'objet de cette orientation d'aménagement ne concerne que la partie <b>Sud-Est</b> de la très vaste zone d'extension urbaine figurant au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, délimitée au Nord par le <b>hameau de Meyrargues</b> et au Sud par Chemin de Montpellier à Nîmes matérialisant la limite communale avec Saint-Aunès, et constituée de deux collines séparées par un vallon ; seule la colline Nord est concernée par l'opération d'ensemble.</p> <p>[...]</p> <p>D'une superficie totale de près de l'ordre de <b>16 hectares</b>, l'opération d'ensemble est délimitée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>le hameau de Meyrargues et des terres agricoles</b> au Nord ;</li> <li>- l'ancienne Voie Domitienne ou Chemin de Montpellier à Nîmes, qui marque la limite communale avec Saint-Aunès au Sud</li> <li>- un vallon au Sud-Ouest.</li> </ul> <p>Le périmètre de Meyrargues est classé au Plan Local d'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement....) compatible avec l'orientation d'aménagement ci- après.</li> </ul>





## 2 - Orientation d'aménagement de Meyrargues

Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>2.1 - UN SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RAYONNANT ET UNE DISCONTINUITÉ DU BÂTI</p> <p>Le parti d'aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d'accessibilité au futur quartier tant depuis le centre ville de VENDARGUES qu'au sein du quartier.</p> <p>Le schéma d'aménagement de l'opération développe ainsi l'idée d'un réseau viaire qui vient se greffer sur l'existant et rayonne vers le hameau de Meyrargues, tout en le préservant. Des espaces non-construits traités en espaces verts et assurant la rétention des eaux pluviales sont conservés au centre de chaque îlot pour rythmer la perception de la colline le long de la RD 613 et conserver des vues sur le château de Meyrargues et le château d'eau.</p> <p>[...]</p> <p>Par anticipation sur le développement futur de la commune, deux liaisons resteront ouvertes en limites Ouest de l'opération.</p> <p>[...]</p>	<p>2.1 - UN SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RAYONNANT ET UNE DISCONTINUITÉ DU BÂTI</p> <p>Le parti d'aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d'accessibilité au futur quartier tant depuis la <b>commune de Saint-Aunès</b> qu'au sein du quartier.</p> <p>Le schéma d'aménagement de l'opération développe ainsi l'idée d'un réseau viaire qui vient se greffer sur l'existant et rayonne vers le hameau de Meyrargues, tout en le préservant. Des espaces non-construits traités en espaces verts et assurant la rétention des eaux pluviales sont conservés au centre de chaque îlot pour rythmer la perception de la colline le long du <b>chemin de Montpellier à Nîmes</b> et conserver des vues sur le château de Meyrargues et le château d'eau.</p> <p>[...]</p> <p>Par anticipation sur le développement futur de la commune, <b>une liaison reste ouverte</b> en limites Ouest de l'opération.</p> <p>[...]</p>





2 - Orientation d'aménagement de Meyrargues	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p><b>2.2 - ORGANISATION URBAINE : UNE ORGANISATION STRUCTURÉE ET RESPECTUEUSE DE L'IDENTITÉ DES LIEUX</b></p> <p>Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée qui reçoit habitat et équipements publics et répond à l'objectif de 30% de logements sociaux.</p> <p>Dans le souci de favoriser la diversité des formes urbaines et de répondre à la palette des besoins locaux en matière de logements, le schéma général d'aménagement prévoit une véritable mixité d'habitat, depuis le parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.</p> <p>Afin de préserver les espaces verts et la discontinuité du front bâti le long de la RD 613, les logements collectifs y seront privilégiés. Un épannelage sera mis en place le long de la RD 613, limitant la hauteur du bâti à R+2+attique au droit de la zone urbaine dense du centre historique et du secteur de réinvestissement urbain Nord et R+3+attique à l'Est au niveau de la cave coopérative et des nouveaux quartiers. Sur ce secteur Est, le bâti s'implantera au Sud de la zone inondable, permettant de créer un vaste espace public en élargissement de la RD 613, au droit de l'actuelle cave coopérative.</p> <p>L'épannelage est par ailleurs dégressif de la RD 113 vers le sommet de la colline de Meyrargues afin de préserver le point haut du hameau.</p>	<p><b>2.2 - ORGANISATION URBAINE : UNE ORGANISATION STRUCTURÉE ET RESPECTUEUSE DE L'IDENTITÉ DES LIEUX</b></p> <p>Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée qui reçoit habitat et équipements publics et répond à l'objectif de 30% de logements sociaux.</p> <p>Dans le souci de favoriser la diversité des formes urbaines et de répondre à la palette des besoins locaux en matière de logements, le schéma général d'aménagement prévoit une véritable mixité d'habitat, depuis le parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.</p>





## 2 - Orientation d'aménagement de Meyrargues

Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>Concernant plus spécifiquement le secteur II AU2 délimité en bordure de la RD 613 : respectant les principes de l'opération d'ensemble, le bâti s'implantera globalement à l'alignement de l'emprise élargie à 20 mètres de la RD 613 et des voies de desserte principales.</p> <p>Des commerces sont prévus le long de la RD 613, facilement accessibles grâce au stationnement organisé le long de cette voie.</p> <p>Une dégressivité des hauteurs bâties sera d'ores et déjà respectée sur ce secteur II AU2 comme de façon générale à l'échelle de l'ensemble du secteur de Meyrargues.</p> <p>La desserte du secteur II AU2 sera assurée par deux voies latérales à partir de la RD 613 (une voie à créer à l'Ouest et la Rue du Château à l'Est) et par une voie de desserte arrière parallèle à la RD 613 ; cette voie arrière pourra le cas échéant être doublée d'une seconde voie assurant la desserte interne du secteur.</p> <p>Le carrefour entre l'axe de desserte Ouest et la RD 613 sera marqué par un élargissement formant une place publique. Les bâtiments d'angles seront identifiés par un traitement architectural particulier.</p> <p>Des percées visuelles vers le cœur d'îlot permettront de mettre en valeur le traitement des angles. De la même manière, des transparences visuelles seront ménagées vers le cœur d'îlot à partir des axes périphériques de desserte, de façon à créer des échappées visuelles.</p> <p>Les cœurs d'îlot seront traités avec soin, de préférence libérés des stationnements organisés en sous-sol.</p>	





## La nouvelle OAP ZAC Meyrargues

Le secteur couvert par la ZAC Meyrargues, dont les prescriptions ont été supprimées de l'OAP Meyrargues fait l'objet de la nouvelle OAP dénommée ZAC Meyrargues.

Toutefois, l'organisation urbaine n'est pas fondamentalement revue. La volonté, qui subsistait dans l'OAP existante, de conserver des espaces non-construits pour maintenir des vues sur le château de Meyrargues et le château d'eau et inversement n'est pas remise en question et est même renforcée.

Par contre, la structuration des voies et des espaces verts et perméables est revue. Le réseau viaire est simplifié pour ne constituer plus qu'une voie principale interne, la circulade, desservant l'ensemble du quartier et protégeant le hameau. Des liaisons douces vers le centre historique et vers la commune de Saint-Aunès sont créées.

L'organisation urbaine, à savoir la hauteur des bâtiments et leur implantation, est conservée dans le but de respecter la morphologie paysagère des lieux.

