Déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de Lavérune

Additif au rapport de presentation

II-1 Notice de présentation de la mise en compatibilité du P.L.U.

Novembre 2021

	Florence Chibaudel - Urbaniste OPQU - Architecte DPLG Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	Jérôme Berquet - Urbaniste O.P.Q.U. **Consultant en Planification & Urbanisme réglementaire** Le Dôme - 1122, avenue du Pirée - 34000 Montpellier
	Guillaume Bonnet - Avocat associé **MB Avocats** 8, rue Eugène Lisbonne - 34000 Montpellier
	ELLIPSIG - Conseil & prestation en géomatique 1, rue de Cherchell - 34070 Montpellier

SOMMAIRE

Propos liminaires 5

I- Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure 6
1- Cadre légal de la procédure 6
2- Régime juridique applicable au P.L.U. en vigueur et à sa mise en compatibilité 9
3- Compétence en matière d'élaboration de P.L.U. 10

II- Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U. 11

1- Présentation générale de l'opération 11
1-1 Rappel du contexte 11
1-2 Présentation du site 13
1-3 Synthèse des enjeux d'aménagement du site 14
1-4 Les objectifs poursuivis 15
1-5 Le programme agricole, de constructions et d'espaces publics 16

2- Une opération incompatible avec le PLU en vigueur 21
2-1 Historique du P.L.U. de Lavérune 21
2-2 Etat du P.L.U. en vigueur 21
2-3 Détermination des incompatibilités 25

III- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du P.L.U. 26

1- L'adaptation du PADD 26

2- L'adaptation du règlement graphique 27
2-1 La création de nouvelles zones et secteurs de zones 27
2-2 La création de prescriptions graphiques particulières 29

3- La création d'un règlement adapté 32
3-1 Motifs des dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUB 32
3-2 Motifs des dispositions réglementaires applicables au secteur A3 42
3-3 Motifs des dispositions réglementaires applicables à la zone N4 47

4- L'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation 50
4-1 Mise en perspective des OAP avec les orientations du PADD 50
4-2 Justification des OAP et complémentarité avec le règlement 50

5- La compatibilité avec le SCOT 55

IV- Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur 57

1- Incidences sur la consommation d'espace 57

2- Incidences sur l'agriculture 57

3- Incidences sur le paysage et le patrimoine 58
3-1 La prise en compte de la covisibilité du Château dans son clos 58
3-2 La prise en compte du mur d'enceinte et de son franchissement 59
3-3 Accompagner le changement de destination de la bergerie 60

4- Incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité écologique 60
4-1 Incidences sur la biodiversité 60
4-2 Incidences sur les fonctionnalités écologiques 61

5- Incidences les réseaux et la ressource en eau 62
5-1 Incidences en matière d'eau potable 62
5-2 Incidences en matière d'eaux usées 62
5-3 Incidences en matière d'eaux pluviales 63
5-4 Incidences en matière d'irrigation 63

6- Incidences sur les risques, nuisances et pollutions 64

Propos liminaires

Motif de la procédure

Par délibération en date du 12 novembre 2015, Montpellier Méditerranée Métropole, compétente en matière d'élaboration de PLU, a prescrit l'élaboration d'un P.L.U. intercommunal à l'échelle des 31 communes.

S'inscrivant dans la volonté affirmée de la commune de reconquête agricole et d'animation du territoire, le projet agri-urbain du Domaine du Château est l'aboutissement de plus de 10 années de réflexion. Il permettra à la fois de réactiver le potentiel agricole du Clos du Château des Evêques en s'inscrivant dans la politique agro-écologique et alimentaire de Montpellier Méditerranée Métropole, et de répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain en matière de production de logements et de mixité sociale de l'habitat, tout en proposant une véritable plus-value sociale, urbaine, paysagère et environnementale au village.

Dans l'attente de l'approbation PLU intercommunal, la commune de Lavérune s'est déterminée à recourir à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU afin de permettre la réalisation, à court terme, du projet agri-urbain du Domaine du Château.

Objet de la notice

La présente notice est constitutive d'un additif au rapport de présentation du PLU destiné à exposer les motifs des changements apportés au document au sens de l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme[1].

Elle a ainsi pour objet d'exposer et de justifier les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) au regard de l'opération projetée.

A cet effet, la notice se structure de la manière suivante :

- Partie I : L'exposé du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

- Partie II : L'exposé des motifs de la mise en compatibilité du PLU

- Partie III : L'objet de la mise en compatibilité du PLU

- Partie IV : L'analyse des impacts prévisibles sur l'environnement de la mise en compatibilité du PLU et la prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur

[1] Dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015

I- Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure

1- Cadre légal de la procédure

Article L300-6 du Code de l'urbanisme (extrait)

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

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

En l'espèce, la procédure est régie par :

- les articles L153-54, L153-55 et L153-57 à L153-59 du Code de l'urbanisme issus de l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
- l'article R153-16 du même code issu du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Article L153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.
Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :
1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;
2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :
1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;
2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L300-6-1 est engagée par l'Etat ;
4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

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

Article R153-16

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :
1° Soit lorsque cette opération est réalisée par un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L126-1 du code de l'environnement ;
2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

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 par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.
Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

2- Régime juridique applicable au P.L.U. en vigueur et à sa mise en compatibilité

Le P.L.U. de la commune de Lavérune a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2011.

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

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

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

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.
Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.
Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.
Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

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

Le passage sous le régime modernisé correspondant aux dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 se fera ainsi lors de la prochaine procédure d'élaboration ou de révision du document.

3- Compétence en matière d'élaboration de P.L.U.

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

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

II- Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.

La mise en compatibilité du PLU de Lavérune est entreprise afin de permettre la réalisation du projet agri-urbain du Domaine du Château, dont le caractère d'intérêt général a été exposé dans la notice explicative de l'opération.

1- Présentation générale de l'opération

1-1 Rappel du contexte

Située dans la plaine Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole, Lavérune est une commune périurbaine connaissant, à l'image de la Métropole, une pression démographique et résidentielle soutenue depuis plusieurs décennies. Avec une population de 3.282 habitants en 2018[2], la population est estimée à 3.325 habitants au 1er juillet 2021. Depuis 2011, date d'approbation de son PLU, la commune a ainsi accueilli 588 habitants supplémentaires et 316 nouvelles résidences principales, avec une variation démographique annuelle moyenne de + 1,96 %. Desservie par la route métropolitaine RM5 qui constitue la principale infrastructure de desserte de la Plaine Ouest, Lavérune est une commune attractive pour l'installation de nouveaux ménages, intégrant le bassin de vie et d'emplois de la métropole de Montpellier.

Afin de répondre à cette pression démographique et résidentielle, le Programme Local de l'Habitat (PLH) intercommunal 2019-2024 vise à maintenir l'effort de production de logements sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il poursuit également l'objectif de diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des ménages les plus précaires par le développement d'une offre en logements locatifs sociaux. Au vu des objectifs de production territorialisés du PLH, l'objectif est de créer 240 à 270 logements à Lavérune sur la période 2019-2024, soit une production annuelle moyenne de 40 à 45 logements neufs, dont 33 % de logements locatifs sociaux.

Les gisements fonciers de la commune pour un développement résidentiel se sont taris avec la réalisation des programmes de logements prévus par le PLU et le potentiel de densification du tissu urbanisé du village ne permet pas la mise en œuvre d'une opération d'envergure. La zone 0AU (environ 18 ha), en continuité de la ZAC du Pouget, instituée par le PLU de 2011, est aujourd'hui caduque et son ouverture à l'urbanisation nécessite une révision générale du PLU. Or le site du Domaine du Château est identifié par la commune comme un site à enjeux de première importance pour le développement urbain, agro-économique et environnemental du territoire. Il offre en effet un fort potentiel pour constituer le moteur du développement local. Il est par ailleurs désigné par le PLH comme gisement foncier pour la production de nouveaux logements. Il correspond enfin à un site d'extension identifié par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole.

L'enjeu pour la commune est ainsi de proposer une nouvelle offre foncière pour répondre aux objectifs du PLH métropolitain, compatible avec ses objectifs de préservation des espaces agricoles et de redéploiement de l'activité agricole.

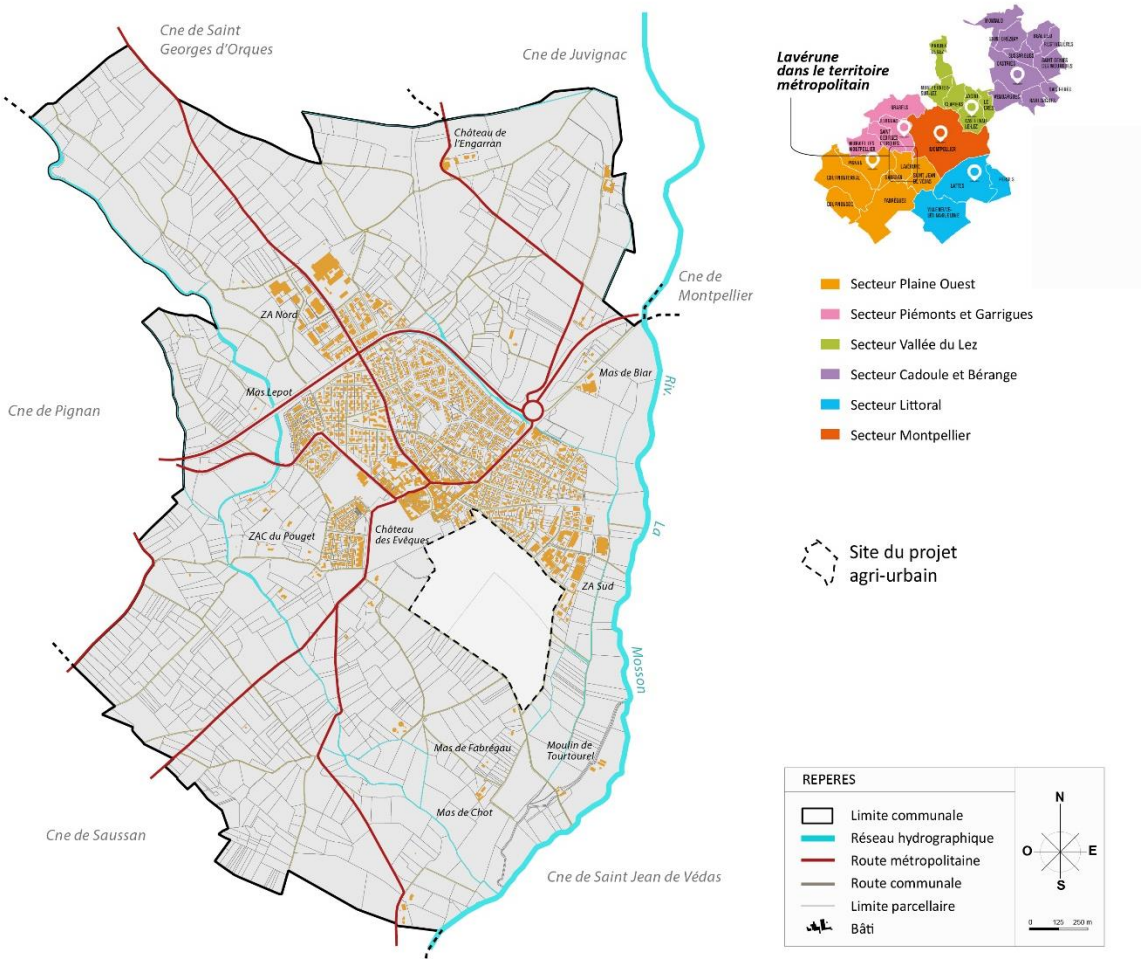
[2] *Source INSEE, Populations légales 2018 entrées en vigueur au 01/01/2021*

En effet, depuis plusieurs décennies, l'activité agricole marque un net déclin dans la commune de Lavérune. Pour endiguer ce phénomène et relancer la dynamique agricole, la commune s'est investie dans un projet volontariste de redéploiement et de reconversion de l'agriculture et de l'économie agricole sur son territoire, par la mise en œuvre une politique d'acquisition foncière systématique des parcelles agricoles et naturelles à la vente.

Parallèlement, sur l'initiative de la municipalité, un site de 190 ha intégrant le Château des Evêques et son parc, le domaine agricole du Château et la coulée verte de la Mosson entre Lavérune et Saint Jean de Védas, a été désigné par l'Agglomération comme site test pour la mise en place d'un Agriparc. L'objectif est, d'une part, de préserver, restaurer et entretenir les milieux naturels, prairies humides et ripisylves de la Mosson et, d'autre part, de mettre en place un projet agricole sur le domaine du Château contribuant à gérer l'infrastructure écologique (trame verte et bleue).

Aujourd'hui, la valorisation du domaine agricole du Château, composante essentielle du projet d'Agriparc, marque une étape supplémentaire dans la politique de réactivation agricole de la commune. Exploité après la Révolution en cultures céréalières et arboricoles puis en vignes au cours du XXème siècle, le domaine agricole du Château, marqué par ses murs d'enceinte en pierre (« le parc muré »), n'est plus valorisé depuis plusieurs décennies.

Le site dans la commune

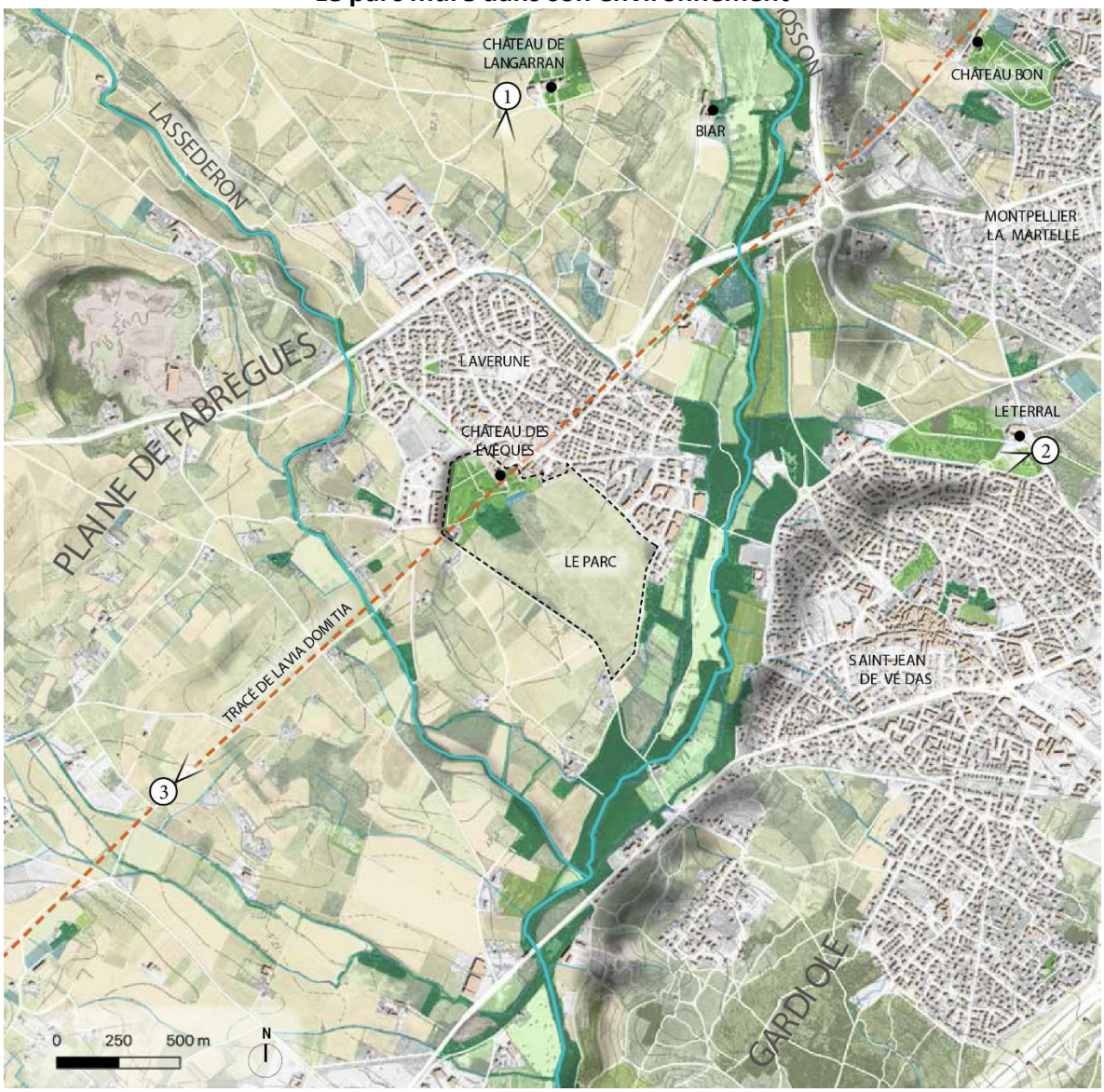


1-2 Présentation du site

D'une superficie d'environ 31 ha, le site du projet agri-urbain du Domaine du Château forme une large unité foncière qui s'adosse à la partie Sud-Est du village de Lavérune, à l'interface entre la zone agglomérée et les espaces agro-naturels de la plaine et de la vallée de la Mosson.