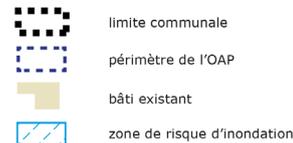
Les principes programmatiques de l'OAP ZAC Meyrargues sont les suivants :

- Assurer la construction de 780 nouveaux logements (dont 80 seniors),
- Développer une densité minimale moyenne de 30 logements/ha sur l'ensemble du périmètre de l'OAP,

- Garantir une production minimale de 258 logements locatifs sociaux, soit une part indicative d'environ 36% du nombre de logements (hors logements seniors) du parc de logements global de la ZAC,
- Promouvoir une part de logements abordables et/ou primo-accédant conforme aux orientations du PLH, soit environ 17% des logements.
- Développer une programmation dédiée aux Seniors (80 logements),
- Accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectifs comme une école,
- Autoriser la mixité urbaine : commerces, services et activités de proximité (RDC d'immeubles par exemple).
- Garantir l'insertion paysagère du projet dans le contexte élargi en respectant une côte altimétrique maximale fixée à 57 m NGF de manière à préserver les cônes de vues depuis et sur le hameau de Meyrargues,
- Aménagement d'un Agro-parc paysager autour du hameau de Meyrargues valorisant les cônes de vues, les transitions écologiques et promouvant la production agricole ou maraîchère locale.

L'OAP sur le périmètre de la ZAC s'inscrit dans une logique d'aménagement d'ensemble de long terme dont elle constitue la première phase.

### CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE



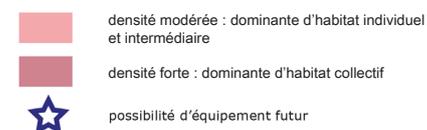
### ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET



### QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE



### AFFECTATION DES ESPACES ET DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS



### ORGANISATION DE L'ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ



Légende du schéma d'aménagement de l'OAP ZAC Meyrargues APRÈS mise en compatibilité du PLU



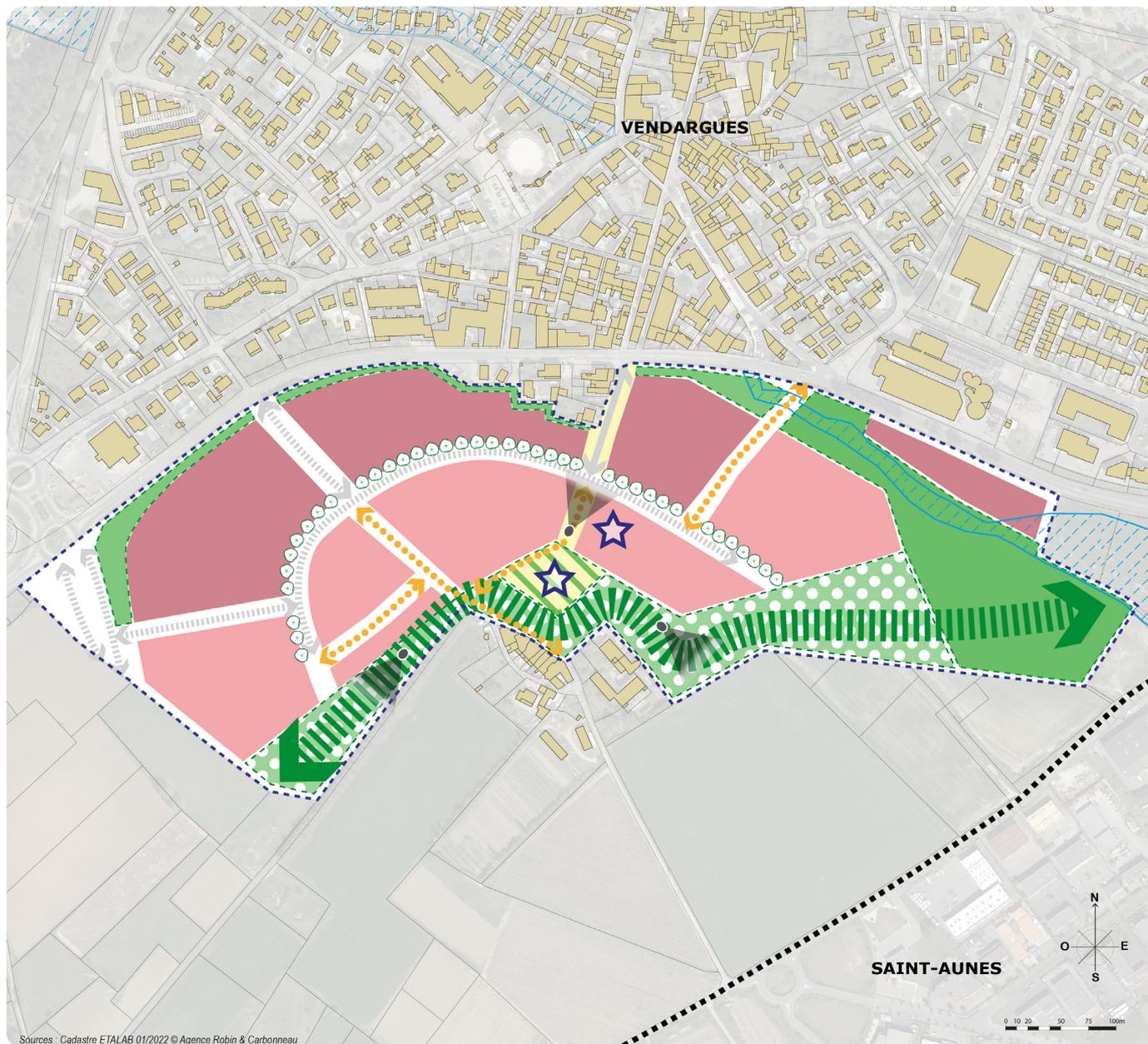


Schéma d'aménagement de l'OAP ZAC Meyrargues APRÈS mise en compatibilité du PLU





## 4.3. Modification du règlement écrit (Pièce 4)

Le site du projet est actuellement classé en zones :

- AU0 : inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires.
- II AU et plus précisément le secteur II AU2 : où l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.

La partie du site de la ZAC Meyrargues classée en zone OAU est reclassé dans le secteur II AU2 de la zone II AU contenant 4 nouveaux sous-secteurs :

- Sous-secteur II AU2a (1 ha) à vocation principale d'hébergement avec une mixité possible et à densité forte ;
- Secteur II AU2b (12,19 ha) à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité forte ;
- Sous-secteur II AU2c (3,76 ha) à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité modérée ;

- Sous-secteur II AU2d (5,93 ha) à vocation principale d'aménagement paysager et d'infrastructures hydrauliques. Le sous-secteur est donc ponctuellement constructible pour des équipements publics et des points de vente de produits agroalimentaires en circuit-courts.

Le secteur II AU2 de la zone II AU est donc élargi à l'ensemble de la ZAC Meyrargues, passant de 1,9 ha (suite à la 1<sup>ère</sup> modification de droit commun approuvée le 09/10/2014) à 23,6 ha.

Les modifications apportées au règlement et les motifs de ces changements sont les suivants :

- **Dispositions générales :**

### > Article 3 - Division du territoire en zones

La description des zones du territoire est actualisée :

- Redéfinition de la localisation de la zone AU0 : elle ne comprend plus le secteur correspondant à la ZAC Meyrargues et ne concerne donc plus que la partie Sud du secteur Meyrargues ;
- Agrandissement du secteur II AU2 de la zone II AU : le secteur comprenait qu'une partie de la ZAC Meyrargues, il est donc étendu à l'ensemble de l'opération d'aménagement d'ensemble de Meyrargues.





• **Dispositions applicables à la zone II AU :**

La zone est modifiée à la suite de l'intégration de l'ensemble du périmètre de la ZAC Meyrargues dans le secteur II AU2.

> Caractère de la zone

Le secteur II AU2 étant agrandi (réduction partielle de AU0 pour ouverture à l'urbanisation pour la ZAC1), il intègre désormais une partie de la zone rouge R délimitée par le PPRi «Bassin versant du Salaison». Cette mention est donc ajoutée au caractère de la zone.