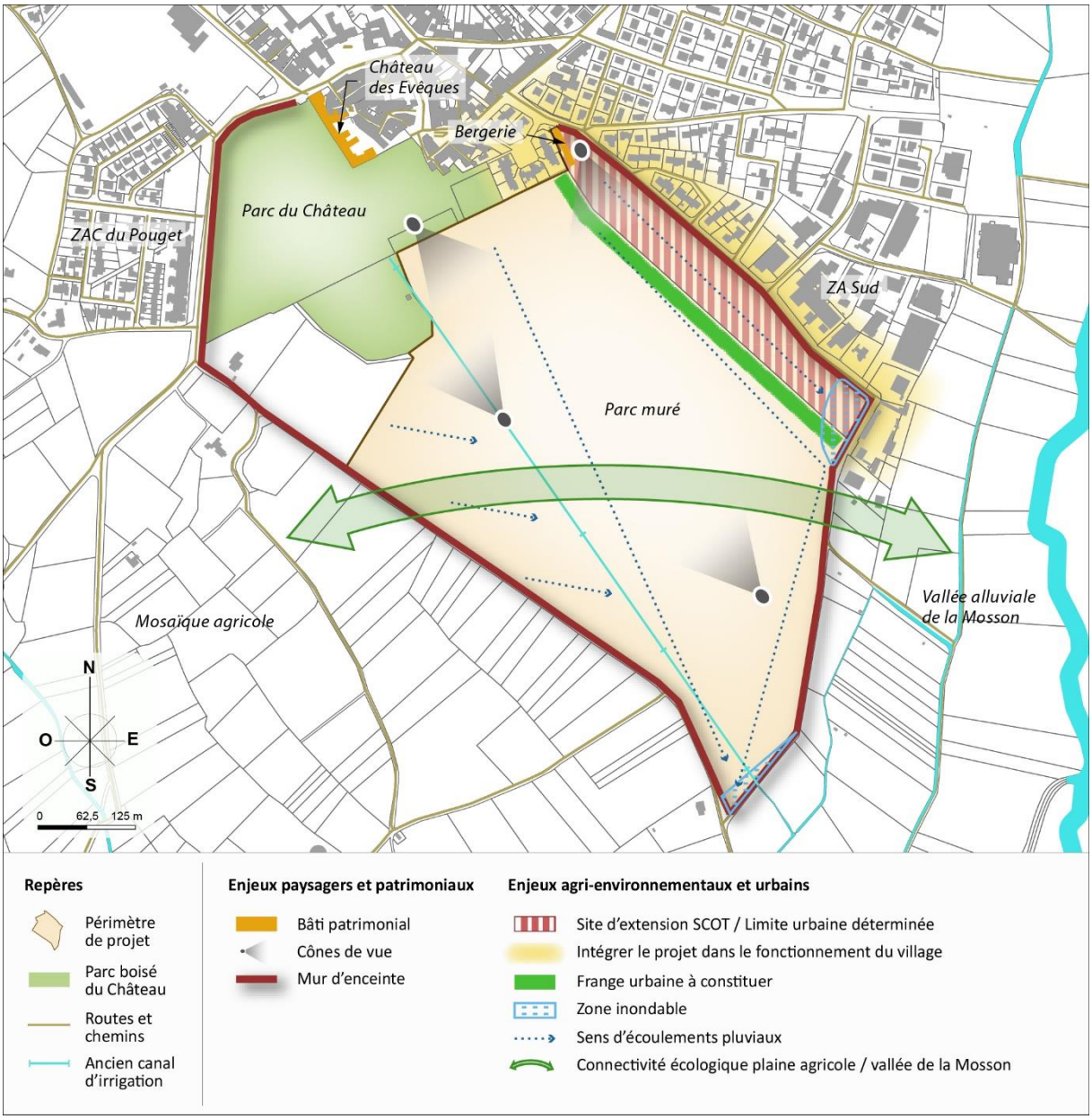
La façade Nord-Ouest jouxte le parc boisé du Château des Evêques ainsi qu'un lotissement résidentiel tournant le dos au site. L'ancienne bergerie communale marque l'entrée du domaine.
Sur sa façade Nord-Est, délimitée par l'avenue du Moulin de Tourtourel, le site est contigu à la zone urbanisée du village, constituée d'un tissu pavillonnaire de densité moyenne en R+1, prolongé par la zone d'activités économiques Sud.
Le façade Sud est en contact avec la plaine agricole qui se déploie au Sud du village. Le Chemin de l'Embaronière et le mur d'enceinte marquent partiellement la limite du site.
La façade Est se situe à l'interface de la coulée verte de la Mosson et de sa mosaïque d'espaces agro-naturels.

Le parc muré dans son environnement



Le parc muré : des friches agricoles dominées par la masse boisée du parc du château

1-3 Synthèse des enjeux d'aménagement du site



1-4 Les objectifs poursuivis

Le domaine agricole du Château des Evêques, en friche depuis de nombreuses années, est identifiée par la commune comme un site à enjeux de première importance pour le développement urbain, agro-économique et environnemental du territoire. Le site offre en effet un fort potentiel pour constituer le moteur du développement local : *« Cet ensemble d'une trentaine d'hectares est unique de par sa situation au contact du centre-village, son système d'irrigation, son caractère d'espace naturel. Les élus souhaitent protéger et valoriser ce domaine agricole. »* (Extrait du PADD).

S'inscrivant dans le périmètre de l'Agriparc de Lavérune, le projet agri-urbain du Domaine du Château comprend deux composantes présentant de fortes aménités dans leur composition urbaine, fonctionnelle, paysagère, sociale, économique et environnementale participant aux dynamiques du village : **le projet agricole du « Clos du Château »** et **le projet urbain du « Hameau du Parc »**, intégrant un espace d'interface, d'interpénétration composé par un ensemble d'espaces publics.

Le projet agricole du Clos du Château poursuit l'ambition de réactiver environ 25 hectares de friches par le développement d'une agriculture péri-urbaine de proximité, associée à la création d'une ferme ressource, visant à installer de jeunes exploitants, à permettre à des agriculteurs locaux de compléter leur domaine foncier et à promouvoir l'agriculture biologique, les circuits-courts ainsi que l'agritourisme et les projets pédagogiques liés à l'agriculture et l'alimentation**.**

Le projet urbain du Hameau du Parc prévoit un programme de logements sur environ 2,5 hectares, intégrant une forte proportion de logements sociaux, ainsi que l'aménagement d'un nouvel espace public structurant, porte d'entrée vers l'Agriparc, et une prairie hydraulique qui permettront de réaliser une continuité urbaine et paysagère avec le Château et le village mais également une zone d'interface entre le tissu résidentiel, les espaces agro-naturels et la coulée verte de la Mosson. Le programme comprend la création d'une boutique de producteurs pour valoriser les productions locales. Parallèlement, l'ancienne bergerie communale en entrée du Domaine sera réhabilitée et requalifiée pour accueillir des logements et commerces en rez-de-chaussée. L'ensemble couvre environ 4,58 ha. Des espaces naturels à usages collectifs sont associés au projet pour une surface d'environ 1,87 ha.

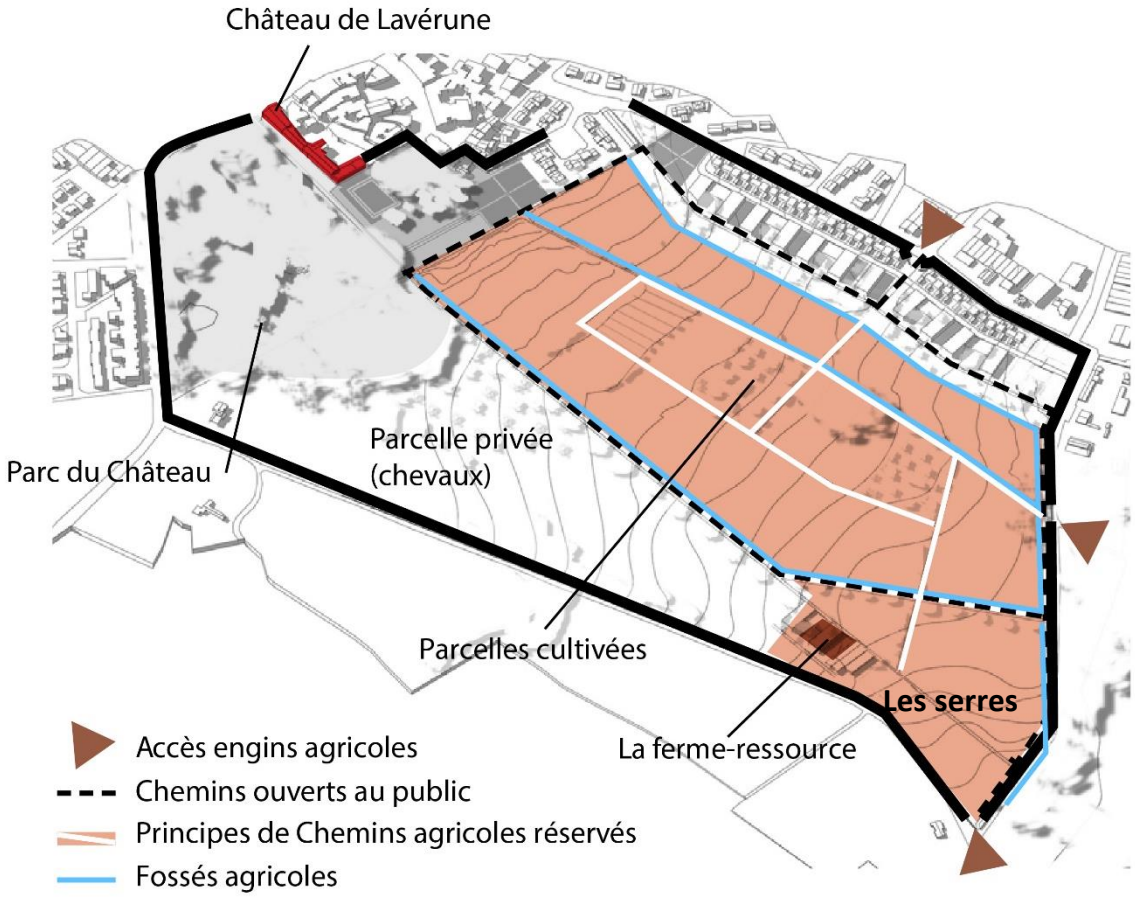
Les élus de Lavérune portent la vision d'un projet multifonctionnel porté par les notions de proximité, de mixité et de porosité, qui intègre des enjeux environnementaux, urbains, productifs et sociaux.

Le projet agri-urbain du Domaine du Château invente de nouveaux liens entre le village et la campagne : il s'agit de franchir le mur d'enceinte historique, d'y entrer consciemment et d'activer le clos pour constituer le cœur battant agricole de la plaine. Le site est un espace en attente, à réactiver, l'opportunité d'inventer une nouvelle alliance entre village et campagne.

1-5 Le programme agricole, de constructions et d'espaces publics

Le projet agricole du Clos du Château est constitué de trois entités :

- une entité à fonction productive par une diversité de cultures (environ 21,4 ha),
- une entité dédiée à l'installation de serres maraîchères (environ 2,6 ha),
- une entité correspondant à la ferme ressource (environ 0,7 ha), bénéficiant d'une constructibilité pour une emprise au sol globale de 2.000 m².



Le projet urbain du « Hameau du Parc » vise à compléter l'offre résidentielle sur la commune et à diversifier les modes d'habitat et les modes d'habiter pour permettre à chacun de se loger dans la commune. L'objectif est de créer un nouveau quartier du village de Lavérune, dont l'esprit des lieux est d'habiter un parc, face à la plaine et à son horizon.

Le programme consiste à créer 199 logements sur une emprise d'environ 2,5 ha, pour une surface de plancher de 11.800 m² de petits collectifs et de 2.000 m² de logements individuels, auxquels s'ajoutent 200 m² affectés à une boutique de producteurs locaux, soit 14.000 m² SDP au total. Le phasage de l'opération est prévu en deux tranches successives : une première tranche de 88 logements sur la période 2022/2025, une seconde tranche de 111 logements sur la période 2026/2029.

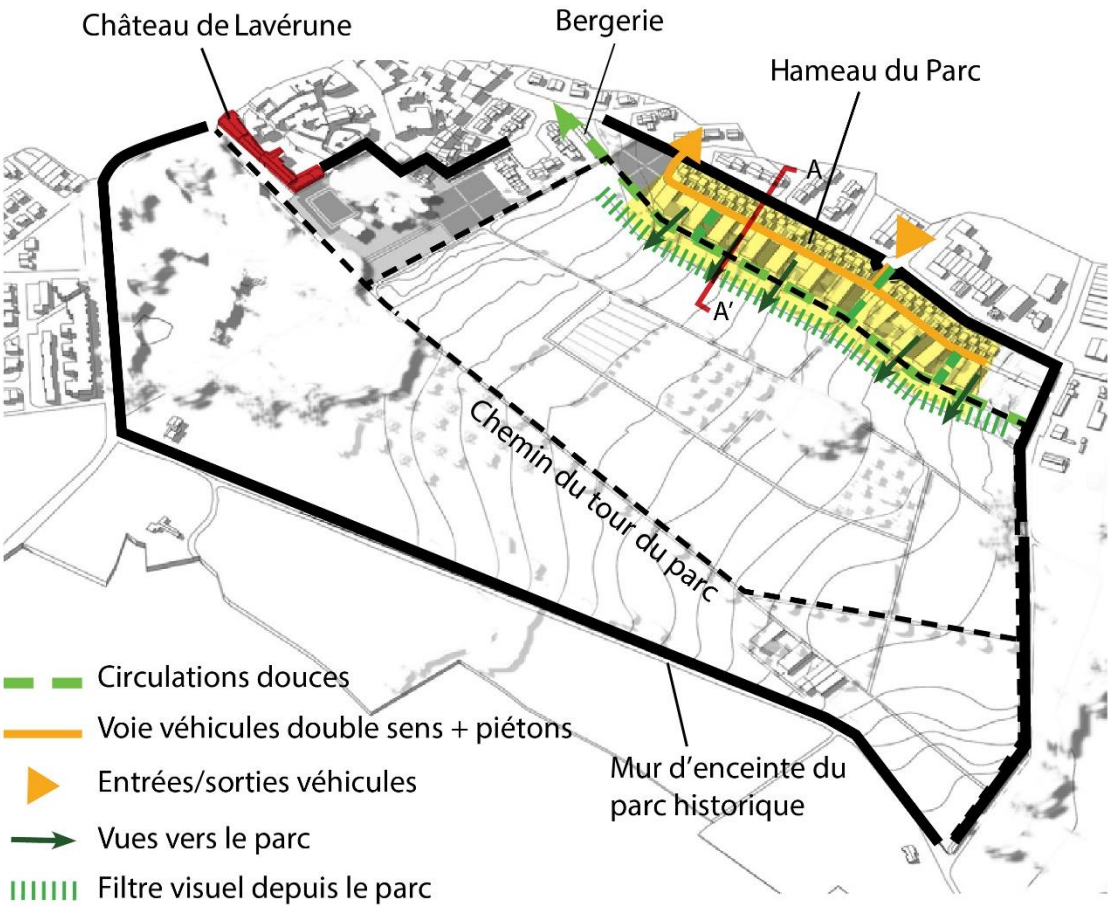
La requalification de l'ancienne bergerie en entrée du Domaine doit permette la création de 5 logements collectifs dans le bâtiment existant et des commerces en rez-de-chaussée.

Le programme total (204 logements) inclut 36 % de logements locatifs sociaux (soit 74 LLS), auxquels s'ajoutent 6 % de logements en accession abordable à la propriété au niveau de l'opération du Hameau du Parc (hors bergerie).

Phasage du programme prévisionnel de logements

	Total	Tranche 1 : 2022/2025	Tranche 2 : 2026/2029
Hameau du Parc	**199**	**88**	**111**
Dont Total LLS (36 %)	*72*	*36*	*36*
Dont Accession abordable (6%)	*12*	*12*	-
Requalification Bergerie	**5**	Non phasé	
Dont Total LLS (36 %)	*2*	*Non phasé*	

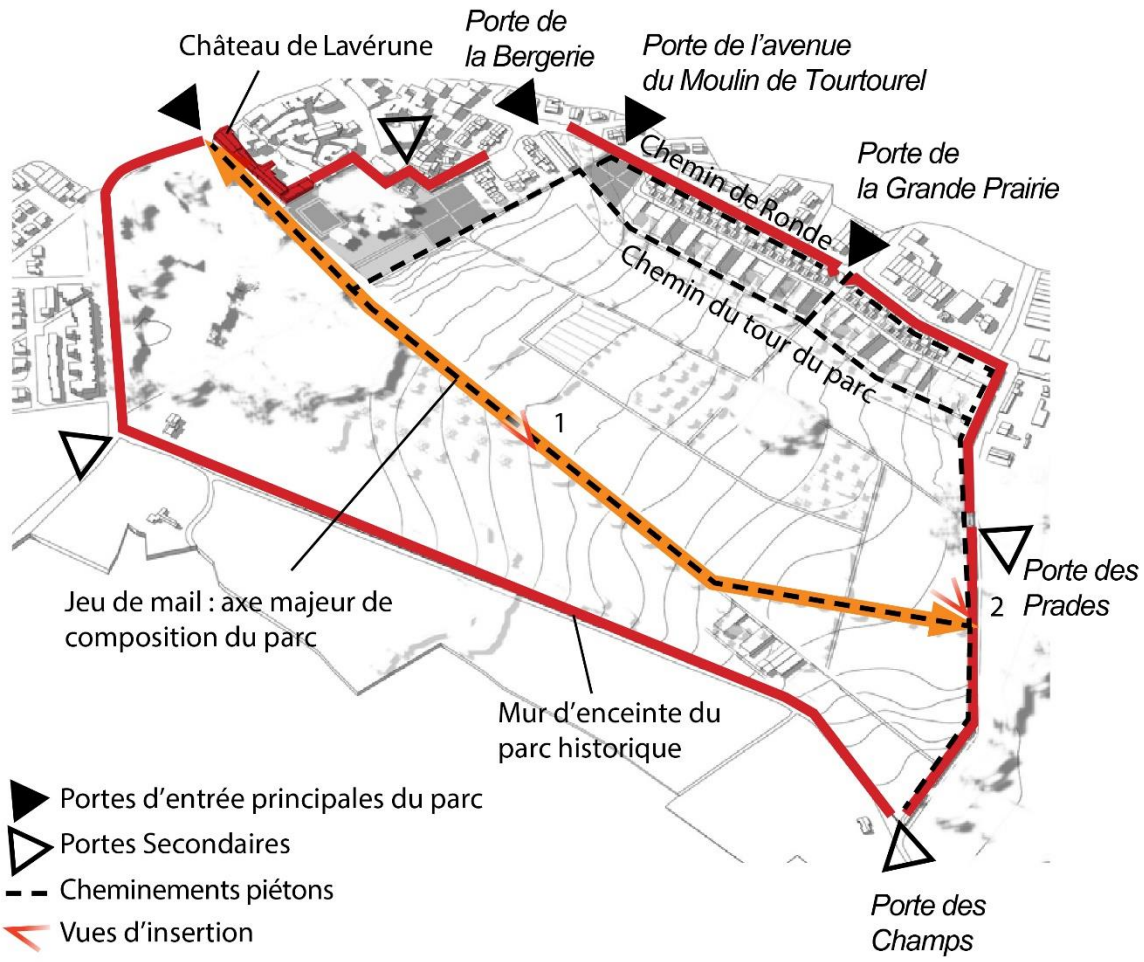
La silhouette paysagère du Hameau du Parc est structurée sur des hauteurs bâties similaires à celle du Château : la hauteur du premier plan de façades perçu depuis le Parc est de R+2, les toitures étant plates afin de laisser filer la ligne d'acrotère. La façade urbaine offrira des cœurs d'îlots arborés, comme îlots de fraicheur donnant de la profondeur aux espaces extérieurs.
Dans un deuxième plan, les attiques permettent de donner du volume et de modeler la silhouette urbaine.
Le choix des nuances de façades devra être doux et non impactant, la nuance blanche sera proscrite, les surfaces réfléchissantes devront être en retrait, en fond de loggia par exemple.
En contre-champs, la perception du Hameau depuis le village et l'avenue du Moulin du Tourtourel sera douce : les volumes bâtis se tiendront en retrait du mur d'enceinte, leurs hauteurs étant plafonnées à une hauteur similaire aux maisons existantes.