Également, la division de la zone en secteurs connaît une évolution :

- La localisation du secteur II AU2 ne se cantonne plus uniquement au petit secteur en bordure Sud de la RD 613 mais à l'ensemble de la ZAC Meyrargues ;
- La liste des 4 sous-secteurs nouvellement créés au sein du secteur II AU2 est ajoutée.

Dans le cadre de la première mise en compatibilité du PLU de Vendargues, le secteur II AU2 est divisé en 4 sous-secteurs afin d'établir des règles différentes selon les principes d'aménagement prévus par le projet. Sont donc créés :

- Sous-secteur II AU2a à vocation principale d'hébergement avec une mixité possible et à densité forte ;
- Sous-secteur II AU2b à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité forte ;
- Sous-secteur II AU2c à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité modérée ;
- Sous-secteur II AU2d à vocation d'aménagement paysager et constructible de manière très limitée, uniquement pour des équipements publics et des points de vente de produits agroalimentaires en circuit-courts et de faibles emprises.

Des prescriptions seront donc différentes selon les sous-secteurs.

> Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Un paragraphe uniquement réservé au secteur II AU2 est créé, car il diffère désormais de celui du secteur II AU1.

Le but est de permettre une mixité fonctionnelle dans le projet (habitat, activités, hébergement, etc) pour ce qui est des sous-secteurs II AU2a et II AU2b. Quant au sous-secteur II AU2c, l'objectif est de conserver sa

vocation paysagère, en interdisant l'ensemble des constructions, à quelques exceptions près et de façon très limitée.

> Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Un paragraphe uniquement réservé au secteur II AU2 est créé, car il diffère désormais de celui du secteur II AU1.

En effet, pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Métropole applicable sur le territoire communal, la densité minimum des constructions à destination d'habitat, de bureaux, d'activités commerciales et d'équipement public ou d'intérêt collectif est modifiée.

Il en va de même pour la proportion de logements locatifs sociaux. Le pourcentage est même revu à la hausse pour résorber le déficit en logements sociaux communaux pour se conformer à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Pour le cas particulier du sous-secteur II AU2d, qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat, d'autres règles qui lui sont propres sont définies.





> Article 3 - Accès et voiries

Une modification est apportée au paragraphe portant sur les soumissions à autorisation préalable des créations d'accès nouveaux à certaines voies. En effet, la compétence en matière de voirie ayant été transférée à Montpellier Méditerranée Métropole, les routes départementales RD 610 et RD 613 sont désormais les routes métropolitaines RM 610 et RM 613. L'organisme gestionnaire de la voie n'est donc plus de Conseil Général de l'Hérault.

Par ailleurs, les dispositions concernant les voies en impasse ne répondait pas aux aménagements prévus au sein de la ZAC Meyrargues. Une disposition moins contraignante est alors ajoutée.

> Article 4 - Desserte par les réseaux

- Eaux usées :

Adaptation intégrant la souplesse nécessaire dans la mesure où le programme des travaux de l'opération d'ensemble (ZAC) prévoira les équipements urbains nécessaires à son bon fonctionnement (CF étude d'impact et Dossier de Réalisation à venir).

- Déchets :

Ajout de prescriptions sur l'obligation d'aménagement de locaux dédiés pour les constructions collectives.

> Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Une nouvelle règle est prescrite uniquement pour l'ensemble du secteur II AU2.

Celle-ci ne contraint pas l'aménagement au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble et offre la possibilité de s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou d'observer un recul minimum de 3 mètres. Dans ce contexte, le PLU permet la conception d'un projet urbain qualitatif porté par la collectivité dans le cadre de la ZAC. Une forme de souplesse réglementaire peut donc être laissée.

> Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Une nouvelle règle est prescrite uniquement pour l'ensemble du secteur II AU2.

Les marges de recul différentes sont prévues :

- En limite avec la zone UA, un recul plus

important est prescrit afin de préserver les constructions déjà existantes

- En limite avec les autres zones, un recul moins important est prescrit, s'agissant de constructions ayant moins d'enjeu de préservation ou d'activités.
- A l'intérieur de l'opération d'ensemble, les implantations sont libres, pour ne pas restreindre les possibilités d'aménagement au sein du projet.

> Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions dans le secteur II AU2 est désormais réglementée. Elle est portée à 50% de l'ensemble de la zone II AU2 afin de favoriser la densité et la verticalité tout en préservant des percées visuelles valorisant le paysage et une certaine aération des tissus urbains pour l'agrément des futurs usagers. La définition de l'emprise au sol applicable au secteur II AU2, complétée par un schéma, est ajoutée pour faciliter la compréhension de la règle.

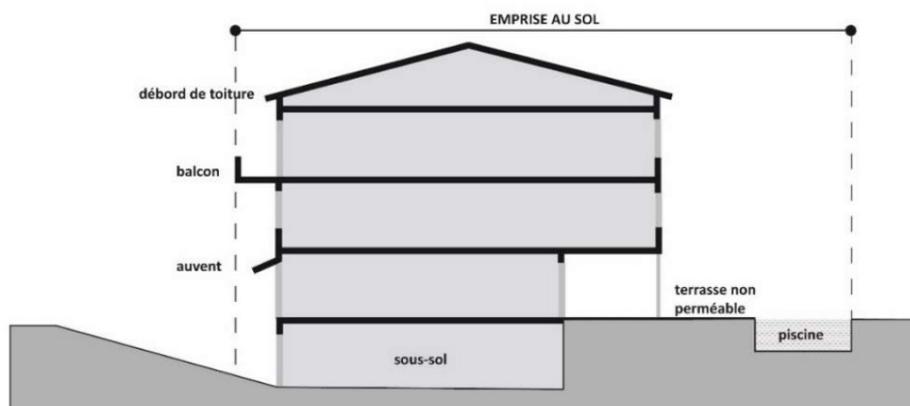


Schéma de la définition de l'emprise au sol





> Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs des constructions au sein du secteur II AU2 ne doivent répondre qu'à une règle de hauteur maximale.

Celle-ci dépend du sous-secteur afin de préserver la morphologie du secteur et de préserver des vues sur et depuis le hameau de Meyrargues.

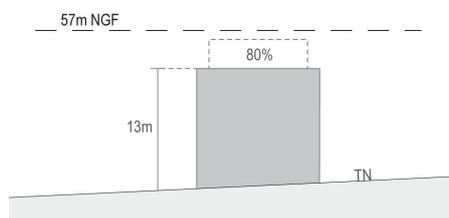
Dans les sous-secteurs II AU2a et II AU2b, où la densité est la plus forte, les hauteurs sont les plus élevées (13 m maximum). Des émergences sont autorisées afin de créer un épannelage varié. Ces émergences sont toutefois contraintes à une emprise limitée à 80% (II AU2a) ou 50% (II AU2b) du niveau inférieur, au delà du R+3, dans une limite de 16 m de hauteur maximum. En plus, une deuxième règle s'impose : une côte altimétrique « plancher » est fixée à 57m NGF, correspondant au point le plus haut du hameau de Meyrargues. Cela permet de conserver un point culminant : le hameau.

Dans le sous-secteur II AU2c où est prévu principalement de l'habitat individuel, la hauteur des constructions est la plus basse. Étant implantées en périphérie du hameau, et donc sur les points les plus hauts du secteur, la hauteur ne peut excéder 8,5m.

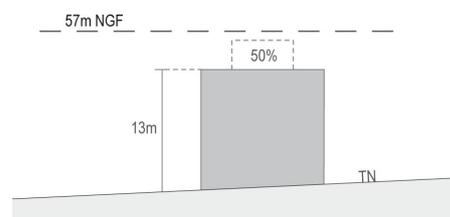
Quant au sous-secteur II AU2d, réservé uniquement à un aménagement paysager mais permettant une constructibilité limitée, la hauteur est portée à 9m. Le but est de permettre l'implantation d'une halle, par exemple, prenant la forme d'un point de vente.