La composition d'ensemble repose sur le déploiement d'une **armature de chemins arborés** qui cadrent et structurent le projet agri-urbain, en revivifiant les tracés régulateurs historiques et rouvrant les **portes historiques du mur d'enceinte**.

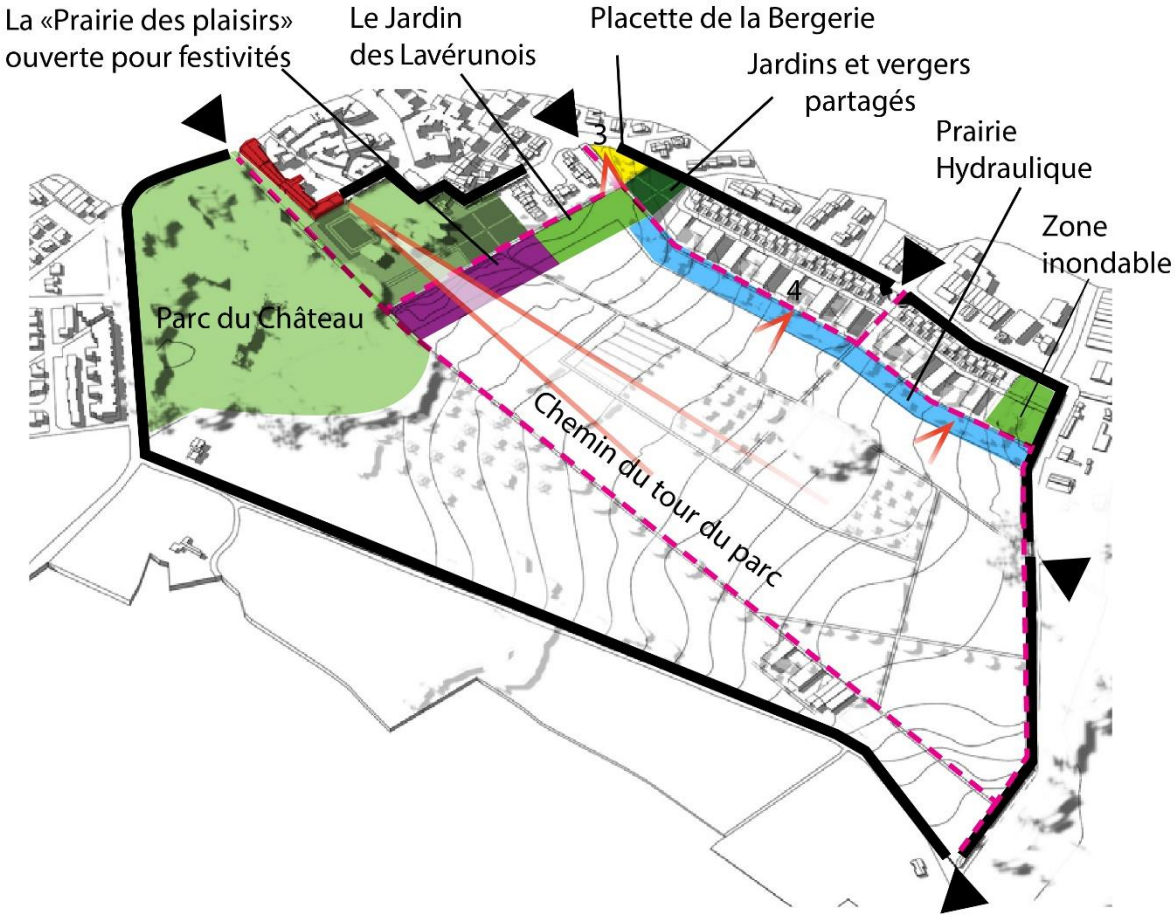
Ainsi, le projet permet de retrouver quatre portes historiques et d'en créer une nouvelle :

- **La Grande Porte de la Prairie :** Cette grande porte cochère retrouve sa fonction carrossable en étant élargie et redessinée. Elle constitue l'entrée majeure sur le Clos et le futur quartier d'habitations. L'entrée est prolongée par le chemin du Tour du Parc
- **La porte de la Bergerie :** Cette entrée sur le Domaine du Château à dominante piétonne devient l'entrée privilégiée depuis le village. Elle permet de rejoindre l'espace public structurant du Chemin du Tour du Parc.
- **La Porte des Champs :** Réservée aux agriculteurs, cette porte élargie devient l'accès agricole privilégié à la ferme ressource et permet de rejoindre le Clos.
- **La Porte des Prades :** La Porte des Prades permet au promeneur de rejoindre la ripisylve de la Mosson.
- **La Porte sur l'avenue du Moulin de Tourtourel :** Cette porte nouvelle sur l'avenue du Moulin de Tourtourel devra être créée au débouché de la voie de desserte afin d'en permettre l'issue.

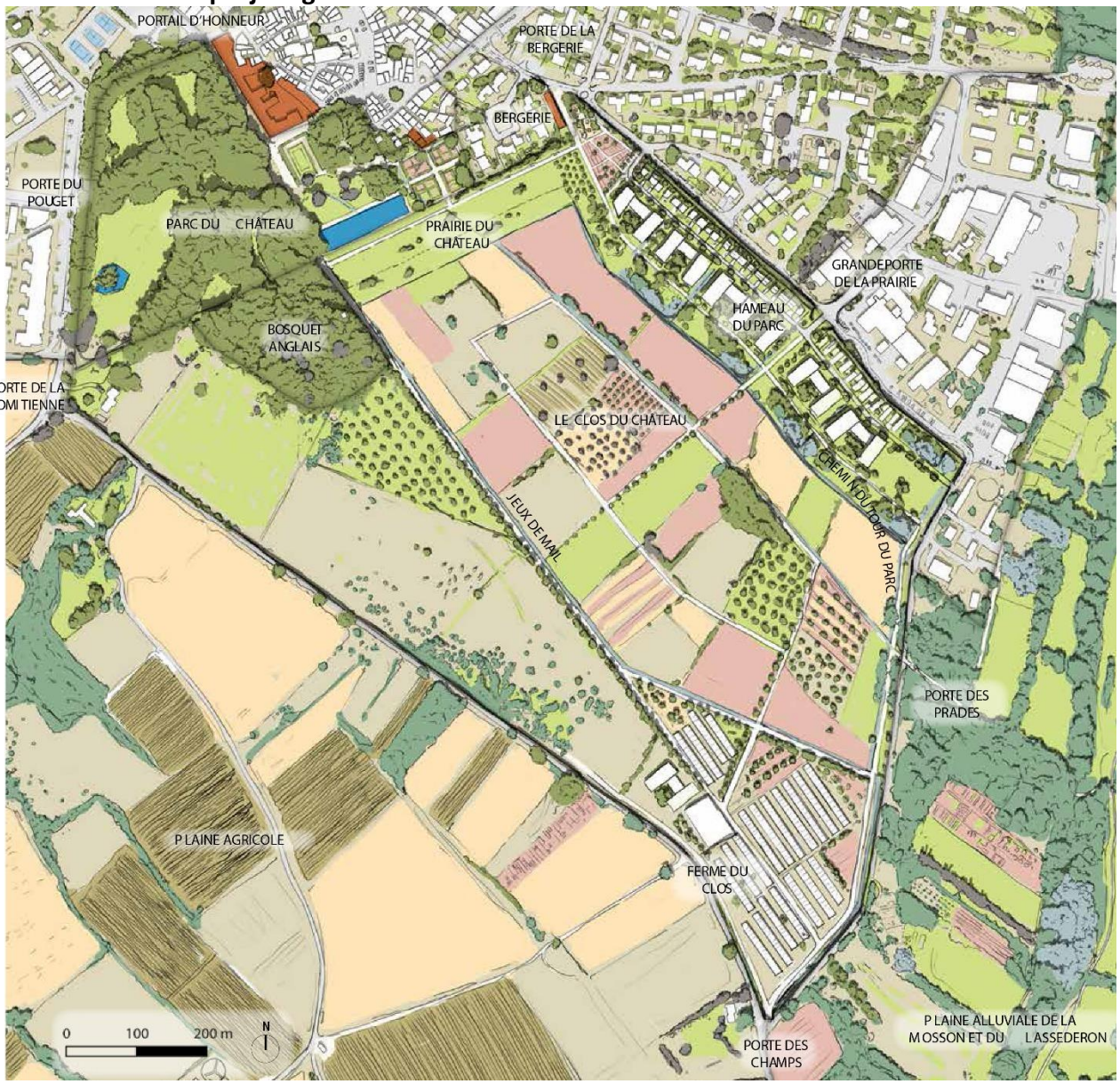


Le projet agri-urbain propose enfin une diversité **d'espaces publics multifonctionnels** pouvant accueillir des mobiliers urbains et installations légères :

- **La placette de la Bergerie,** espace public structurant, qui constituera le parvis d'une entrée privilégiée en venant du village, et pouvant accueillir des marchés hebdomadaires, des évènements collectifs, des jardins et vergers partagés, …
- **L'Esplanade du Château (ou Prairie des plaisirs),** espace naturel avec une fonction de place du village, accueillant les fêtes et évènements collectifs qui se tiennent actuellement dans le parc du Château et qui accélèrent son usure,
- **Le Jardin des Lavérunois,** espace naturel dont les usages restent à définir en concertation avec les habitants,
- **La prairie hydraulique,** en interface entre le Hameau du Parc et le Clos du Château, qui remplit conjointement des fonctions de rétention des aménagements urbains et d'agréments (jardinage, production vivrière familiale, …).
- A l'Est du Hameau du Parc, **un espace inondable** constituera un espace naturel ouvert au public pouvant accueillir un petit mobilier urbain pour des usages de flânerie et de loisirs.



Le projet agri-urbain du Domaine du Château : schéma d'intention



Plan Guide pour la réactivation du Domaine du Château de Lavérune, ESKIS Paysagistes, Florence Chibaudel, architecte urbaniste - Février 2021

2- Une opération incompatible avec le PLU en vigueur

2-1 Historique du P.L.U. de Lavérune

Le PLU de la commune de Lavérune a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 avril 2011.

Le PLU a par la suite été l'objet d'une procédure de modification approuvé par délibération du conseil municipal en date du 26 septembre 2013.

2-2 Etat du P.L.U. en vigueur

2-2-1 Le Projet d'aménagement et de développement durable (2011)

« 1. Le choix d'un développement modéré »

Etabli en 2011, le PADD fixe des objectifs maîtrisés de développement démographique et résidentiel.

En matière démographique
Le PADD projette la croissance démographique à 3500 habitants à l'horizon 2025.
Avec une population 2018 de 3282 habitants, la population est évaluée à 3325 habitants en 2021. Le reliquat d'accueil démographique à horizon 2025 est donc de 175 habitants.
Ainsi, en prévoyant une première tranche de 88 logements, sur la base de 2,3 personnes par ménage[3], le projet urbain du Hameau du Parc induit une croissance démographique prévisible de 202 habitants supplémentaires, compatible avec les orientations du PADD.

En matière de production de logements
Parallèlement, le PADD de 2011 projette la production de 300 à 310 nouveaux logements à l'horizon 2025. Or sous l'empire du PLU en vigueur, on recense la construction de 316 résidences principales. L'objectif semble donc atteint en la matière, sans que l'objectif démographique ait été atteint du fait du desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation).

Aujourd'hui, le contexte intercommunal a évolué et la commune doit répondre à de nouveaux objectifs de production de logements. En effet, le PLH intercommunal prévoit la création de 240 à 270 logements à Lavérune sur la période 2019-2024, soit une production annuelle moyenne de 40 à 45 logements neufs.

Les programmes de logements prévus sur les zones d'urbanisation future (ZAC du Pouget et Mas de Lepot/Quartier Villaverde) sont réalisés et les zones constructibles du PLU offrent un potentiel de densification limité qui ne permet pas d'envisager de nouvelles opérations de logements. Par ailleurs, le programme de résidence intergénérationnelle (résidence autonomie / résidence junior) de 99 logements sur la ZAC du Pouget n'a pas pu aboutir. Enfin, la zone 0AU en continuité de la ZAC du Pouget est aujourd'hui caduque.

[3] *Taille des ménages communaux en 2018 – Source INSEE*

Le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole doit être applicable à l'horizon 2024. Sans possibilité de conduire une révision de son PLU, l'enjeu pour la commune est ainsi de proposer, à travers une procédure de mise en compatibilité, une nouvelle offre foncière pour répondre aux objectifs du PLH métropolitain à court terme, en développant un nouveau programme de logements, compatible avec ses objectifs démographiques, de préservation des espaces agricoles et de redéploiement de l'activité agricole. Le projet-agri-urbain est conçu en ce sens.

> Au regard des objectifs de développement maîtrisé du village, le projet urbain du Hameau du Parc est donc compatible avec les objectifs de croissance démographique à travers le phasage de réalisation prévu (88 logements à horizon 2025, soit 202 habitants supplémentaires). S'il excède l'objectif de production de logements déterminé par le PADD, il a néanmoins pour objet de contribuer aux objectifs du PLH, tout en respectant l'objectif d'un *« développement urbain très limité en surface, axé sur une extension harmonieuse en continuité naturelle du village. »* Le projet reste donc compatible avec les orientations du PADD en matière d'aménagement et de développement villageois.

« 2. Les enjeux du projet communal »

Le PADD inscrit dès 2011 la volonté communale de redéploiement agricole du territoire communal et de préservation et de valorisation du Château des Evêques, de son parc et de son domaine agricole.

Au titre de l'Orientation 2.2 *« Répondre aux enjeux d'une agriculture périurbaine par la mise en œuvre d'un véritable projet agricole »,* le projet de territoire défini par le PADD fixe des actions prioritaires destinées à redéployer une agriculture de proximité :

- La valorisation du secteur viticole au Nord du territoire (Les Serres, l'Engarran)
- La reconquête des friches agricoles à l'Ouest (Pioch Rouquet) et au Sud (Font Saurette),
- La diversification des cultures,
- La lutte contre la cabanisation dans la plaine de Monplaisir et du Mas de Fabregau,
- Le développement d'un projet d'agri-parc,
- La préservation de l'espace naturel sensible des prés et zones humides de la Mosson.

Au regard de cette orientation, le projet de réactivation agricole des friches du Domaine du Château, qui intègre le périmètre de l'Agriparc, s'inscrit dans le projet de territoire.

Au titre de l'Orientation 2.3 *« Mettre le paysage au centre des préoccupations de gestion du territoire »*, le PADD fixe les objectifs suivants :

- <u>Renforcer la lisibilité du territoire et de ses composantes remarquables</u> :
  L'objectif est notamment de protéger les cônes de visibilité sur les points forts du village et en particulier la masse boisée du parc du Château des Evêques. *(PADD, p. 11)*

- <u>Relier les entités paysagères entre elles et avec le village</u> :
  L'objectif consiste notamment à relier visuellement les points forts : la Mosson, le centre ancien, le Château et son parc, le domaine de l'Engarran. *(PADD, p. 11)*

> Au regard de cette orientation, le projet agri-urbain prend en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux du site ; il est composé de manière à préserver et valoriser les points de vue emblématiques. Le projet apparaît donc comme compatible avec le PADD.

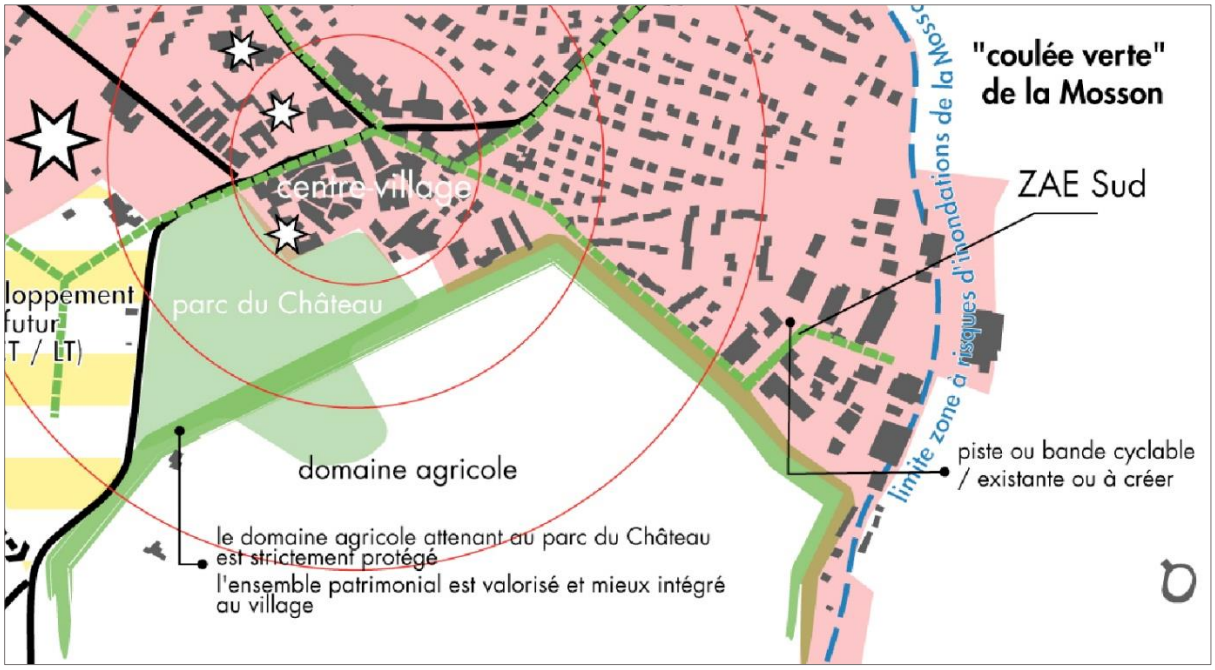
« 3. Le projet communal : Lavérune, un village de l'agglomération »

Au titre de l'Orientation 3 *« Le projet communal, Lavérune, un village de l'agglomération »*, le PADD définit les orientations du projet urbain pour le village. Concernant le Château des Evêques et son domaine, il fixe les orientations suivantes :

- <u>La valorisation du patrimoine bâti du village</u> :
  « Le centre ancien avec le Château, son parc et son domaine agricole représentent un ensemble patrimonial fort qui joue un rôle structurant dans le développement urbain du village *(point d'équilibre entre les quartiers Est et les futurs quartiers Ouest) ; c'est un lieu "identitaire" pour les habitants. Le parti d'aménagement prévoit la préservation de cet ensemble patrimonial ainsi que des cônes de vue remarquables depuis la terrasse du Château sur la Mosson, le domaine agricole, les collines de la Madeleine et le massif de la Gardiole. » (PADD, p. 14)*

- <u>La préservation et la valorisation du domaine agricole attenant au parc du Château</u> :
  « Cet ensemble d'une trentaine d'hectares est unique de par sa situation au contact du centre-village, son système d'irrigation, son caractère d'espace naturel. Les élus souhaitent ***protéger et valoriser ce domaine agricole (projet d'agri-parc en partenariat avec l'agglomération de Montpellier). »*** *(PADD, p. 14)*
  A ce titre, la carte du PADD identifie le domaine agricole attenant au parc du Château comme un espace strictement protégé.

Carte PADD - « Le projet communal : Lavérune, un village de l'agglomération »



Extrait du PADD du PLU en vigueur

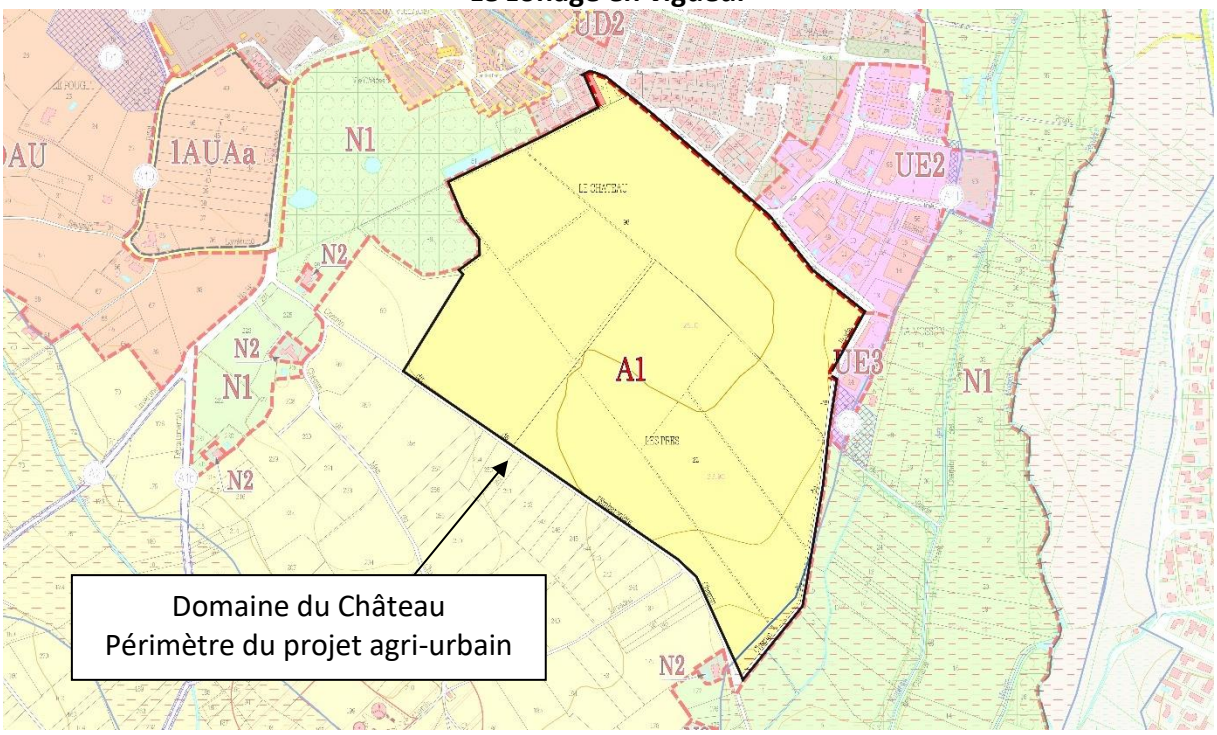
> Au regard de cette orientation, si la volonté de préserver et valoriser le domaine du Château imprègne les objectifs et la conception du projet agri-urbain, le PADD reste incompatible avec la réalisation du volet urbain du projet (Hameau du Parc) ainsi qu'avec la création d'une ferme ressource (Clos du Château).

2-2-2 Le zonage et le règlement

Le zonage et le règlement reflètent les orientations de préservation et valorisation de l'espace agricole retenues par le PADD.

L'ensemble des espaces agricoles de la commune est ainsi classé en zone A1, correspondant aux grands espaces agricoles préservés de toute construction nouvelle, à l'exception de quelques secteurs attenants à des exploitations en place classés en zone A2 pour accueillir des constructions agricoles. Au vu du plan de zonage reproduit ci-dessous, le Domaine du Château est classé en zone A1.

Le zonage en vigueur



Extrait de la pièce 5.1 du PLU en vigueur

Au terme du règlement de la zone A, la zone A1 bénéficie d'un régime de constructibilité très limité, y compris pour les besoins des exploitations agricoles. En effet :

« Seules sont admises les extensions, la transformation ou l'amélioration des constructions de bâtiments d'exploitation agricole destinées au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements indispensables, directement liés à l'exploitation, sous réserve :

- *qu'il s'agisse de travaux d'aménagement ou d'extension mesurés (dans la limite de 10 % maximum de la surface de plancher existante),*
- *que l'affectation dominante du bâtiment existant ne soit pas changée. »*

Dès lors, toutes constructions nouvelles, y compris les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites.

2-3 Détermination des incompatibilités

Au regard du PLU en vigueur, le document est incompatible avec la réalisation du projet agri-urbain du Domaine du Château sur les points suivants :

- Le PADD identifie le Domaine du Château comme un espace à valoriser mais le désigne aussi comme un espace agricole strictement protégé, incompatible avec la réalisation du projet-agri-urbain, tant sur le volet urbain que pour la création d'une ferme ressource ;

- Le Domaine du Château relève dans son intégralité d'une zone agricole, incompatible avec la réalisation du volet urbain du projet (« Hameau du Parc ») ;

- La zone A1 interdit toutes constructions nouvelles, y compris celles nécessaires à l'exploitation agricole, ne permettant ni la création des bâtiments de la ferme ressource ni l'installation de serres.

III- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du P.L.U.

Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire de :

- Adapter le PADD pour inscrire le projet agri-urbain dans ses orientations générales,
- Adapter le règlement graphique (zonage et prescriptions graphiques),
- Etablir un règlement répondant aux objectifs d'aménagement du site,
- Définir des orientations d'aménagement et de programmation propres au site.

1- L'adaptation du PADD

Le PADD est complété pour intégrer le projet-urbain du Domaine du Château au sein des orientations stratégiques du projet communal (Orientation 3). Le projet est inscrit dans l'orientation relative à la préservation et à la valorisation du domaine du Château et devient ainsi un projet structurant de la valorisation du site, porteur de développement local.

Extrait du PADD en vigueur :
*« La **préservation et la valorisation du domaine agricole attenant au parc du Château** ; cet ensemble d'une trentaine d'hectares est unique de par sa situation au contact du centre-village, son système d'irrigation, son caractère d'espace naturel.*
Les élus souhaitent protéger et valoriser ce domaine agricole (projet d'agri-parc en partenariat avec l'agglomération de Montpellier). »

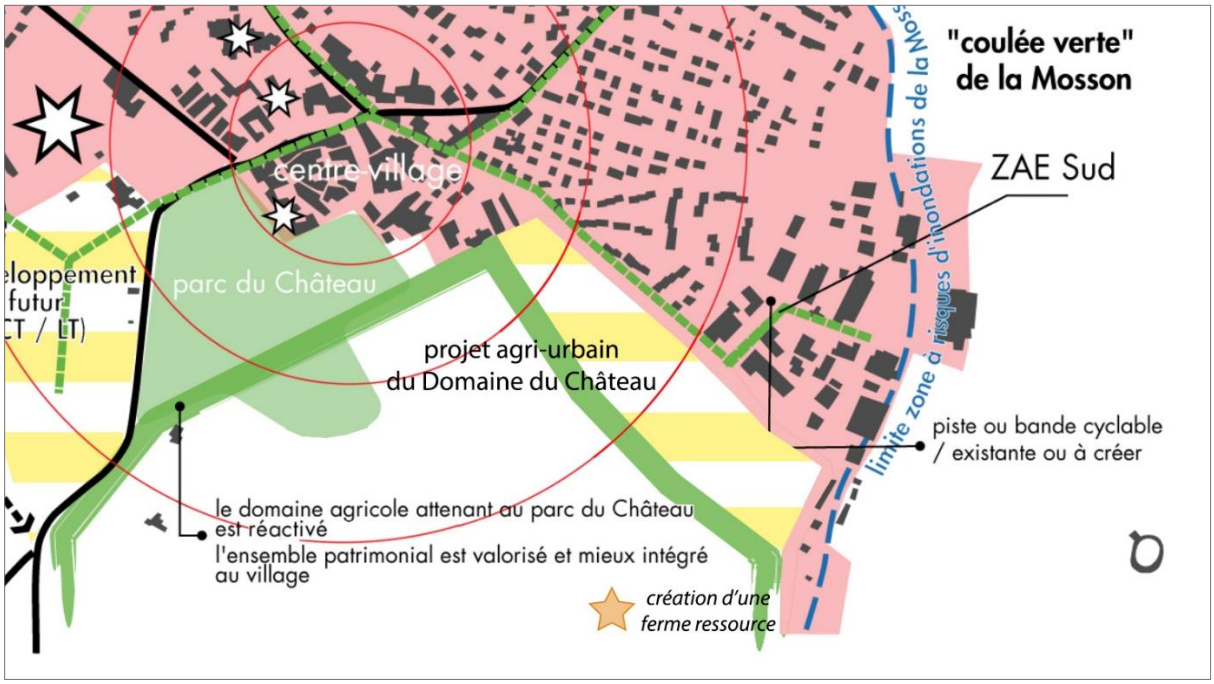
Sont ajoutées les dispositions suivantes :
*« Au sein de cet espace, la commune souhaite mettre en place un projet multifonctionnel porté par les notions de proximité, de mixité et de porosité, qui intègre des enjeux environnementaux, urbains, productifs et sociaux. Dénommé **projet agri-urbain du Domaine du Château**, le projet prévoit :*

- *d'une part, la réactivation agricole d'environ 25 ha de friches du domaine par le développement d'une agriculture péri-urbaine de proximité, associée à la création d'une ferme ressource, visant à installer de jeunes exploitants, permettre à des agriculteurs locaux de compléter leur domaine foncier et de promouvoir l'agriculture biologique, les circuits-courts ainsi que l'agritourisme et les projets pédagogiques liés à l'agriculture et l'alimentation **(projet agricole du Clos du Château).***
- *d'autre part, d'y associer, un programme de logements sur environ 2,5 hectares, intégrant une forte proportion de logements sociaux ainsi que l'aménagement d'un nouvel espace public structurant, porte d'entrée vers l'Agriparc, et une prairie hydraulique qui permettront de réaliser une continuité urbaine et paysagère avec le Château et le village mais également une zone d'interface entre le tissu résidentiel, les espaces agro-naturels et la coulée verte de la Mosson **(projet urbain du Hameau du Parc).** Parallèlement, l'ancienne bergerie communale en entrée du parc sera réhabilitée et requalifiée pour accueillir des logements et commerces en rez-de-chaussée. L'ensemble couvre environ 4,58 ha. Des espaces naturels à usages collectifs sont associés au projet pour une surface d'environ 1,87 ha.»*

En conséquence, la cartographie du PADD est modifiée par :

- l'inscription du projet agri-urbain dans ses deux volets (urbain et agricole),
- l'objectif de réactivation du domaine agricole par substitution à l'objectif de stricte protection,
- la localisation de la ferme ressource dont le positionnement est étudié en fonction des enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux du site.

Carte du PADD modifiée



2- L'adaptation du règlement graphique

2-1 La création de nouvelles zones et secteurs de zones

La division et la création de nouvelles zones sont effectuées au regard des principes de composition du projet agri-urbain, des usages envisagés et du traitement des espaces (espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces naturels).

2-1-1 La création de la zone 1AUB

En l'absence de réseaux pour desservir le projet urbain, il est proposé de créer une nouvelle zone *ad hoc*, la zone 1AUB telle que figurant au plan ci-après et correspondant à l'emprise globale du projet urbain (opération de logements, prairie humide pour la gestion hydraulique de l'opération, espace public structurant en entrée du site et bergerie). Cette nouvelle zone permettra de définir des règles adaptées au projet, sans implications sur les autres zones.

La zone 1AUB est divisée en deux secteurs particuliers correspondant à des opérations dissociées, permettant de définir, en tant que de besoin, des règles spécifiques à chacune de ces opérations :

- le secteur 1AUBa, correspondant à l'opération « Hameau du Parc », comprenant le programme de logements, l'espace public structurant en entrée du site et les espaces de gestion hydraulique associés,
- le secteur 1AUBb correspondant au projet de requalification de la bergerie en entrée du site.

2-1-2 La création de la zone A3, les sous-secteurs A3a, A3b et A3c et le STECAL

2-1-2-1 La zone A3 et ses sous-secteurs

Au sein de la zone agricole A, un nouveau secteur est créé : le secteur A3 correspondant au projet agricole du Clos du Château.

La prise en compte des enjeux paysagers du site détermine un régime de constructibilité agricole strictement limité dans le Clos du Château. Toutefois, le projet de réactivation agricole nécessite la mise en place de bâtiments mutualisés pour les besoins des exploitations agricoles et les activités connexes de la ferme ressource ainsi que de permettre l'implantation de serres maraîchères. Le positionnement des constructions agricoles et des serres a été étudié en considération des enjeux d'insertion paysagère du projet dans le contexte hautement patrimonial du Château des Evêques, en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Le secteur A3 comprend ainsi trois sous-secteurs particuliers correspondant aux trois entités du programme agricole et répondant aux enjeux paysagers du site :

- le sous-secteur A3a correspond à l'espace principal de production plein champ (environ 21,4 ha)
- le sous-secteur A3b correspond à l'espace dédié aux serres maraîchères, à l'extrémité Sud-Est du parc (environ 2,6 ha)
- le sous-secteur A3c correspond au site de la ferme ressource qui seul bénéficiera d'un régime de constructibilité (environ 0,7 ha).

2-1-2-2 Le secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Le sous-secteur A3c correspondant au site de la ferme ressource est constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au sens de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme.

En effet, la ferme ressource comprend, d'une part, des bâtiments agricoles mutualisés liés aux activités productives (stockage des semences, des engins, des outils, locaux administratifs, …) et de valorisation des productions agricoles (lavage, conditionnement, …). Mais elle recouvre d'autre part des fonctions qui, si elles intègrent le concept même du projet agroécologique du Clos du Château, ne constituent pas des fonctions nécessaires à l'exploitation agricole au sens de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme : fonctions économiques, pédagogiques, sociales, agritouristiques, …

Ainsi, afin de permettre une constructibilité pour ces usages connexes, la ferme ressource fait l'objet d'un secteur particulier désigné comme un STECAL, dans lequel, le règlement peut, à titre exceptionnel, autoriser tous types de constructions.