Les règles écrites sont complétées par des schémas de hauteur afin d'en améliorer la compréhension. Ils schématisent les hauteurs maximales autorisées dans chaque sous-secteur (cf. ci-contre).

II AU2a



II AU2b



II AU2c



II AU2d





> Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Dans ce contexte, le PLU a vocation à permettre la conception d'un projet urbain qualitatif porté par la collectivité dans le cadre de la ZAC.

De ce fait, l'article 11 est volontairement épuré de manière à laisser la souplesse nécessaire à l'établissement des prescriptions qualitatives qui seront définies dans le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP) de la ZAC, et sous le contrôle de la commune.

> Article 12 - Stationnement

Les obligations en matière de stationnement du secteur II AU2 visent à imposer un nombre de places de stationnement suffisant visant à éviter le stationnement sauvage qu'un calibrage insuffisant pourrait engendrer, tout en encourageant de nouvelles pratiques davantage orientées vers les modes doux et actifs en complément des véhicules particuliers. S'agissant d'une ZAC à vocation principale d'habitat, prévoyant la construction de 780 logements, les véhicules seront nombreux. C'est pourquoi, il est imposé un minimum de 2 places par logement (exception faite pour les logements locatifs sociaux). Est également imposé, un stationnement réservé aux visiteurs.

Une part minimale de 10% de places électrifiées a été ajoutée de manière à anticiper les besoins à venir sur la recharge des véhicules hybrides ou électriques.

Les obligations en matière de stationnement pour l'hébergement hôtelier et l'habitat seniors sont moins contraignantes, les besoins étant moins élevés.

Pour les véhicules deux roues et les engins de déplacement personnel motorisé (EPDM), le Règlement prévoit les prescriptions imposant des locaux, ainsi que des tailles et emplacement de ces locaux dédiés.

> Article 13 - Espace libre et plantations, espaces boisés classés

Le coefficient des espaces perméables (c'est-à-dire espaces de pleine terre + espaces piétonniers) est fixé à 50% de l'ensemble de l'opération d'aménagement d'ensemble avec au moins la moitié uniquement en plein terre, pour offrir des espaces verts et de biodiversité au sein du projet.

Le tableau pages suivantes récapitule les modifications apportées au règlement écrit pour les dispositions générales et la zone II AU :





TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones urbaines [...]</li> <li>• Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone AU0 de Meyrargues dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU, après modification ou révision simplifiée du PLU (ou tout autre procédure s'y substituant).</li> <li>- la zone II AU dont la constructibilité est conditionnée au raccordement aux réseaux public d'eau potable et d'assainissement.</li> <li>- le secteur II AU1 de Bourbouissou qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et respectant les dispositions du règlement correspondant ;</li> <li>- le secteur II AU2 de Meyrargues qui ne pourra également être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement générale de Meyrargues portée au PLU et respectant les dispositions du règlement correspondant.</li> <li>- les zones IVAU1 Via Domitia et IVAU2 des Routous à vocation d'activités.</li> <li>- la zone VAU du Petit Paradis à vocation d'activités touristiques et de loisirs.</li> </ul> </li> <li>• Les zones agricoles [...]</li> <li>• Les zones naturelles et forestières [...]</li> </ul>	<p>ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones urbaines [...]</li> <li>• Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- la zone AU0 <b>au Sud de</b> Meyrargues dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU, après modification ou révision simplifiée du PLU (ou tout autre procédure s'y substituant).</li> <li>- la zone II AU dont la constructibilité est conditionnée au raccordement aux réseaux public d'eau potable et d'assainissement.</li> <li>- le secteur II AU1 de Bourbouissou qui ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et respectant les dispositions du règlement correspondant ;</li> <li>- <b>le secteur II AU2 de Meyrargues ouvert à l'urbanisation dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble de Meyrargues, compatible avec l'orientation d'aménagement générale de Meyrargues portée au PLU et respectant les dispositions du règlement correspondant.</b></li> <li>- les zones IVAU1 Via Domitia et IVAU2 des Routous à vocation d'activités.</li> <li>- la zone VAU du Petit Paradis à vocation d'activités touristiques et de loisirs.</li> </ul> </li> <li>• Les zones agricoles [...]</li> <li>• Les zones naturelles et forestières [...]</li> </ul>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les secteurs II AU1 et II AU2, que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU ;</li> <li>- pour le reste de la zone II AU, au fur et à mesure de la réalisation des équipements et notamment du réseau d'assainissement.</li> </ul> <p>La zone II AU est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;</li> <li>- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).</li> </ul> <p>Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la RD 610,</li> <li>- de la RD 65.</li> </ul> <p>La zone II AU inclut 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur II AU1 correspondant au secteur de Bourbouissou.</li> <li>- Secteur II AU2 correspondant à un petit secteur en bordure Sud de la RD 613.</li> </ul>	<p><b>CARACTÈRE DE LA ZONE</b></p> <p>La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les secteurs II AU1 et II AU2, que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU ;</li> <li>- pour le reste de la zone II AU, au fur et à mesure de la réalisation des équipements et notamment du réseau d'assainissement.</li> </ul> <p>La zone II AU est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>pour partie incluse en zone d'aléa inondation rouge R délimitée par le PPRI « Bassin versant du Salaison » (voir Annexe 6.1.4) ;</b></li> <li>- pour partie située en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (aléa faible; voir « 6.8 - Annexe Aléa retrait / gonflement des argiles ») ;</li> <li>- en totalité située en zone de risque sismique (aléa faible, voir « 6.9 - Annexe risque sismique »).</li> </ul> <p>Elle est également pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimité par l'arrêté préfectoral n°2007/01/1066 portant classement sonore des voiries des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, de part et d'autre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la RD 610,</li> <li>- de la RD 65.</li> </ul> <p>La zone II AU inclut 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur II AU1 correspondant au secteur de Bourbouissou.</li> <li>- Secteur II AU2 correspondant <b>au secteur d'urbanisation dédié à la ZAC Meyrargues. Le secteur II AU2 se divise en 4 sous-secteurs :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sous-secteur II AU2a à vocation principale d'hébergement avec une mixité possible et à densité forte</b></li> <li>• <b>Sous-secteur II AU2b à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité forte</b></li> <li>• <b>Sous-secteur II AU2c à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité modérée</b></li> <li>• <b>Sous-secteur II AU2d à vocation principale d'aménagement paysager et d'infrastructures hydrauliques.</b></li> </ul> </li> </ul>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits en zone II AU : [...]</p> <p>Sont interdits en secteurs II AU1 et II AU2 : [...]</p> <p>En outre, en secteurs II AU1 et II AU2, est interdite toute construction ou utilisation des sols incompatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.</p>	<p>ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>Sont interdits en zone II AU : [...]</p> <p>Sont interdits <b>dans le secteur II AU1</b> : [...]</p> <p><b>Sont interdits dans le secteur II AU2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'activités industrielles.</li> <li>- Les constructions à destination d'activités artisanales incompatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt.</li> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière, sauf dans le secteur II AU2d.</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec l'habitat.</li> <li>- Les carrières.</li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.</li> <li>- Les terrains de camping et de caravaning.</li> <li>- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.</li> <li>- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.</li> <li>- Les parcs d'attraction.</li> <li>- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.</li> <li>- Les habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les éoliennes.</li> </ul> <p>Sont interdits dans les sous-secteurs II AU2a, II AU2b et II AU2c :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les parcs photovoltaïques, antennes relais et pylônes autres que ceux autorisés à l'article 2.</li> </ul> <p>Sont en outre interdits dans le sous-secteur II AU2d :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation.</li> <li>- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.</li> <li>- Les constructions à destination d'activités artisanales.</li> <li>- Les constructions à destination de commerces, autre que celles autorisées à l'article 2.</li> <li>- Les constructions à destination de bureau.</li> </ul> <p>En outre, en secteurs II AU1 et II AU2, est interdite toute construction ou utilisation des sols incompatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU.</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont autorisés sous conditions en zone IIAU : [...]</p> <p>Sont autorisés sous conditions en secteurs II AU1 et II AU2 : [...]</p> <p>Le programme global de logement de chacune des opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur chacun des secteurs II AU1 et II AU2 devra en outre comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.</p>	<p>ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p> <p>Sont autorisés sous conditions en zone IIAU : [...]</p> <p>Sont autorisés sous conditions <b>dans le secteur II AU1</b> : [...]</p> <p>Le programme global de logement <b>de l'opération</b> d'aménagement d'ensemble prévue sur <b>le secteur II AU1</b> devra en outre comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'activités commerciales, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de la réalisation des équipements internes et des réseaux nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble ;</li> <li>- de respecter les prescriptions prévues par les OAP ;</li> <li>- d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ;</li> <li>- de respecter une densité minimum de 30 logements par hectare ou 4 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare, calculé sur l'ensemble de la zone II AU2 ;</li> <li>- de garantir une production de logements locatifs sociaux d'au moins 36% du nombre de logements (hors logements seniors) du parc global de l'opération d'ensemble.</li> </ul> </li> <li>- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou au fonctionnement hydraulique du projet d'ensemble.</li> <li>- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des dits secteurs et sous réserve de justification technique.</li> </ul>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
	<p><b>Sont autorisés sous conditions dans le sous-secteur II AU2d :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Le commerce, sous réserve de rester en circuit-courts pour la vente de produits locaux (halles par exemple).</li><li>- Les équipements publics.</li><li>- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ou au fonctionnement hydraulique du projet d'ensemble.</li><li>- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle des dits secteurs et sous réserve de justification technique.</li><li>- Les éoliennes, parcs photovoltaïques, antennes relais et pylônes sous conditions d'être nécessaires à l'opération d'aménagement d'ensemble ou à la collectivité et d'être paysagèrement intégrés.</li></ul>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES</p> <p>[...]</p> <p>La création d'accès nouveau sur la RD 610 et la RD 613 est soumise à autorisation préalable du Conseil Général de l'Hérault.</p> <p>[...]</p> <p>Le tracé des voies nouvelles doit, dans toute la mesure du possible, prévoir un débouché à chacune de leur extrémité. En cas d'impossibilité, en secteurs II AU1 et II AU2, les voies en impasse devront être le fruit d'un véritable parti d'aménagement prenant référence notamment sur les cours urbaines (<i>voir schéma ci-dessous</i>).</p> <p>En tout état de cause, les voies en impasses comporteront une aire de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIES</p> <p>[...]</p> <p>La création d'accès nouveau sur la <b>RM 610</b> et la <b>RM 613</b> est soumise à autorisation préalable <b>de l'organisme gestionnaire de la voie</b>.</p> <p>[...]</p> <p>Le tracé des voies nouvelles doit, dans toute la mesure du possible, prévoir un débouché à chacune de leur extrémité.</p> <p><b>Dans le secteur II AU1</b>, en cas d'impossibilité, les voies en impasse devront être le fruit d'un véritable parti d'aménagement prenant référence notamment sur les cours urbaines (<i>voir schéma ci-dessous</i>).</p> <p>En tout état de cause, <b>dans le secteur II AU1</b>, les voies en impasses comporteront une aire de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères répondant :</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2</b>, en cas d'impossibilité, les voies en impasse devront mettre en œuvre un dispositif de retournement adapté.</p>



//

ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>[...]</p> <p>Eaux usées</p> <p>Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.</p> <p>[...]</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>[...]</p> <p>En secteurs II AU1 et II AU2, les dispositifs de compensation seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, conformément aux ratios et normes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique, ils devront être traités en espaces publics paysagers (jardin, espace vert, aire de jeux...).</p> <p>Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.</p>	<p>ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>[...]</p> <p>Eaux usées</p> <p><b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b></p> <p>Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2 :</b></p> <p><b>Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).</b></p> <p>Eaux pluviales</p> <p>[...]</p> <p><b>En secteur II AU1</b>, les dispositifs de compensation seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, conformément aux ratios et normes en vigueur à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique, ils devront être traités en espaces publics paysagers (jardin, espace vert, aire de jeux...).</p> <p>Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.</p> <p><b>En secteur II AU2, les côtes altimétriques des premiers niveaux utiles ou habitables devront être rehaussées d'au moins +30 cm par rapport au terrain naturel.</b></p>

//



ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>Déchets</p> <p>Toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).</p>	<p>Déchets</p> <p><b>Dans la zone II AU et en secteur II AU1</b>, toute construction à destination d'habitation ou d'activités nécessitant le stockage de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique pour remiser ces bacs, d'un accès direct sur la voie publique et répondant aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir 6.3 Annexe sanitaire).</p> <p><b>Dans le secteur II AU2, toute construction à destination d'habitation, d'hébergement ou d'activités nécessitant le stockage collectif de bacs de collecte des déchets doit disposer d'un local spécifique conforme aux caractéristiques demandées par le service public gestionnaire.</b></p>
<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>[...]</p> <p>En secteurs II AU1 et II AU2, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques.</li> <li>- soit en retrait fixe de 3 ou 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ; sur le secteur II AU2, un retrait supérieur pourra être imposé au droit des carrefours avec la RD 613.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU1</b>, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit à l'alignement des voies et emprises publiques.</li> <li>- soit en retrait fixe de 3 ou 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières <b>applicables à la zone II AU et au secteur II AU1</b> :</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2, concernant les limites extérieures de l'opération d'ensemble, les constructions seront implantées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite des voies et emprises publiques,</li> <li>- Soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.</li> </ul> <p><b>A l'intérieur de l'opération d'ensemble, les implantations des constructions et installations sont libres. Les surplombs sont autorisés sur les emprises publiques, à condition de ne porter aucune gêne à la libre circulation publique, en particulier des secours.</b></p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>[...]</p> <p>En secteurs II AU1 et II AU2, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur les limites séparatives.</li> <li>- soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU1</b>, les constructions seront implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur les limites séparatives.</li> <li>- soit en retrait d'une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>Dispositions particulières <b>applicables à la zone II AU et au secteur II AU1</b> :</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2 :</b></p> <p><b>En limite avec la zone UA, les constructions devront observer un recul minimal par rapport aux limites extérieures de l'opération d'ensemble (L) au moins égal à la hauteur de la construction (H) (L=H), sans pouvoir être inférieur à 5m. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées après accord (écrit et signé) sur fond voisin.</b></p> <p><b>En limite avec les autres zones, les constructions devront observer un recul minimal de 3m par rapport aux limites extérieures de l'opération d'ensemble.</b></p> <p><b>A l'intérieur de l'opération d'ensemble, les implantations des constructions et installations sont libres.</b></p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Zone II AU : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.</p> <p>Secteurs II AU1 et II AU2 : Non règlementée</p>	<p>ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Zone II AU : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain d'assiette.</p> <p><b>Secteur II AU1 :</b></p> <p>Non règlementée</p> <p><b>Secteur II AU2 :</b></p> <p><b>Définition de l'emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction (y compris les piscines, abris de jardin...), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature (moultures, moulures de corniches, ...) et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.</p> <p><b>Emprise au sol</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions maximale, à l'échelle de l'ensemble du secteur II AU2, est fixée à 50%.</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p><b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Définition de la hauteur</p> <p>[...]</p> <p>Elle doit respecter simultanément deux règles relatives l'une à la hauteur absolue de la construction, l'autre à sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).</p> <p>[...]</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>En zone II AU : 7,00 m à l'égout de la construction et au plus 2 niveaux (R+1).</p> <p>En secteurs II AU1 et II AU2 :</p> <p>[...]</p>	<p><b>ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p>Définition de la hauteur</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans la zone IIAU et dans le secteur IIAU1</b>, elle doit respecter simultanément deux règles relatives l'une à la hauteur absolue de la construction, l'autre à sa hauteur relative (hauteur définie en fonction de la largeur de la voie).</p> <p>[...]</p> <p>Hauteur maximale</p> <p>En zone II AU : 7,00 m à l'égout de la construction et au plus 2 niveaux (R+1).</p> <p><b>Dans le secteur II AU1 :</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Dans le sous-secteur II AU2a :</b></li> </ul> <p>Les constructions et installations ne devront pas excéder 13m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère (à titre indicatif, cela peut représenter 4 niveaux, soit R+3). La hauteur maximale peut être ponctuellement dépassée dans la limite de 16m (à l'égout) si le dernier niveau est partiel et en attique, c'est-à-dire n'excédant pas une emprise de plus de 50% de l'emprise du niveau inférieur du bâtiment.</p> <p>Quel que soit le nombre de niveau, et excepté pour les constructions limitées en rez-de-chaussée et à un niveau (R+1), le dernier niveau restera partiel en attique, c'est-à-dire n'excédant pas une emprise de plus de 80% du niveau inférieur du bâtiment, dans le but de créer un épannelage varié.</p> <p>Toutefois, cette hauteur maximale définie pour le secteur ne doit pas dépasser une côte altimétrique « plancher » fixée à 57m NGF.</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>Hauteur relative :</p> <p>[...]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le sous-secteur II AU2b :</li> </ul> <p>Les constructions et installations ne devront pas excéder 13m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère (à titre indicatif, cela peut représenter 4 niveaux, soit R+3). La hauteur maximale peut être ponctuellement dépassée dans la limite de 16m (à l'égout) si le dernier niveau est partiel et en attique, c'est-à-dire n'excédant pas une emprise de plus de 80% de l'emprise du niveau inférieur du bâtiment.</p> <p>Quel que soit le nombre de niveau, et excepté pour les constructions limitées en rez-de-chaussée et à un niveau (R+1), le dernier niveau restera partiel en attique, c'est-à-dire n'excédant pas une emprise de plus de 50% du niveau inférieur du bâtiment, dans le but de créer un épannelage varié.</p> <p>Toutefois, cette hauteur maximale définie pour le secteur ne doit pas dépasser une côte altimétrique « plancher » fixée à 57m NGF.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le sous-secteur II AU2c :</li> </ul> <p>Les constructions et installations ne devront pas excéder 8,5 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère (à titre indicatif, cela peut représenter 2 niveaux, soit R+1).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans le sous-secteur II AU2d :</li> </ul> <p>Les constructions et installations ne devront pas excéder 9 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.</p> <p>Hauteur relative applicable à la zone II AU et au secteur II AU1 :</p> <p>[...]</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS
[...]	[...]
Principes généraux :	Principes généraux <b>applicables à la zone II AU et au secteur II AU1 :</b>
[...]	[...]
Toiture	Toiture
Sont autorisés :	<b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1, sont autorisés :</b>
[...]	[...]
Façades	Façades
[...]	<b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b>
Clôtures	[...]
[...]	Clôtures
En secteurs II AU1 et II AU2, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m en limite des emprises et des voies publiques ouvertes, de 2,00 m sur les limites séparatives.	<b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b>
Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres	[...]
[...]	<b>Dans le secteur II AU1, les clôtures auront une hauteur maximum de 1,60 m en limite des emprises et des voies publiques ouvertes, de 2,00 m sur les limites séparatives.</b>
	Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes aux lettres
	<b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b>
	[...]
	<b>Dans le secteur II AU2 :</b>
	<b>Les constructions devront avoir une écriture architecturale sobre et contemporaine éloignée de tout pastiche régionaliste.</b>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT</p> <p>Obligations en matière de stationnement véhicules</p> <p>[...]</p> <p>En secteurs II AU1 et II AU2, Il est en outre exigé 1 place de stationnement public supplémentaire par logement soit en accompagnement de la voie (stationnement latéral), soit en placettes de regroupement.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 12 - STATIONNEMENT</p> <p>Voir Titre I – Article 7 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT</p> <p>Obligations en matière de stationnement véhicules</p> <p><b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU1,</b> Il est en outre exigé 1 place de stationnement public supplémentaire par logement soit en accompagnement de la voie (stationnement latéral), soit en placettes de regroupement.</p> <p>[...]</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
	<p><b>Dans le secteur II AU2 :</b></p> <p><b>Il est exigé au minimum :</b></p> <p><b>Pour toutes destinations :</b> Au moins 10% du parc de stationnement devra garantir une possibilité de recharge électrique des véhicules.</p> <p><b>Pour les constructions à destination d'habitation :</b> Dans l'ensemble de la zone II AU2, calculé à l'échelle de l'opération d'ensemble, avec la possibilité de mutualisation sur les emprises publiques ou collectives :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 2 places de stationnement par logement, à l'exception des logements locatifs sociaux : 1 par logement minimum.</li><li>- 0,25 place supplémentaire (emplacements « visiteurs ») par logement pour l'ensemble de l'opération d'ensemble.</li></ul> <p><b>Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :</b> - Les constructions devront prévoir des places de stationnement en nombre suffisant par rapport à leurs besoins.</p> <p><b>Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et d'habitation seniors :</b> - une place de stationnement ou de garage pour 2 chambres ou logements.</p> <p><b>Pour les établissements d'enseignement :</b> - Établissements du premier degré : une place de stationnement par classe. - Établissements du second degré : deux places de stationnement par classe. - Établissements d'enseignement pour adultes ; 25 places de stationnement pour 100 personnes.</p> <p>La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés</p> <p>[...]</p>	<p>Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés</p> <p><b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2 :</b></p> <p><b>En fonction de leurs besoins, les constructions devront prévoir des espaces sécurisés de stationnement des deux roues et des engins de déplacement personnel motorisé (EPDM) conformes au Code de la Construction et de l'habitation.</b></p> <p><b>L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues et des EPDM doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</b></p> <p><b>Pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'hébergement ou pour tout programme comptant au moins 2 logements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans les secteurs II AU2a et II AU2b : l'espace destiné au stationnement des deux roues et des EPDM possède une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.</li> <li>- dans les autres secteurs : non-réglementé.</li> </ul> <p><b>Pour les bâtiments à usage principal de bureaux ou d'activités :</b> l'espace destiné au stationnement des deux roues et des EPDM possède une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 3m<sup>2</sup>.</p> <p><b>Les équipements publics ou d'intérêt collectif : non-réglementé.</b></p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
<p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p>[...]</p> <p>En secteurs II AU1 et II AU2 : 20% au moins de la superficie totale de chacun des secteurs devront être conservés en espaces libres, dont 50% au moins maintenus en pleine terre et plantés.</p> <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS</p> <p><b>Dans la zone II AU et dans le secteur II AU1 :</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU1 :</b> 20% au moins de la superficie totale de chacun des secteurs devront être conservés en espaces libres, dont 50% au moins maintenus en pleine terre et plantés.</p> <p>[...]</p> <p><b>Dans le secteur II AU2 :</b></p> <p>Les aires de stationnement extérieures et non-couvertes (par exemple : les ombrières photovoltaïques, les pergolas, etc) ou les places sur emprises publiques doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de surface de stationnement. Les implantations des arbres devront contribuer le plus possible à produire réellement un ombrage effectif sur les emplacements de stationnement.</p> <p>Les bassins et espaces de compensation à l'imperméabilisation (noues....) seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités de préférence en espaces paysagers.</p> <p>Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts.</p>





ZONE II AU	
Rédaction avant mise en compatibilité du PLU	Nouvelle rédaction
	<p>Les espaces perméables correspondent à l'espace libre et comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les espaces de pleine terre,</li><li>- Les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.</li></ul> <p>Sont exclus, tous les espaces accessibles aux autres véhicules.</p> <p>Les espaces de pleine terre correspondent à la partie de l'unité foncière correspondant au substrat naturel, libre de toute construction et voirie en surface comme en sous-sol. Néanmoins, les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles ainsi que les dispositifs d'infiltration pluviale y sont admis.</p> <p>Le coefficient des espaces perméables minimum à préserver, comptabilisé à l'échelle de l'opération d'ensemble, est fixé à 50%. De plus, 50% de la totalité des espaces perméables devront rester en pleine terre.</p>





## 4.4. Modification du règlement graphique (Pièce 5)

En cohérence avec les modifications approuvées au règlement écrit, plusieurs modifications sont apportées au règlement graphique.