D'une surface de 0,69 ha, le secteur A3c est délimité au plus juste des besoins de la ferme ressource, comprenant 2000 m² maximum de surface bâtie ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement autour des bâtiments.

2-1-3 La création de la zone N4

Au sein de la zone agricole N, un nouveau secteur est créé : le secteur N4 correspondant aux espaces naturels ouverts au public pour des usages collectifs et festifs (esplanade et jardin) ainsi qu'à la zone inondable à l'Est du Hameau du Parc.

2-2 La création de prescriptions graphiques particulières

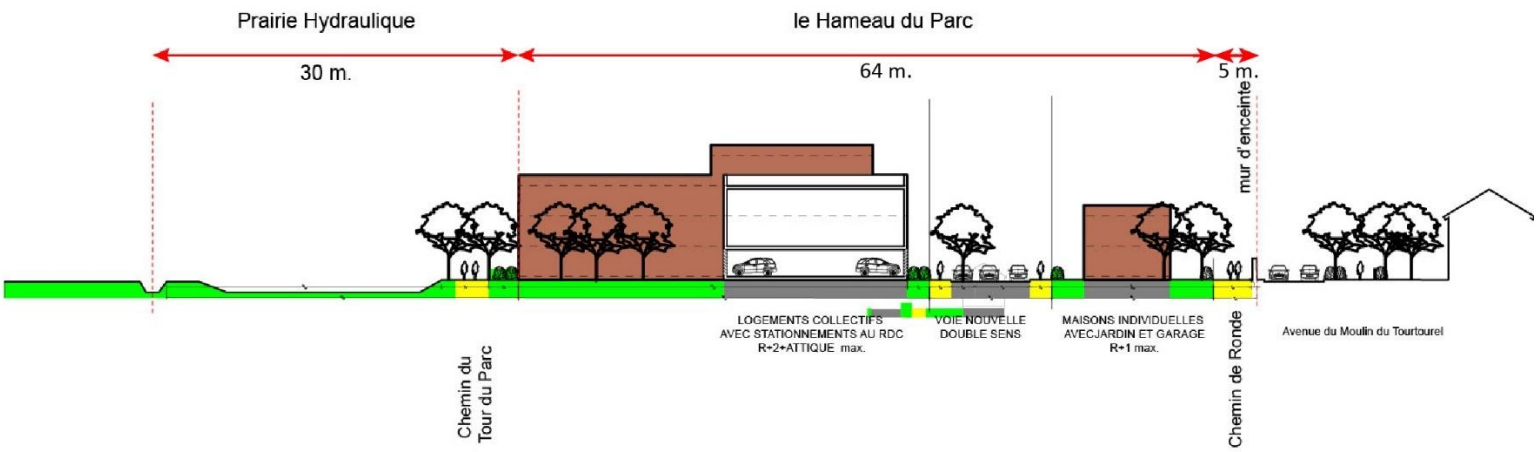
2-2-1 Le polygone d'implantation

Un polygone d'implantation est figuré au règlement graphique. Ce polygone d'implantation détermine l'enveloppe maximale des emprises bâties du Hameau du Parc dans l'objectif, en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation, de :

- matérialiser le front bâti à constituer sur le Clos, visible depuis le parc du Château,
- intégrer le concept de « limite urbaine déterminée » du SCoT,
- fixer l'espace minimal affecté aux espaces de gestion hydraulique,
- formaliser la frange urbaine au sens du SCoT.

D'une profondeur maximale de 64 mètres, le polygone d'implantation préserve une « couronne de timidité » de 5 mètres de large vis-à-vis du mur d'enceinte pour favoriser sa préservation et permettre l'aménagement d'un cheminement piéton (Chemin de Ronde).

Coupe de principe sur le Hameau du Parc



2-2-2 L'élément de patrimoine à protéger

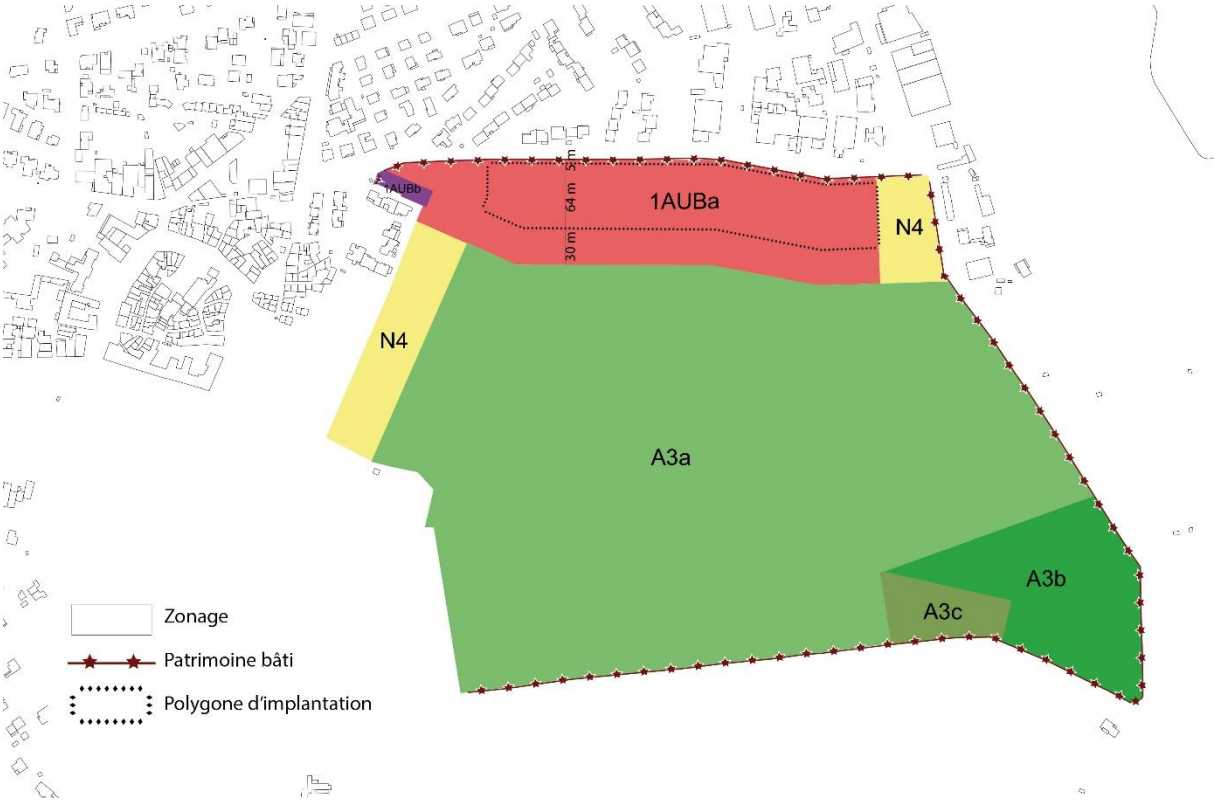
Le mur historique qui ceinture le Clos édifié à la fin XVIIème siècle suite aux vastes travaux d'embellissement entrepris par l'évêque Mr de Croissy, est une composante paysagère importante des paysages de Lavérune et un élément patrimonial fort du site.

Le mur fait l'objet d'une désignation au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

Le muret sera ainsi conservé et, au besoin, restauré en respectant les matériaux et caractéristiques de mise en œuvre. Des démolitions partielles seront autorisées pour réouvrir les portes historiques, ajustées pour assurer une accessibilité cohérente avec le programme desservi, et pour la création des nouvelles portes prévues dans le projet, en compatibilité avec les OAP. Chaque intervention devra être soigneusement dessinée.

Synthèse des modifications de zonage



Le zonage mis en compatibilité

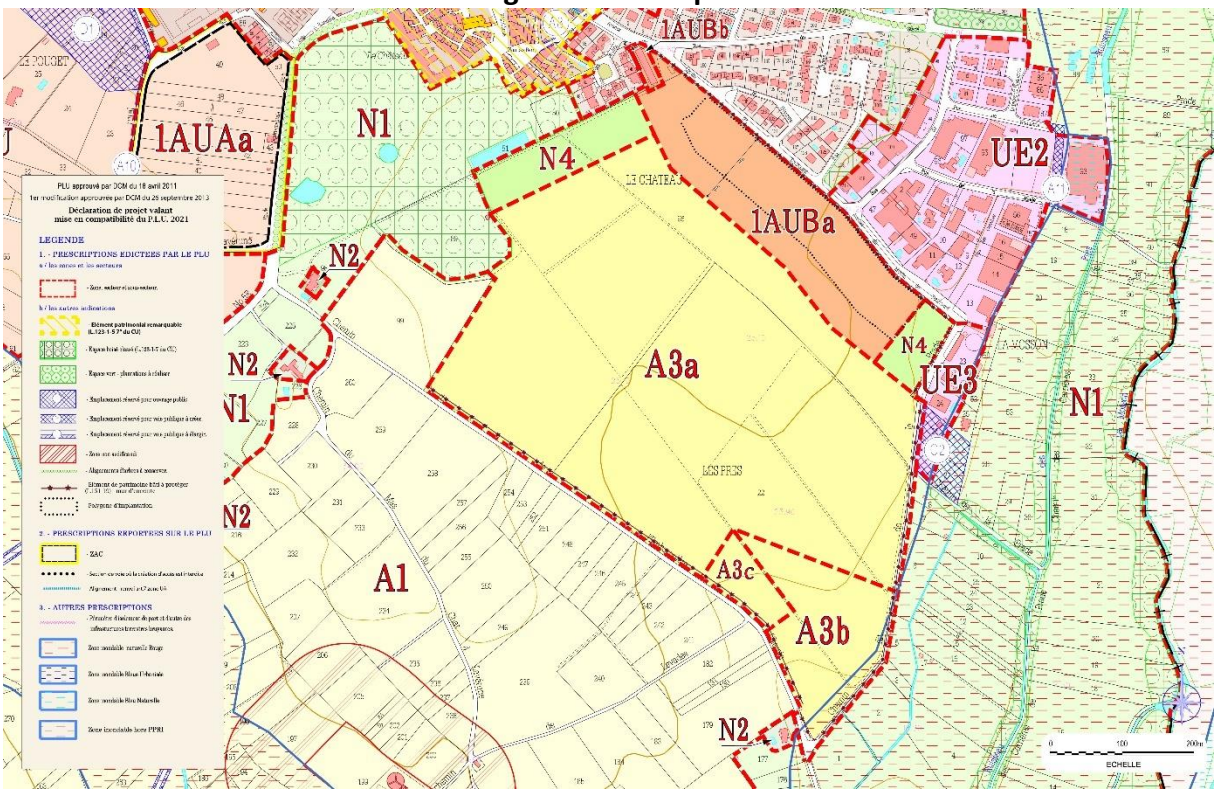


Tableau d'évolution des surfaces de zones

	Surfaces (en ha)		Evolution (en ha)
	PLU en vigueur	MEC	
ZONES U	**92,85**	**92,85**	
UA	14,55	14,55	
UD1	55,61	55,61	
UD2	2,27	2,27	
UE1	11,71	11,71	
UE2	7,75	7,75	
UE3	0,95	0,95	
ZONES AU	**31,74**	**36,32**	**+ 4,58**
0AU	17,98	17,98	
1AUAa	5,42	5,42	
1AUAb	1,95	1,95	
1AUBa	-	4,49	+ 4,49
1AUBb	-	0,09	+ 0,09
1AUE	6,39	6,39	
ZONES A	**449,83**	**443,38**	**- 6,45**
A1	447,67	416,51	- 31,16
A2	2,16	2,16	
A3a	-	21,40	+ 21,40
A3b	-	2,62	+ 2,62
A3c	-	0,69	+ 0,69
ZONES N	**142,54**	**144,41**	**+ 1,87**
N1	135,30	135,30	
N2	6,85	6,85	
N3	0,39	0,39	
N4	-	1,87	+ 1,87
TOTAL	**716,96**	**716,96**	

3- La création d'un règlement adapté

La mise en compatibilité du règlement consiste à définir les conditions de l'aménagement du projet agri-urbain à travers des prescriptions réglementaires adaptées, se fondant sur les objectifs urbains, paysagers, économiques, sociaux et environnementaux poursuivis par l'opération.

3-1 Motifs des dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUB

Exposé et justification des dispositions applicables à la zone 1AUB

Dispositions proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE	
La zone 1AUB est une zone d'urbanisation future à court terme, en continuité du tissu urbain existant, s'inscrivant dans le projet agri-urbain du « Domaine du Château ». La zone se compose de deux secteurs particuliers : - le secteur 1AUBa correspond au projet urbain du « Hameau du Parc », urbanisable dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, - le secteur 1AUBb correspond au projet de requalification de la bergerie en entrée du site.	La zone 1AUB correspond au volet urbain du projet. Le caractère de la zone est exposé, en précisant la vocation particulière des deux secteurs particuliers, pour une appréhension globale du projet urbain à mettre en place.
1AUB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
Sont interdites les destinations de constructions suivantes : - hébergement hôtelier, - bureaux, - artisanat, - industrie, - entrepôts, - exploitations agricoles et forestières.	La zone 1AUB ayant vocation principale d'habitat, le règlement spécialise les occupations du sol en excluant les autres destinations de constructions. La destination commerciale reste néanmoins admise pour répondre à l'objectif de création d'une boutique de producteurs et de commerces en rez-de-chaussée de la bergerie. Les équipements d'intérêt collectif et services publics restent admis pour permettre les installations liées aux réseaux publics.
1AUB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
1- Modalités d'urbanisation : L'urbanisation devra être compatible avec les principes d'aménagement et de programmation définis par l'OAP propre à la zone.	La zone fait l'objet d'une OAP qui traduit les principes d'aménagement du projet agri-urbain dans son ensemble et leur donne plus de lisibilité par un schéma d'orientations. L'OAP s'appliquera par un rapport de compatibilité à l'aménagement du site.

<u>En secteur 1AUBa</u> : Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, réalisée en plusieurs tranches successives, en compatibilité avec le phasage et la programmation définis par l'OAP. <u>En secteur 1AUBb</u> : Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au projet. **<u>2- Mixité sociale</u> :** <u>En secteur 1AUBa</u> : Toute opération à usage d'habitation devra réserver : - au moins 36 % du nombre de logements créés, représentant au moins 20 % de la surface de plancher créée, à des logements locatifs sociaux, - au moins 6 % du nombre de logements créés à des logements en accession abordable. Ces obligations s'appliquent de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération et non à chaque tranche de l'opération ni à chaque autorisation d'urbanisme subséquente. Pour chaque tranche, la part de logements locatifs sociaux à produire pourra être modulée sous réserve : - que la part d**e** 36 % soit respectée à l'échelle du secteur à l'issue de la réalisation de toutes les phases, - que chaque tranche comporte une part de logements locatifs sociaux. <u>En secteur 1AUBb</u> : Toute opération à usage d'habitation devra réserver au moins 36 % du nombre de logements créés, représentant au moins 20 % de la surface de plancher créée, à des logements locatifs sociaux.	Le règlement impose une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur 1AUBa (Hameau du Parc). Cette modalité d'urbanisation permet en effet de définir une composition cohérente de la zone, en menant une réflexion d'ensemble sur les problématiques, les enjeux, les besoins et les solutions en termes de fonctionnement urbain, de gestion hydraulique, d'accompagnement végétal et paysager, de stationnement, … En secteur 1AUBb, une opération d'ensemble ne s'impose pas car le secteur correspond à la réhabilitation de l'ancienne bergerie communale en logements et commerces. Le règlement définit les exigences en matière de mixité sociale de l'habitat, qui concourent au caractère d'intérêt général du projet agri-urbain, en instituant une servitude de mixité sociale au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme. De volonté municipale, le taux de logements locatifs sociaux est plus important que celui fixé par PLH de Montpellier Méditerranée Métropole. L'obligation s'appliquera à l'ensemble du projet urbain (Hameau du Parc et bergerie). Le règlement complète ce dispositif par un objectif de création de logements en accession abordable pour proposer une diversité des modes d'habiter. Seul le Hameau du Parc est concerné, le nombre de logements à créer dans la bergerie étant insuffisant pour rendre cette disposition efficiente. En secteur 1AUBa (Hameau du Parc), le règlement précise les modalités d'application de la servitude de mixité sociale en raison du phasage de l'opération : les pourcentages définis s'appliquent à l'échelle du secteur, c'est-à-dire au nombre total de logements créés par l'opération. Le taux de 36 % ne sera donc pas exigé pour chaque tranche mais chacune des deux tranches devra comporter une part de LLS et, par péréquation, atteindre l'objectif fixé. Les autorisations d'urbanisme subséquentes (permis de construire par lot ou macro-lots) ne seront donc pas soumises à cette disposition.

<u>3- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions</u> : <u>En secteur 1AUBa :</u> En dehors du polygone d'implantation figurant au règlement graphique, seuls sont autorisés : - les constructions et installations nécessaires à la gestion des eaux de pluie, - les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, - les constructions et installations nécessaires à l'animation commerciale, - les mobiliers urbains et aménagements légers liés à l'ouverture au public de ces espaces, - les abris nécessaires au stockage du matériel de jardinage lorsqu'ils sont liés à des jardins potagers, - les voiries, espaces publics et cheminements piétons. **Dans l'ensemble de la zone :** Sont autorisés les travaux de terrassement, affouillements et exhaussements des sols, dans la mesure du strict nécessaire à la réalisation d'une construction, d'une installation ou de travaux autorisés sur la zone.	Le polygone d'implantation figurant au zonage est destiné à définit l'enveloppe maximale des emprises bâties correspond aux logements. En dehors de cette enveloppe, les espaces sont affectés à des usages collectifs, de gestion hydraulique, de jardins potagers. Le règlement liste les occupations admises. Il s'agit de limiter les travaux ayant pour effet de modifier la topographie naturelle du sol.
1AUB 3 – ACCES ET VOIRIE	
1- Accès Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et stationnement. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Les dispositions relatives aux caractéristiques des accès reprennent le régime général défini dans chacune des zones du PLU.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les promenades piétonnes et les sentiers touristiques. La localisation des accès à la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au projet agri-urbain. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. **2- Voirie** Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc… La localisation des voiries internes à la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. **En secteur 1AUBa,** la voie de desserte interne de l'opération devra présenter un gabarit minimum de 11 mètres de large permettant une circulation à double sens et présentant les caractéristiques minimales suivantes : - Une chaussée de 5 mètres de large, - Deux trottoirs de 2 mètres de large, - Une bande de stationnement de 2 mètres de large.	L'aménagement prévoit de réactiver les portes historiques du mur d'enceinte et d'en créer deux nouvelles en cohérence avec les enjeux paysagers du site. Le règlement renvoie donc vers l'OAP pour la localisation des accès à la zone. Concernant les voiries, s'agissant de la création d'un nouveau quartier, il est nécessaire de proposer une structuration urbaine qualitative créant les conditions d'une circulation fluide et apaisée. Le tracé des cheminements est une composante fondamentale du projet (réactiver les tracés régulateurs historiques, ouvrir les perspectives sur le paysage, …). Le règlement renvoie donc à l'OAP qui spatialise les voiries et chemins. La voie de desserte de l'opération propose des cheminements dédiés ou des espaces partagés favorables aux mobilités actives ainsi que du stationnement automobile. L'OAP précise le principe de voirie attendu (coupe de principe).
1AUB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1- Eau potable Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.	Les dispositions relatives aux réseaux reprennent le régime général défini dans chacune des zones du PLU. Le principe est un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées pour une gestion publique et maîtrisée des prélèvements et des rejets dans le milieu.

2- Eaux usées Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées par une canalisation souterraine de caractéristiques suffisantes. Le déversement dans le réseau public des eaux usées non domestiques est soumis à autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur. Le rejet d'eaux claires (drainages, eaux de ruissellement, des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidanges de piscines et cuves ou rejets de pompes à chaleur, etc) de quelque nature ou provenance que ce soit ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif d'eaux usées. Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs, elles devront être traitées en priorité sur la parcelle. Dans l'impossibilité, elles pourront être dirigées vers le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans impact sur les propriétés voisines. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés et les cours d'eau est interdite.	
3- Eaux pluviales Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. En l'absence de réseau de collecte des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé et leur déversement vers les exutoires appropriés. Ces aménagements doivent être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre	En matière de gestion des eaux pluviales, il est apparu nécessaire de compléter le régime par la définition des normes de calibrage des volumes de rétention en rapport avec les préconisations de la Mission InterServices de l'Eau (MISE). Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales devront être lues en complémentarité avec les OAP qui localisent les bassins de rétention sur la base de l'étude hydraulique préalable (prairie hydraulique).

en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Les dispositifs de récupération et de réutilisation des eaux pluviales sont encouragés, dans le respect de la réglementation en vigueur. **4- Défense extérieure contre l'incendie** Toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI). **5- Electricité et télécommunications** Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent, dans la mesure du possible, être réalisés en souterrain. Dans le périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement établis en souterrain. **6- Ordures ménagères** Toute construction doit prévoir la possibilité d'accueillir un ou plusieurs emplacements à conteneur ou à poubelle en fonction du type de collecte organisé.	Afin de limiter la sollicitation de la ressource en eau, la réutilisation des eaux pluviales est encouragée pour les usages non domestiques. La défense incendie devra respecter les prescriptions du RDDECI pour assurer la sécurité des personnes et des biens. L'objectif est d'éviter la prolifération de câbles aériens pour valoriser le cadre de vie. Une gestion collective des ordures ménagères répondant au système de collecte sera mise en place.
1AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	Depuis la loi ALUR, le PLU n'est plus habilité à prescrire des superficies minimales constructibles.
1AUB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<u>En secteur 1AUBa</u> : Les constructions, y compris les piscines et les abris de jardin, seront édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au règlement graphique, celles-ci pouvant s'implanter en limite du polygone. Pour les constructions autorisées en dehors du polygone d'implantation : Non règlementé	A l'intérieur de l'enveloppe maximale déterminée par le polygone d'implantation, les règles d'implantation feront l'objet d'une globalisation de la règle et les implantations seront définies par le permis d'aménager. En dehors du polygone d'implantation, la nature des occupations admises ne nécessite pas d'imposer un recul.

<u>En secteur 1AUBb :</u> Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.	Le rapport de la bergerie à l'espace public reste à déterminer par les études de faisabilité.
1AUB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<u>En secteur 1AUBa</u> : Les constructions, y compris les piscines et les abris de jardin, seront édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation figurant au règlement graphique, celles-ci pouvant s'implanter en limite du polygone. Pour les constructions autorisées en dehors du polygone d'implantation : Non règlementé <u>En secteur 1AUBb</u> : La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres (L ≥ 3 m).	A l'intérieur de l'enveloppe maximale déterminée par le polygone d'implantation, les règles d'implantation feront l'objet d'une globalisation de la règle et les implantations seront définies par le permis d'aménager. En dehors du polygone d'implantation, la nature des occupations admises ne nécessite pas d'imposer un recul. L'évolution du volume de la bergerie est possible mais le retrait minimum existant en limite des parcelles voisines (actuellement habitées) devra être conservé pour limiter les conflits de voisinage.
1AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE	
Non réglementé	Il s'agit de laisser libre l'écriture future des règles internes du permis d'aménager dans le contexte de globalisation de la règle.
1AUB 9 - EMPRISE AU SOL	
Non réglementé	Le projet urbain est très contraint sur un certain nombre de paramètres : - l'importance du programme immobilier et le programme de stationnements résidentiels qui en découle, - le plafonnement des hauteurs (R+2 avec peu d'attiques) lié aux enjeux patrimoniaux et paysagers du site, - la part de 50 % de surfaces perméables prescrite à l'échelle du projet (Cf. Art. 1AUB 13) Au regard de l'ensemble de ces paramètres, augmentés de la réglementation relative à la gestion des eaux de ruissellement, l'emprise au sol n'est pas réglementée. Elle sera la résultante de la mise en œuvre du programme immobilier dans le cadre réglementaire des autres règles d'urbanisme de la zone.

1AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
1- Définition de la hauteur La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'au faîtage ou l'acrotère des toitures terrasses (ouvrages techniques, cheminées et autres élément de superstructure exclus).	Les enjeux et les orientations en terme de respect des perspectives paysagères et de co-visibilités ont été définis strictement. La définition de la hauteur reprend les dispositions applicables dans les autres zones du PLU.
2- Hauteur maximale <u>En secteur 1AUBa</u> : Dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de l'avenue du Moulin de Tourtourel, les constructions ne pourront excéder 2 niveaux (R+1), dans la limite d'une hauteur de 8,50 mètres.	Afin de préserver le volume du mur d'enceinte du Domaine, la hauteur des constructions est plafonnée à R+1. Cela permet également de rester dans l'épannelage des constructions voisines, de l'autre côté de l'Avenue du Moulin de Tourtourel.
Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions ne pourront excéder 3 niveaux (R+2), dans la limite d'une hauteur de 11,50 mètres. Toutefois, un niveau supplémentaire en attique est autorisé sous réserves : - Que la construction n'excède pas une hauteur maximale de 14 mètres, - Que cette hauteur maximale ne couvre pas plus de 20 % l'emprise bâtie globale de l'opération.	Le Hameau du Parc devra présenter une façade sur le Parc limité à R+2, avec des acrotères filants. Cependant, en deuxième plan, afin de modeler la silhouette paysagère, sont autorisés des volumes en attique, mais sur une faible part de l'emprise générale des bâtiments.
<u>En secteur 1AUBb</u> : La hauteur des constructions ne pourra excéder celle du bâtiment existant.	Cette règle vise à interdire les surélévations afin de conserver la volumétrie de la bergerie.
1AUB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
1- Aspect général Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Est interdit l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits. **2- Toitures**	

Le niveau en attique ne peut pas représenter plus de 60 % d'emprise bâtie du niveau immédiatement inférieur. Il sera disposé en retrait des façades du niveau immédiatement inférieur, sur au moins 3 de ses faces.	L'emprise et l'implantation des attiques sont réglementées pour assurer une volumétrie limitée.
Les panneaux solaires ne devront pas être installés en superstructure verticale sur la toiture Ils seront apposés ou intégrés à la toiture en respectant son orientation et sa pente.	L'objectif est de limiter la perception visuelle des panneaux solaires.
3- Façades La nuance blanche est interdite pour les façades. Les menuiseries claires et les surfaces réfléchissantes des façades orientées vers le Parc doivent être positionnées en retrait du nu de façade, en fond de loggia.	Le Château – pierres calcaires claires - prend place dans un sombre écrin arboré, la façade du Hameau doit prolonger le dispositif, participer à la mise en valeur du Château. Par conséquent le visage du Hameau sera largement arboré, les constructions présenteront des matériaux sobres et mats. Les surfaces réfléchissantes ne devront pas occuper le premier plan visuel.
1AUB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	
<u>1- Stationnement des véhicules motorisés</u> Les besoins minima à prendre en compte sont : <u>Pour les constructions à usage d'habitation</u> : - 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m2 de surface de plancher, dans la limite de deux places par logement, - il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat - dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il sera réalisé 0,25 place de stationnement visiteur par logement réalisée sur l'espace public ou collectif. <u>Pour les constructions à usage commercial et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u> : Le stationnement doit répondre aux besoins de l'opération **2- Stationnement des vélos** Les besoins minima à prendre en compte sont : <u>Pour les immeubles d'habitation</u> :	La problématique du stationnement relève à la fois d'un enjeu de fonctionnement organisé de l'opération et d'une nécessité liée à la fonctionnalité et au confort des habitations. En complément des dispositions générales du PLU relatives au stationnement, des normes sont fixées en fonction de la destination des constructions. Concernant le logement, l'opération proposant une variété de types de logements (logements collectifs du T2 au T5 et maisons individuelles), la norme chiffrée est proportionnelle à la taille du logement et plafonnée à 2 emplacements par logement. La règle concernant les logements locatifs sociaux est rappelée aux dispositions générales, conformément à la législation en vigueur. Le règlement impose par ailleurs des places visiteurs afin d'assurer une gestion intégrée du stationnement occasionnel. Concernant le stationnement des vélos, l'opération mise sur la valorisation des modes actifs. La zone 1AUB relève ainsi d'un régime particulier qui majore les surfaces minimales définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

- Une surface affectée au stationnement des vélos représentant au moins 4 % de la surface de plancher de l'immeuble.	
1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<u>En secteur 1AUBa</u> : Au minimum 50 % de la surface de l'opération d'aménagement d'ensemble devront être traités en espaces perméables. Pour l'application de cette règle, sont compris les espaces de pleine terre, les espaces piétonniers traités en matériaux perméables et les surfaces des ouvrages de gestion pluviale non imperméabilisées.	L'objectif est de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre autant que possible l'infiltration des eaux de pluie en milieu urbain. La mise en compatibilité introduit dans le PLU la notion d'espaces perméables et précise sa définition.
Au minimum 50 % de la surface des cœurs d'îlots représentés au schéma des orientations d'aménagement et de programmation doivent être traités en espaces perméables et végétalisés.	La création d'une façade arborée, comprenant des cœurs d'îlots végétalisés, qui prolonge l'effet d'écrin existant du Château, qui ombrage et rafraichît les logements, est un point important du projet architectural et paysager.
Les espaces libres doivent être plantés à raison d'un arbre par logement créé à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.	Règle cumulative avec la précédente qui permet de limiter les réflexions solaires estivales.
Les aires de stationnement et les espaces de stationnement en bordure de voies doivent être plantés à raison d'un arbre pour 2 places.	La végétalisation des espaces publics viendra compléter la trame végétale des lots privatifs.
Le mur d'enceinte identifié au règlement graphique au titre de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme devra être préservé et, au besoin, restauré en respectant les matériaux et méthodes de mise en œuvre. Chaque intervention sur une porte (réactivation ou création) devra être soigneusement dessinée.	Le mur d'enceinte est un élément patrimonial fort du site qui intègre pleinement la composition du projet. Il devra être préservé et restauré. Les percements devront être réalisés de manière qualitative en respectant les caractéristiques du mur.
<u>En secteur 1AUBb</u> : Les espaces libres devront être laissés en espaces perméables et végétalisés.	Il s'agit de limiter l'imperméabilisation des sols et de permettre autant que possible l'infiltration des eaux de pluie en milieu urbain et de limiter l'effet îlot de chaleur.
<u>Dans l'ensemble de la zone</u> : Les plantations nouvelles seront composées d'essences végétales régionales ou adaptées au climat local. Les essences allergènes et envahissantes sont proscrites.	L'objectif est de composer une trame verte en harmonie avec l'environnement du site, limitant les besoins en eau et préservant la santé humaine.
1AUB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
Sans objet	Depuis la loi ALUR, le PLU n'est plus habilité à prescrire de coefficient d'occupation des sols (COS).

3-2 Motifs des dispositions réglementaires applicables au secteur A3

Le secteur A3 et ses sous-secteurs A3a, A3b et A3c nouvellement créés sont des composantes de la zone A, dont le règlement définit les prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone et les prescriptions particulières applicables aux deux secteurs existants (A1 et A2).

Les dispositions afférentes aux sous-secteurs A3a, A3b et A3c sont ainsi insérées dans le corps du règlement de la zone A.

Par conséquent, chaque sous-secteur sera régi par les dispositions qui lui sont particulières ou par les dispositions applicables à l'ensemble du secteur A3 ou, à défaut, relèveront du régime général de la zone A.

Dans les développements suivants, seules sont exposées les dispositions particulières au secteur A3 et à ses sous-secteurs.

Exposé et justification des dispositions applicables au secteur A3 et sous-secteur A3a

Dispositions proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE	

(…)
On distingue trois secteurs dans lesquels s'appliquent des règles différentes :
- le secteur A1 (…)
- le secteur A2 (…)
- **le secteur A3 correspondant au projet de réactivation agricole du Clos du Château, composé de trois sous-secteurs particuliers :**
  ○ **un sous-secteur A3a à fonction productive,**
  ○ **un sous-secteur A3b destiné à l'installation de serres,**
  ○ **un sous-secteur A3c destiné à accueillir la ferme ressource, constitutif d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).**
	Les vocations du secteur A3 et de chacun des trois sous-secteurs sont exposées pour permettre une appréhension globale du projet agricole à mettre en place et de leurs particularités en matière de constructibilité.

A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
En sous-secteurs A3a et A3b : - exploitation agricole ou forestière, excepté les serres en sous-secteur A3b - habitation, - hébergement hôtelier, - bureaux, - commerce, - artisanat, - industrie, - entrepôts - services publics et d'intérêt collectif, autres que ceux nécessaires aux voies et réseaux d'intérêt public	En sous-secteur A3a, une inconstructibilité de principe est posée pour prendre en compte les enjeux paysagers du site. Le secteur est dédié à la seule fonction productive en plein champ. Le sous-secteur A3b est réservé aux serres et exclut toute autre construction. Dans ces sous-secteurs, les constructions et installations nécessaires aux voies et réseaux d'intérêt public (électricité, eau, réseau pluvial, …) pourront être admises.

En sous-secteur A3c : - habitation, - hébergement hôtelier, - artisanat, - industrie, - entrepôts, - services publics et d'intérêt collectif, autres que ceux nécessaires aux voies et réseaux d'intérêt public.	Le sous-secteur A3c, constitutif d'un STECAL destiné à accueillir la ferme ressource, exclut les destinations sans lien avec cet objet.
A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
En secteur A3 : <u>En sous-secteur A3b</u> : Sont autorisés les serres à vocation agricole. <u>En sous-secteur A3c</u> : Sont autorisées, sous réserve de présenter une lien fonctionnel avec la ferme ressource : - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, - les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, - les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, - les constructions destinées à la restauration, - les constructions destinées aux bureaux, - les établissements d'enseignement, - les salles d'exposition.	Le sous-secteur A3b est réservé aux serres et exclut toute autre construction. Le sous-secteur A3c, constitutif d'un STECAL destiné à accueillir la ferme ressource, admet une diversité de fonctions, soit liées à l'acte de production (bâtiments de stockage des récoltes ou du matériel, locaux administratifs, …), soit nécessaires à la valorisation des productions locales (atelier de transformation, point de vente, …), soit liées aux fonctions économique, pédagogique, d'accueil, de lien social ou encore des services mutualisés inhérents au concept de ferme ressource. Concernant les constructions et installations agricoles liées à l'exploitation du Clos, l'objectif est de mutualiser ces constructions et en particulier les locaux accessoires nécessaires aux sièges d'exploitation (locaux de gestion, commodités, …)
A 3 – ACCES ET VOIRIE	
1- Accès (…) En secteur A3, la localisation des accès au secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au projet agri-urbain. **2- Voirie** (…) En secteur A3, la localisation des voiries internes à la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au projet agri-urbain.	Le projet agricole du Clos du Château intègre pleinement le périmètre de l'OAP. L'aménagement du site prévoit de réactiver les portes historiques du mur d'enceinte et d'en créer deux nouvelles en cohérence avec les enjeux paysagers du site. Le règlement renvoie donc vers l'OAP pour la localisation des accès à la zone. Le tracé des cheminements est une composante fondamentale du projet (réactiver les tracés régulateurs historiques, ouvrir les perspectives sur le paysage, …). Le règlement renvoie donc à l'OAP qui spatialise les voiries et chemins.