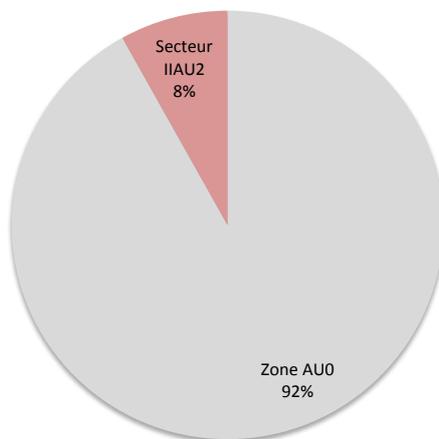
- Modification des zones du PLU :**

L'ensemble du périmètre de la ZAC Meyrargues situé en zone AU0 bloquée (20,98 ha) et dans le secteur IIAU2 (1,9 ha) est reclassé dans le secteur IIAU2 (22,88 ha). Ce dernier se divise en 4 sous-secteurs afin de répondre à la volonté d'aménagement :

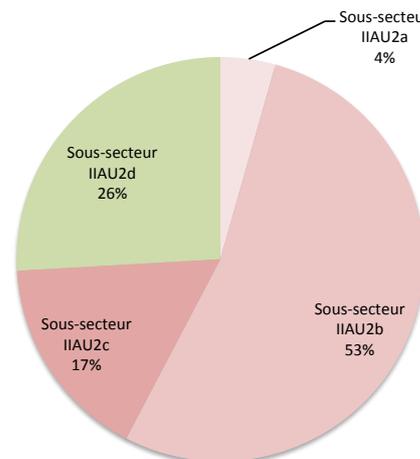
- Sous-secteur II AU2a à vocation principale d'hébergement avec une mixité possible et à densité forte (1 ha, soit 4% de la surface de la ZAC) ;
- Sous-secteur II AU2b à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité forte (12,19 ha, soit 53% de la surface de la ZAC) ;
- Sous-secteur II AU2c à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité modérée (3,76 ha, soit 17% de la surface de la ZAC) ;
- Sous-secteur II AU2d globalement inconstructible à vocation d'aménagement paysager et ponctuellement constructible pour des équipements publics (5,93 ha, soit 26% de la surface de la ZAC).

ZONES	Surface en ha AVANT Mise En Compatibilité	Surface en ha APRES Mise En Compatibilité	Évolution
0AU	37,67 ha	16,63 ha	- 21,04 ha
II AU	11,1 ha	32,14 ha	+ 21,04 ha
Secteur II AU1	9,2 ha	9,2 ha	0 ha
Secteur II AU2	1,9 ha	22,94 ha	+ 21,04 ha

Extrait du tableau des surfaces de zones avant et après Mise En Compatibilité



Répartition de la ZAC par zones du PLU - AVANT 1ère MEC du PLU

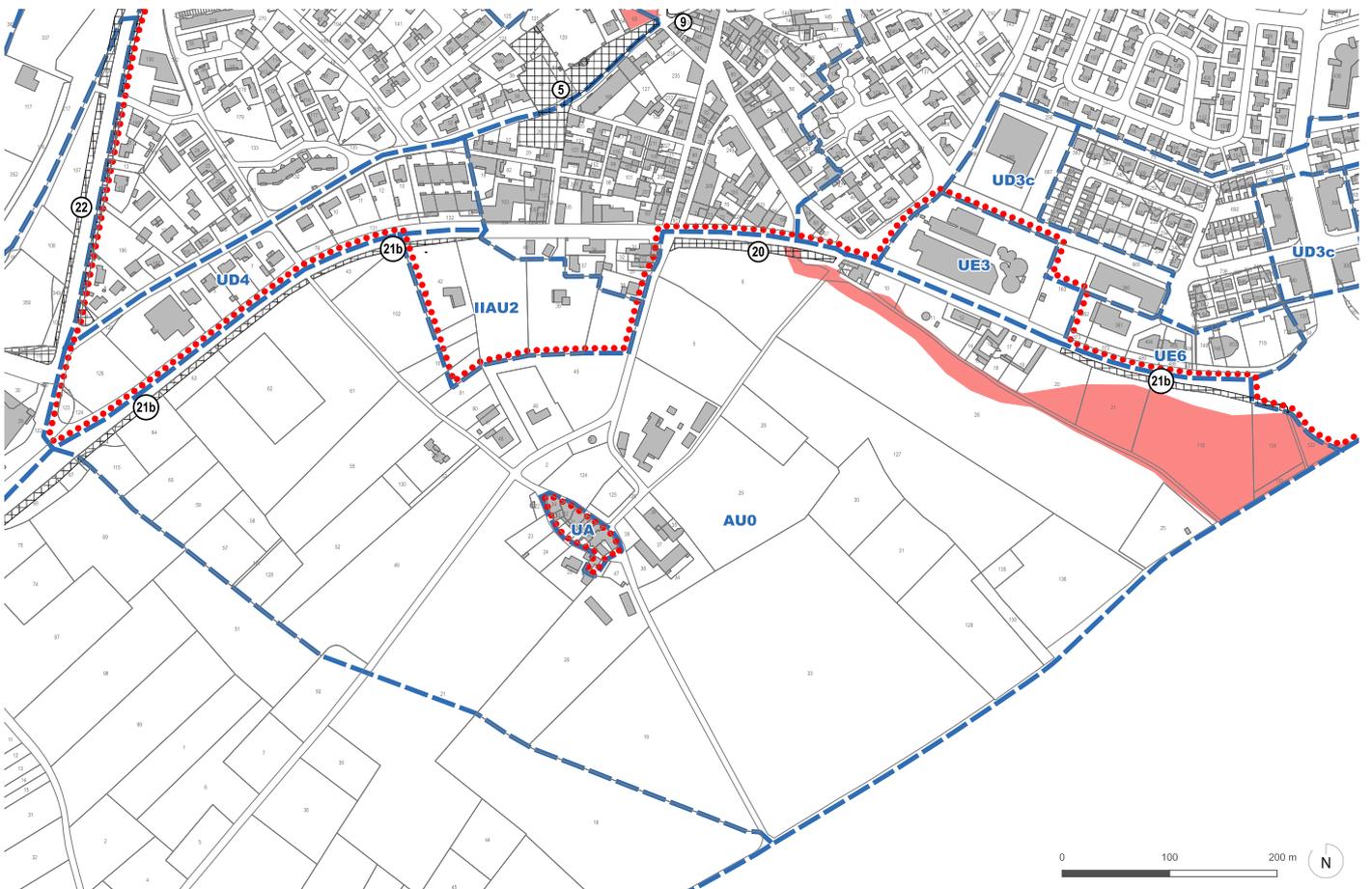


Répartition de la ZAC par zones du PLU - APRES 1ère MEC du PLU

- Intégration de l'ensemble du secteur IIAU2 au périmètre d'application de l'article L 151-15 C.U. :**

Le périmètre de l'application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, en ce qui concernent les logements locatifs sociaux, a été étendu à l'ensemble du secteur IIAU2. Une disposition propre au secteur, différente du reste du territoire, est appliquée.





Extrait du zonage AVANT mise en compatibilité du PLU

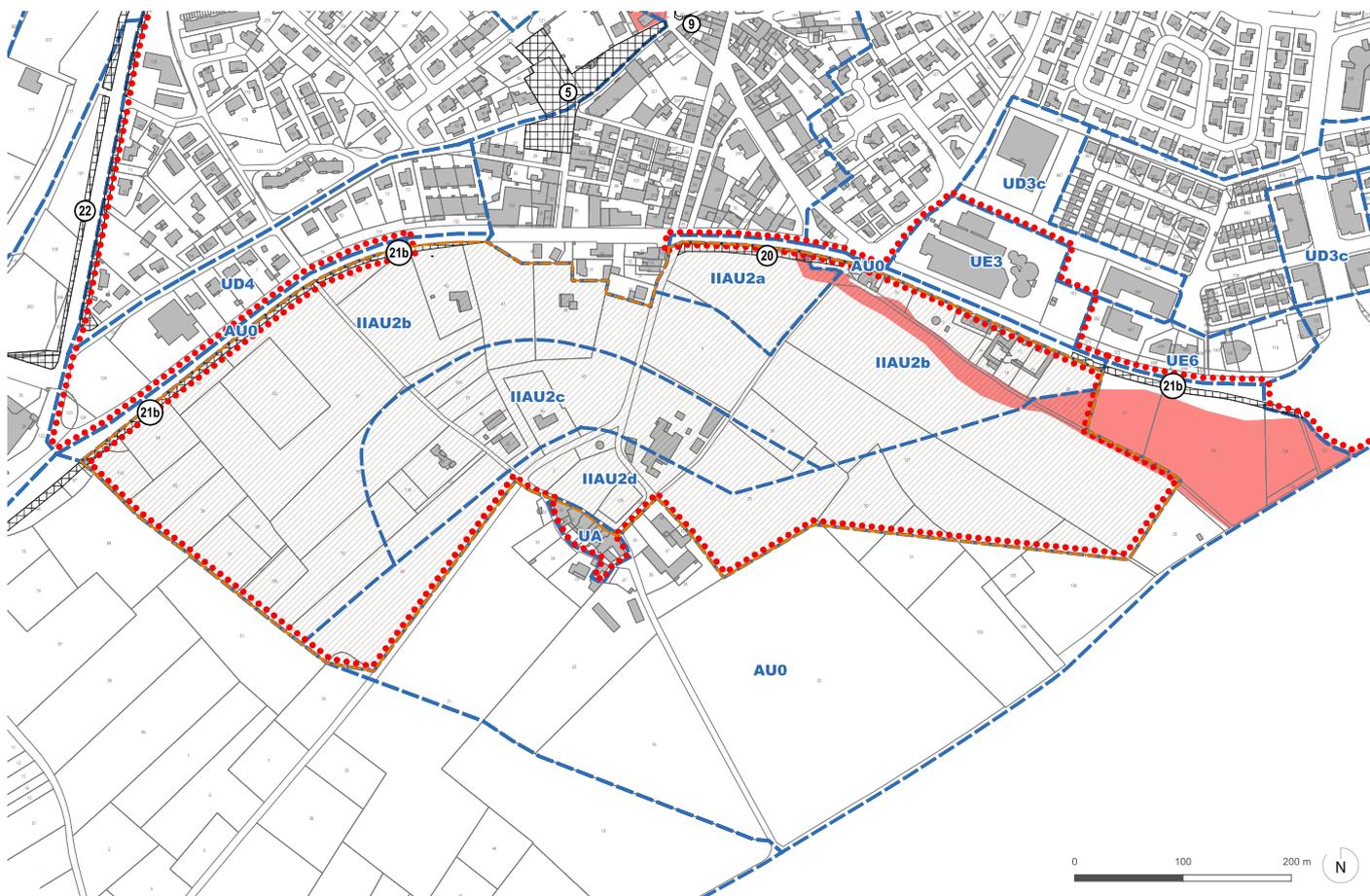




**Légende**

-  Périmètre de la ZAC Meyrargues
-  Limite de zone
-  PPRi zone rouge naturelle R
-  Emplacement réservé

-  Logements locatifs sociaux - Périmètre d'application de l'art. L 151-15 du Code de l'Urbanisme :
  - en zone UA : 15% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone UC et UD : 30% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en secteur IIAU1 : 30% de LLS
  - en secteur IIAU2 : 36% de LLS



Extrait du zonage APRÈS mise en compatibilité du PLU





## 5. Synthèse des modifications apportées

PIÈCES DU PLU	POINTS D'INCOMPATIBILITÉ	DISPOSITIONS PROPOSÉES
Pièce 1 - Rapport de Présentation	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pas d'incompatibilité mais nécessité de le compléter.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Élaboration d'un Additif au Rapport de Présentation (présent document) pour expliciter les choix opérés.</li> </ul>
Pièce 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>OAP n°2 (Orientation d'aménagement de Meyrargues) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Schéma d'aménagement et de programmation prévoit une programmation différente du Dossier de Création de la ZAC approuvé postérieurement à l'élaboration des OAP.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions concernant le périmètre de la ZAC sont supprimées.</li> <li>Une nouvelle OAP est créée et correspond au périmètre de la ZAC.</li> </ul>
Pièce 4 - Règlement écrit	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone AU0 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Caractère de la zone : zone bloquée ne permettant pas une urbanisation</li> <li>Article 1 : les constructions sont interdites dans la zone, à l'exception des extensions des constructions d'habitation existantes</li> <li>Articles 3 à 13 : articles sans objet</li> </ul> </li> <li><b>Zone II AU, secteur II AU2 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles actuelles du secteur IIAU2 ne permettent pas une qualité et une diversité urbaines optimales tout en garantissant la valorisation du paysage autour du hameau ainsi que les cheminements écologiques recensés.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur II AU2 de la zone II AU est étendu à l'ensemble du périmètre de la ZAC Meyrargues. De nouvelles règles sont édictées afin de ne pas contrevenir aux principes d'aménagement de la ZAC et de prendre en compte les orientations du SCoT et du PLH en matière de densité et de production de logements locatifs sociaux notamment.</li> </ul>
Pièce 5 - Règlement graphique	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Zone AU0 :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone bloquée qui ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>L'ensemble du périmètre de la ZAC est compris dans le secteur IIAU2 de la zone II AU. De nouvelles règles sont édictées afin de ne pas contrevenir aux principes d'aménagement de la ZAC et 4 sous-secteurs sont créés :           <ul style="list-style-type: none"> <li>Sous-secteur II AU2a à vocation principale d'hébergement avec une mixité possible et à densité forte ;</li> <li>Sous-secteur II AU2b à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité forte ;</li> <li>Sous-secteur II AU2c à vocation principale d'habitat avec une mixité possible et à densité modérée ;</li> <li>Sous-secteur II AU2d à vocation d'aménagement paysager et ponctuellement constructible pour des équipements publics et des points de vente de produits agroalimentaires en circuit-courts.</li> </ul> </li> </ul>





## 6. Évaluation environnementale

En application de l'article R 122-27 du Code de l'environnement, une procédure d'évaluation environnementale commune a été réalisée. Elle vaut à la fois évaluation environnementale du plan et du projet. Celle-ci a été menée par le bureau d'études SEIRI et se trouve en annexe du présent document.