	Les chemins arborés sont globalement piétons et publics mais doivent également permettre l'accès des engins agricoles en différents points du Clos.
A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1- Eau potable ~~Tout construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.~~ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. (…)	Le principe est un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées pour une gestion publique et maîtrisée des prélèvements et des rejets dans le milieu. En matière d'eau potable, le principe est conservé mais la disposition est reformulée conformément aux recommandations de l'ARS.
3- Eaux pluviales **(…)** <u>En secteur A3</u> : Les dispositifs de récupération d'eau pluviale pour un usage non domestique sont autorisés et encouragés. La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.	Afin de limiter la sollicitation de la ressource en eau, la réutilisation des eaux pluviales est encouragée dans l'ensemble de la zone pour les usages non domestiques, sous réserve, le cas échéant, d'un traitement préalable pour des motifs de salubrité.
4- Défense extérieure contre l'incendie En sous-secteur A3c, toute construction doit pouvoir être défendue à partir d'un hydrant conforme au Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI).	Au niveau de la ferme ressource, la défense incendie devra respecter les prescriptions du RDDECI pour assurer la sécurité des personnes et des biens.
5- Electricité et télécommunications Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications doivent être installées en souterrain ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.	Dans l'ensemble du Clos, l'objectif est d'éviter la prolifération de câbles aériens pour ne pas préjudicier aux perspectives paysagères.
A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions et installations devront observer un recul **minimum** de 4 mètres des limites séparatives.	Le règlement actuel prévoit un recul de 4 mètres. Il est spécifié qu'il s'agit d'un recul minimum.

En sous-secteurs A3b et A3c, pour l'application de cette règle, les limites du secteur sont assimilées à des limites séparatives lorsqu'elles ne jouxtent pas une voie ou emprise publique.	Le règlement précise les modalités d'application de la règle.
A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE	
<u>En sous-secteurs A3a et A3c</u> : Non réglementé <u>En sous-secteur A3b</u> : Les serres seront distantes d'au moins 2 mètres les unes des autres.	En sous-secteur A3a, non réglementé en considération de l'inconstructibilité de principe. En sous-secteur A3b, les serres devront être disposées de façon à réserver des espacements favorables à l'écoulement des eaux pluviales. En sous-secteur A3c, aucun retrait n'est exigé afin d'optimiser le regroupement des constructions selon une conception d'ensemble.
A 9 - EMPRISE AU SOL	
<u>En sous-secteurs A3a et A3b</u> : Non réglementé <u>En sous-secteur A3c</u> : L'emprise au sol des constructions et installations ne pourra excéder à 2.000 m² à l'échelle du secteur.	En sous-secteur A3a, non réglementé en considération de l'inconstructibilité de principe. En sous-secteur A3b, l'emprise au sol des serres n'est pas réglementée, elle résultera des besoins dans les limites d'application des règles d'implantation Au niveau de la ferme ressource, l'emprise au sol des constructions est plafonnée pour répondre aux besoins correspondant une exploitation jusqu'à 40 ha.
A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
<u>En sous-secteur A3b</u> : La hauteur des serres ne peut excéder 4 mètres. <u>En sous-secteur A3c</u> : La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.	Les serres sont limitées en hauteur afin de limiter leur impact paysager. Au niveau de la ferme ressource, une hauteur de 8 mètres est suffisante pour le stockage des engins agricoles et permet de répondre aux enjeux paysagers du site.
A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
<u>En sous-secteur A3</u> : Les éventuelles clôtures seront constituées d'un grillage transparent. Sont interdits les clôtures maçonnées, les murs bahut, les murets, les socles apparents au-dessus du sol, les planches, les cannisses, les tôles, etc.	Dans l'espace de production plein champ, le plus exposé dans les perspectives depuis le Château, les clôtures ne sont pas interdites mais elles devront être conçues avec un grillage transparent pour limiter leur impact paysager, laisser libre l'écoulement des eaux pluviales et maintenir des connectivités écologiques.

<u>En sous-secteur A3b</u> : Les serres doivent être implantées dans le sens principal de l'écoulement des eaux pluviales. Les serres photovoltaïques sont interdites. <u>En sous-secteur A3c</u> : L'implantation des bâtiments doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. Les aires et cours de service doivent être le moins visible possible des voies et espaces extérieurs publics. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples. Aucun volume ne doit être traité comme volume résiduel. Chacun doit être considéré comme partie intégrante de l'ensemble. Les édicules hors d'échelle, par exemple, sont proscrits. Les façades doivent résulter directement des volumes. Leur traitement, pignons compris, doit faire l'objet du plus grand soin. Les descentes d'eaux pluviales, chêneaux, ou tout autre élément technique rapporté, doivent s'intégrer harmonieusement à la façade. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction. Si le mur n'est pas bâti en pierre, il devra avoir un aspect et une teinte identique aux façades (enduit de même couleur et de même finition).	Les serres se trouvant au point bas du site, elles devront être disposées pour créer le moindre obstacle à l'écoulement pluvial, en combinaison avec une distance inter-serres (article 8). Elles ne pourront pas être couvertes par des toitures photovoltaïques afin d'éviter tout réfléchissement dans les perspectives depuis le Château. Au niveau de la ferme ressource, l'objectif général est de définir des règles d'aspect extérieur qui favorisent l'intégration paysagère des constructions : une conception d'ensemble, des volumétries simples, une composition architecturale sobre.
A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	
<u>En secteur A3</u> : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.	Il ne semble pas nécessaire de fixer des normes chiffrées pour le stationnement des véhicules, qui sera déterminé en fonction des besoins, dans les limites du STECAL le cas échéant.
A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<u>En secteur A3 :</u> Le mur d'enceinte identifié au règlement graphique au titre de l'article L153-19 du Code de l'urbanisme devra être préservé et, au besoin, restauré en respectant les matériaux et	Le mur d'enceinte est un élément patrimonial fort du site qui intègre pleinement la composition du projet. Dans l'ensemble du Clos, il devra être préservé et restauré.

méthodes de mise en œuvre. Chaque intervention sur une porte (réactivation ou création) devra être soigneusement dessinée. En sous-secteur A3c : Les espaces libres et les aires de stationnement devront être laissés en espaces perméables.	Les percements devront être réalisés de manière qualitative en respectant les caractéristiques du mur. L'objectif est de préserver des surfaces perméables limitant le ruissellement pluvial.
A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
En secteur A3 : Sans objet	Depuis la loi ALUR, le PLU n'est plus habilité à prescrire de coefficient d'occupation des sols (COS).

3-3 Motifs des dispositions réglementaires applicables à la zone N4

Le secteur N4 nouvellement créé est une composante de la zone N, dont le règlement définit les prescriptions générales applicables à l'ensemble de la zone et les prescriptions particulières applicables aux secteurs existants (N1, N2 et N3).

Les dispositions afférentes au secteur N4 sont ainsi insérées dans le corps du règlement de la zone N. Par conséquent, le secteur N4 sera régi par les dispositions qui lui sont particulières ou, à défaut, relèveront du régime général de la zone N.

Dans les développements suivants, seules sont exposées les dispositions particulières au secteur N4.

Exposé et justification des dispositions applicables au secteur N4

Dispositions proposées	Motif/ Justification
CARACTERE DE LA ZONE	
(…) On distingue quatre secteurs dans lesquels s'appliquent des règles différentes : - le secteur N1 (…) - le secteur N2 (…) - le secteur N3 (…) - **le secteur N4 correspondant aux espaces naturels ouverts au public dans le cadre du projet agri-urbain du Domaine du Château.**	La vocation du secteur N4 est exposée pour permettre une appréhension des usages envisagés et les mettre en perspective avec le projet global.
N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
En secteur N4 : - habitations, - hébergement hôtelier, - bureaux, - commerce, - artisanat, - industrie, - entrepôts. - exploitations agricoles ou forestières,	Le secteur est destiné à constituer des espaces naturels accueillant des usages collectifs (animations, manifestations festives, …). Il n'admet ainsi aucune construction. Les constructions et installations nécessaires aux voies et réseaux d'intérêt public (électricité, eau, réseau pluvial, …) pourront être admises.

- services publics et d'intérêt collectif, autres que ceux nécessaires aux voies et réseaux d'intérêt public.	
N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
En secteur N4 : Sont admis les mobiliers urbains et installations légères nécessaires à l'ouverture au public et à l'animation.	Les espaces étant voués à des usages collectifs, seront admis les petits mobiliers et les installations temporaires ou pérennes liées à l'ouverture au public (banc, …) et aux manifestations festives ou collectives (guinguette, …)
N 3 – ACCES ET VOIRIE	
1- Accès (…) En secteur N4, la localisation des accès au secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au projet agri-urbain. **2- Voirie** (…) En secteur N4, la localisation des voiries internes à la zone devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation propres au projet agri-urbain.	Les espaces publics du secteur N4 intègrent pleinement le périmètre de l'OAP. L'aménagement du site prévoit de réactiver les portes historiques du mur d'enceinte et d'en créer deux nouvelles en cohérence avec les enjeux paysagers du site. Le règlement renvoie donc vers l'OAP pour la localisation des accès à la zone. Le tracé des cheminements est une composante fondamentale du projet (réactiver les tracés régulateurs historiques, ouvrir les perspectives sur le paysage, …). Le règlement renvoie donc à l'OAP qui spatialise les voiries et chemins.
N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1- Eau potable ~~Tout construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.~~ Toute construction doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. (…) **3- Eaux pluviales** **(…)** <u>En secteur A3</u> : Les dispositifs de récupération d'eau pluviale pour un usage non domestique sont autorisés et encouragés.	Le principe est un raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'eaux usées pour une gestion publique et maîtrisée des prélèvements et des rejets dans le milieu. En matière d'eau potable, le principe est conservé mais la disposition est reformulée conformément aux recommandations de l'ARS. Afin de limiter la sollicitation de la ressource en eau, la réutilisation des eaux pluviales est encouragée pour les usages non domestiques.

N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
En secteur N4 : Non réglementé	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, réglementer les distances d'implantation ne semble pas nécessaire.
N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
En secteur N4 : Non réglementé	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, réglementer cet article ne semble pas nécessaire.
N 9 - EMPRISE AU SOL	
En secteur N4 : Non réglementé	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, réglementer cet article ne semble pas nécessaire.
N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
En secteur N4 : Non réglementé	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, réglementer cet article ne semble pas nécessaire.
N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
En secteur N4 : L'implantation des installations doit tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. La volumétrie des installations sera sobre et les formes simples. Les installations ne doivent pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un grillage transparent. Sont interdits les clôtures maçonnées, les murs bahut, les murets, les socles apparents au-dessus du sol, les planches, les cannisses, les tôles, etc.	L'objectif est de définir des règles d'aspect extérieur qui favorisent l'intégration des constructions et installations dans le paysage du site et qui offrent une image valorisante et entretenue. Les clôtures ne sont pas interdites mais elles devront être conçues avec un grillage transparent pour limiter leur impact paysager, laisser libre l'écoulement des eaux pluviales et maintenir des connectivités écologiques.
N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES	
En secteur N4 : Non réglementé	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, réglementer cet article ne semble pas nécessaire.
N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
En secteur N4 : Les espaces libres devront être laissés en espaces perméables.	L'objectif est de préserver un maximum de surfaces perméables limitant le ruissellement pluvial.
N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	
En secteur N4 : Sans objet	Depuis la loi ALUR, le PLU n'est plus habilité à prescrire de coefficient d'occupation des sols (COS).

4- L'élaboration d'orientations d'aménagement et de programmation

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

Les OAP sont destinées à traduire les principes d'aménagement à l'échelle du projet agri-urbain et à les spatialiser par un schéma d'orientations. Elles déterminent le programme de constructions et d'espaces publics ainsi que les principes d'aménagement fondés sur les objectifs urbains, paysagers, économiques, sociaux et environnementaux poursuivis dans l'aménagement du site. Elles permettent d'appréhender la conception d'ensemble du projet agri-urbain et de mettre en exergue les passerelles entre les deux volets du projet.

4-1 Mise en perspective des OAP avec les orientations du PADD

La conception des OAP, comme l'ensemble du projet agri-urbain, s'inscrit dans les orientations du PADD suivantes :

- un développement urbain limité, axé sur une extension harmonieuse en continuité naturelle du village ;
- préserver et valoriser le domaine agricole attenant au parc du Château, par la mise en œuvre d'un projet agri-urbain moteur du développement local ;
- préserver l'ensemble patrimonial du Château des Evêques et de son parc ainsi que des cônes de vue remarquables depuis la terrasse du Château sur la Mosson, le domaine agricole, les collines de la Madeleine et le massif de la Gardiole.

4-2 Justification des OAP et complémentarité avec le règlement

Les dispositions écrites et graphiques des OAP viennent préciser, compléter ou spatialiser les dispositions du règlement.

Au terme de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Aussi les OAP doivent-elles être lues de manière complémentaire avec les dispositions écrites et graphiques du règlement et appliquées dans un rapport de compatibilité.

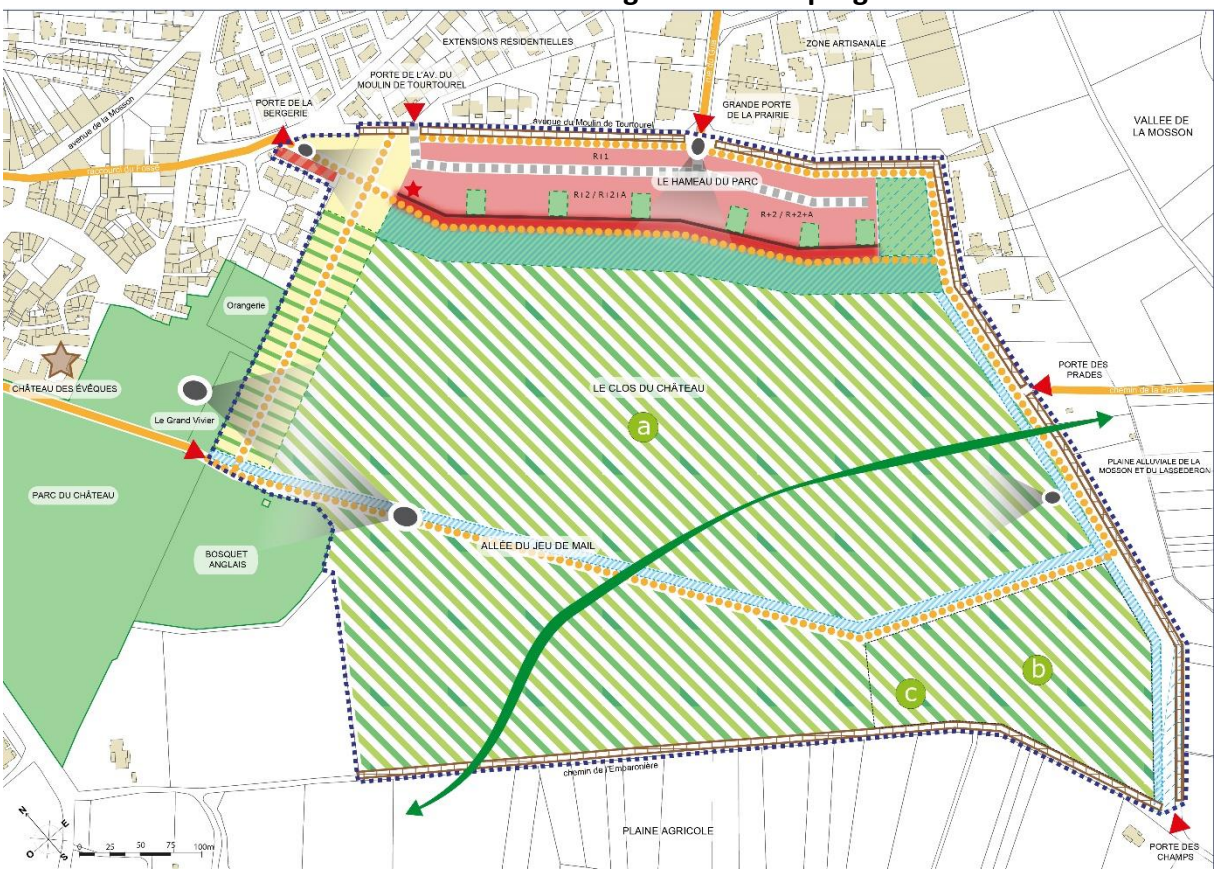
Justification des O.A.P. et complémentarités avec le règlement

Principes retenus	Justifications	Complémentarités avec le règlement
ELEMENTS DE PATRIMOINE A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET		
<u>Patrimoine écologique et végétal</u>		
Ensemble végétal remarquable	▪ Le parc du Château et le bosquet anglais restent strictement protégés	▪ Zone N1 + EBC
<u>Patrimoine bâti, urbain et paysager</u>		
Monument Historique	▪ Le Château des Evêques, au cœur du site inscrit	
Ensemble bâti remarquable	▪ Le mur, objet patrimonial à part entière, est identifié et protégé	▪ Elément de patrimoine à protéger L151-19
Cône de vue	▪ Composer les vues et perspectives au fil du parcours ▪ Maîtriser les vues et covisibilités avec la Château ▪ Vivifier le tracé historiques et les vues sur le paysage ▪ Maintenir l'ouverture paysagère de la Grande Prairie prochainement mise en valeur agricole	▪ Zones 1AUB, A3 et N4, Art. 3 ▪ Zone A3, Art. 1&2
Continuité écologique à conforter	▪ Maintenir les connectivités écologiques entre le Clos, la plaine agricole et la vallée de la Mosson	▪ Zone 1AUB, A et N, Art. 2, 11 et 13
QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE		
<u>Composition des espaces</u>		
Espace public structurant Espace public à dominante végétale	▪ Offrir de nouveaux usages à l'échelle du village : - placette de la Bergerie à aménager - esplanade du village et jardin des Lavérunois	▪ Zone N4, Art. 1 et 2

Cœurs d'îlots et aménagement paysager à dominante végétale	▪ L'écrin paysager du parc : des espaces perméables orientés vers le Château ▪ Des îlots et leur cœur perméables ouverts sur le Parc ▪ Autoriser l'installation d'équipements publics dans l'armature des chemins arborés et des espaces publics	▪ Zone 1AUB, Art. 13 ▪ Zone 1AUB, A et N Art. 2
<u>Objectifs urbains</u> Façade urbaine à composer	▪ Affirmer deux invariants de l'aménagement du site : - modeler la silhouette paysagère, le plafonnement et libération des hauteurs - créer une façade arborée épaisse entre le Hameau et les espaces agricoles, les cœurs d'îlots de pleine terre et la prescription de plantation d'arbres y contribuent. - créer une façade paysagère du Hameau sobre et mate.	▪ Zone 1AUB, Art. 10 ▪ Zone 1AUB, Art. 13 ▪ Zone 1AUB, Art. 11
<u>Morphologie urbaine</u> R+ Gradation des hauteurs Accès préférentiels	▪ Modeler la silhouette paysagère, le plafonnement et libération des hauteurs ▪ S'appuyer sur les tracés patrimoniaux et les portes existantes	▪ Zone 1AUB, Art. 10 ▪ Zones 1AUB, A3 et N4, Art. 3 et 13
PROGRAMMATION		
<u>Vocations à conforter / développer</u> Dominante résidentielle	▪ Le Hameau du Parc : Proposer une diversité des modes d'habiter et une offre en logements locatifs sociaux et en logements accessibles en lien avec le travail sur les formes urbaines	▪ Zone 1AUBa, Art. 1 et 2 ▪ Servitude de mixité sociale

Programme mixte habitat/ commerces Boutique de producteurs Dominante agricole a. Espace de production b. Serres c. Ferme ressource	▪ La Bergerie : proposer une mixité fonctionnelle à l'interface entre le village et le projet agri-urbain ▪ Installer une boutique de producteurs pour valoriser les productions locales ▪ Permettre la valorisation agricole du Clos du Château ▪ Permettre et localiser l'installation des bâtiments agricoles de la ferme-ressource en proue des serres agricoles	▪ Zone 1AUBb, Art. 1 et 2 ▪ Servitude de mixité sociale ▪ Zone A3, sous-secteurs A3a, A3b, A3c, Art. 1 et 2 ▪ STECAL
<u>Dispositifs de gestion des eaux pluviales</u> Ouvrages de rétention des eaux pluviales (fossés et prairie hydraulique)	▪ S'appuyer sur le parcours de l'eau pour dévoiler les dimensions du parc historique ▪ Positionner les ouvrages nécessaires à la bonne gestion hydraulique du Hameau en interface avec les espaces agricoles, dans la prairie hydraulique	▪ Zone 1AUB, A3 et N4 Art. 4
ACCESSIBILITE / MOBILITE		
<u>Voirie</u> Voie de desserte <u>Modes actifs</u> Cheminements doux	▪ Connecter le Hameau du Parc au village ▪ Créer un maillage interne hiérarchisé et optimisé (voies de desserte, chemins arborés) qui oriente la structuration urbaine de l'opération ▪ Les profils de principe figurent dans l'OAP	▪ Zones 1AUB, A3 et N4, Art. 3

Schéma d'orientations d'aménagement et de programmation



CONTEXTE ET ÉLÉMENTS DE CADRAGE

- Périmètre de l'OAP
- Zone inondable
- Bâti existant
- Equipement existant

ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE À PRENDRE EN COMPTE

Patrimoine écologique et végétal

- Ensemble végétal remarquable

Patrimoine bâti, urbain et paysager

- Monument Historique
- Ensemble bâti remarquable (mur d'enceinte)
- Cône de vue
- Continuité écologique à conforter

QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE PROJETÉE

Composition des espaces

- Espace public structurant
- Espace public à dominante végétale
- Coeurs d'îlot et aménagement paysager à dominante végétale

Morphologie urbaine

- Accès préférentiel
- R+ Gradation des hauteurs

PROGRAMMATION

Vocations à conforter / développer

- Dominante résidentielle
- Programme mixte habitat / commerces
- Boutique des producteurs (localisation préférentielle)
- Dominante agricole
  - a Espace de production
  - b Serres
  - c Ferme ressource

Dispositif de gestion des eaux pluviales

- Ouvrages de rétention des eaux pluviales (fossés et prairie hydrauliques)

ACCESSIBILITÉ / MOBILITÉ

Voirie

- existante / future — Voie de desserte

Modes actifs

- existant / futur — Cheminements doux

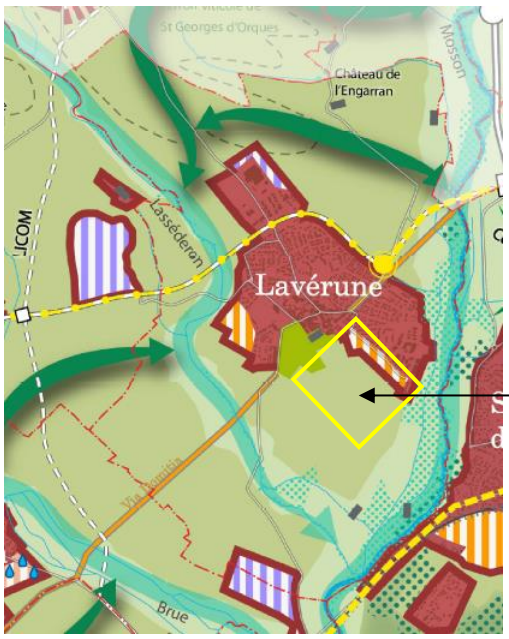
5- La compatibilité avec le SCOT

En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). La révision du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvée le 18 novembre 2019.

Dans les développements suivants, l'analyse de la compatibilité du PLU mettra en perspective les orientations du SCoT révisé, sur la base du plan de secteur associé au Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) reproduit ci-dessous.

Objectifs du SCoT	**Compatibilité du PLU**
ARMATURE URBAINE	
Extensions urbaines Niveau d'intensité intermédiaire : 30 log. ha ou 4.000 m² SDP / ha	→ la zone ouverte à l'urbanisation se positionne dans les limites des extensions urbaines autorisées par le SCoT → l'opération prévoit 199 logements sur 2,50 ha, soit une densité moyenne de 80 logements par ha, → ramenée à l'échelle du projet urbain dans son ensemble (espaces publics et prairie hydraulique inclus), soit environ 4,58, la densité moyenne est de 40 logements par ha, auxquels s'ajoutent les 5 logements en réhabilitation de la bergerie → l'OAP précise le nombre de logements attendus et le phasage
ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	
Trame verte et bleue	→ la zone ouverte à l'urbanisation 1AUB se situe en retrait des réservoirs de biodiversité → le projet de réactivation agricole du Clos du Château correspond aux terroirs agricoles identifiés au SCoT → le parc du Château et ses boisements, identifiés parmi les principaux parcs et espaces de loisirs, sont préservés
Limites urbaines déterminées	→ le projet urbain contribuera à la structuration de la limite urbaine avec la création d'une silhouette villageoise intégrée aux enjeux paysagers et patrimoniaux du site → la frange urbaine entre l'espace urbain et l'espace agricole sera formalisée par la prairie hydraulique, d'une épaisseur d'environ 30 mètres, qui assurera une transition paysagère et évitera les conflits d'usages entre l'urbain et les espaces cultivés

Extrait du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (2019)
Plan de secteur Plaine Ouest



Site du projet agri-urbain du Domaine du Château

limites communales
urbanisation existante
cours d'eau / étangs / mer
principaux parcs et espaces de loisirs

Armature des espaces naturels et agricoles
patrimoine boisé et garrigues
terroirs agricoles
milieux littoraux et vallées

Espaces publics de voirie existants ou projetés
voies de niveau 5 existantes ou projetées
voies de niveau 4 existantes ou projetées
voies de niveau 3 existantes ou projetées
principales voies de niveau 2 existantes ou projetées
principaux échanges et carrefours

Développements urbains : limites et intensités
Limites
limites à conforter
limites déterminées

Réinvestissement urbain
espaces prioritaires

Extensions urbaines
niveau d'intensité A
niveau d'intensité B
niveau d'intensité C
sites à haute valeur paysagère

ELEMENTS DE CONTEXTE GEOGRAPHIQUES
Principaux parcs et espaces de loisirs
Patrimoine boisé et garrigues
Terroirs agricoles
Milieux littoraux et vallées
Carrières

ARMATURE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS
Trame verte et bleue
Réservoir surfacique de biodiversité trame verte
Réservoir surfacique de biodiversité trame bleue
Réservoir linéaire de biodiversité trame bleue
Corridor écologique de principe trame bleue
Corridor écologique de principe trame verte
Corridor écologique déterminé
Corridor écologique déterminé à restaurer
Valorisation des espaces agro-naturels
Espace de déploiement de la politique agro-naturelle
Limite urbaine déterminée
Limite urbaine à formaliser

ARMATURE URBAINE
Porte métropolitaine
Urbanisation existante et engagée
Extensions urbaines
Mixte niveau d'intensité supérieure
Mixte niveau d'intensité intermédiaire
Mixte niveau d'intensité inférieure
Mixte niveau d'intensité adaptée dans les EPR (Loi littoral)
A dominante d'activité

ARMATURE DES RÉSEAUX DE DÉPLACEMENTS
Espaces publics de voirie existants ou projetés
Autoroute
Contournement ou axe pénétrant existant
Contournement ou axe pénétrant projeté

IV- Analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur

1- Incidences sur la consommation d'espace

La réalisation du projet urbain du Hameau du Parc (zone 1AUBa) a pour conséquence une consommation foncière de l'ordre de 4,49 ha comprenant 2,50 ha de programme de logements ainsi que d'un nouvel espace public pour le village et une prairie hydraulique. Cela correspond à une consommation de l'ordre de 0,62 % du territoire communal. La réhabilitation de la bergerie (secteur 1AUBa, 0,09 ha) et les espaces naturels à usages collectifs (zone N4 – 1,87 ha) ne sont pas comptabilisés dans la consommation d'espace.

Toutefois, cette consommation d'espace est autorisée par le SCoT où le site de projet est désigné comme site d'extension urbaine.

En outre, l'urbanisation de ce site se justifie par le manque de foncier constructible dans la commune au regard des obligations à court terme en matière de production de logements et de logements sociaux imposées par le Programme Local de l'Habitat (Cf. Notice explicative de l'opération).

Cette consommation d'espace répond donc à un véritable intérêt général pour la commune, voire à l'échelle de la Métropole.

Afin de limiter l'étalement urbain du village et d'économiser le foncier, l'opération s'inscrit dans la continuité naturelle du village et est soumise à une densité urbaine importante : en prévoyant la création de 199 logements sur 2,50 ha, l'opération se fonde sur une densité de l'ordre de 80 logements à l'hectare, au-delà de la densité cible minimale du SCOT de 30 log./ha. Ramenée à l'échelle du projet urbain dans son ensemble (espaces publics et prairie hydraulique inclus), soit environ 4,58 ha, la densité moyenne est de 40 logements par ha.

2- Incidences sur l'agriculture

L'aménagement du Hameau du Parc, de la prairie hydraulique associée, de l'espace public structurant (placette de la Bergerie) et des espaces naturels à usages collectifs n'induit pas de perte de surfaces cultivées. Néanmoins, il constitue une perte nette du potentiel agronomique des sols d'environ 6,45 ha.

De même, le STECAL destiné à la ferme ressource ne porte pas sur des espaces cultivés mais représente une perte nette de potentiel agronomique d'environ 0,7 ha.

Ces espaces n'intègrent toutefois aucun des périmètres AOC / AOP présents sur le territoire de Lavérune.

Au regard de la surface globale de la zone agricole (A) instituée par le PLU de 2011 (449,83 ha soit 62,74 % du territoire communal), la consommation de ces espaces, soit 1,59 % de la zone agricole, n'est pas susceptible de remettre en cause l'activité agricole sur la commune.

Au contraire, il est à considérer par ailleurs que ces projets s'inscrivent dans une politique volontariste en matière de redéploiement agricole portée par la commune de Lavérune depuis plusieurs années. Le projet urbain et le STECAL sont indissociables du volet agricole du Clos du Château, qui poursuit l'ambition de réactiver près de 25 hectares de friches agricoles, sur un espace délaissé par l'agriculture depuis plusieurs décennies.

S'inscrivant dans la politique P2A de Montpellier Méditerranée Métropole, le projet est par ailleurs porteur d'un véritable intérêt général du point de vue de :

- sa contribution aux objectifs de la nouvelle politique nationale dans le secteur agricole et alimentaire initiée avec la loi EGALIM ;
- la redynamiser de l'économie agricole sur la commune, par le développement et la pérennisation d'exploitations locales ainsi que par l'installation de nouveaux agriculteurs, notamment des jeunes, dans un contexte de forte déprise de l'activité ;
- sa contribution à la création d'emplois locaux directs et indirects dans les domaines agricoles et alimentaires ;
- le développement d'une alimentation saine et accessible à tous, basée sur les préceptes de l'agro-écologie ;
- le développement d'une agriculture de proximité privilégiant les circuits courts, et favorisant des actes de consommation responsables d'un point de vue économique, social et environnemental, remettant au cœur des pratiques de consommation l'agriculteur et son produit.

3- Incidences sur le paysage et le patrimoine

3-1 La prise en compte de la covisibilité du Château dans son clos

Le Château et les bâtiments qui prolongent sa façade paysagère (l'orangerie et la bergerie) sont visibles depuis la Grande Prairie et dans le même temps depuis la terrasse du Château, la vue embrasse le grand paysage du massif de la Gardiole et de la ripisylve de la Mosson, la Grande Prairie constituant le premier plan paysager.

L'enjeu est de préserver l'ouverture paysagère tout en permettant d'installer à la fois des constructions nécessaires à l'activité agricole et le programme de logements, le Hameau du Parc.

A ces fins, le document d'urbanisme prévoit :

- Pour le Hameau du Parc qui constitue une nouvelle limite paysagère sur le flanc nord de la Grande Prairie :

- de caler le front urbain dans l'espace au moyen d'un polygone d'implantation inscrit dans le plan de zonage et décrit dans le règlement,

- de rythmer le front urbain avec une série d'espaces perméables qui offrent une porosité végétale, arborée, ces espaces sont identifiés dans le schéma de l'OAP ainsi que dans le règlement qui impose qu'un minimum de 50% de la surface des cœurs d'îlots soient traités en espaces perméables et végétalisés – article 13 – 1AUB -
- de plafonner la silhouette paysagère générale à une hauteur équivalente à la hauteur du Château, soit trois niveaux bâtis (R+2) tout en permettant de dessiner un léger mouvement de cette silhouette en autorisant parcimonieusement la création d'attiques (article 10 – 1AUB) mais aussi en limitant la surface des attiques (article 11 – 1AUB),
- de veiller à ce que la tonalité générale des façades respecte l'esprit minéral de l'architecture du Château en particulier et de Lavérune en général en interdisant la nuance blanche et en imposant que les surfaces réfléchissantes soient positionnées en retrait du nu de façade (article 11 – 1AUB)

En premier plan de la façade urbaine ainsi réglée, est prévue une prairie hydraulique, espace totalement végétalisé dédié aux ouvrages perméables de gestion des eaux de ruissellement et à des espaces libres, bordée par le chemin du Tour du Parc ; l'OAP en exprime les principes et le règlement, en imposant que les espaces libres soient plantés à raison d'un arbre par logement créé à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble prescrit la constitution d'un filtre arboré perçu depuis le Château en avant-plan de la façade minérale du Hameau du Parc.

- Pour la Grande Prairie :

- de maintenir l'ouverture paysagère ; la valorisation agricole de cet espace doit en préserver les qualités d'ouverture, le règlement détermine une inconstructibilité de principe de cet espace destiné à la production agricole de plein champ ;
- de mettre à distance les espaces agricoles de la terrasse du Château en ménageant un espace de retrait, maîtrisé par la ville de Lavérune, qui sera le premier plan paysager du cône de vue principal depuis la terrasse ; cet espace est classé N4 - zone naturelle - dans le plan de zonage et identifié dans le schéma de l'OAP ;
- de localiser le lieu d'implantation de la ferme-ressource en limite du cône de vue depuis la terrasse du Château, le long de l'Allée du Jeu de Mail en bordure de la Grande Prairie. La ferme-ressource perçue depuis le Château doit être la « proue » de l'ensemble des serres agricoles, par conséquent la géométrie du sous-secteur A3c est ordonnée à partir de l'espace d'implantation de la ferme-ressource ;
- d'encadrer la construction des bâtiments de la ferme ressource en localisant dans le sous-secteur A3c la zone d'implantation de ceux-ci ;
- enfin, le Grand Jardin sera mis en scène comme l'était la Grande Prairie au XVIII° siècle, en proposant de le parcourir sur sa périphérie en empruntant notamment l'Allée du Jeu de Mail, l'OAP identifie ce parcours.

3-2 La prise en compte du mur d'enceinte et de son franchissement

L'ensemble du mur inclus dans le périmètre du projet agri-urbain est identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Le projet de réactivation du Domaine du Château repose sur la possibilité d'entrer « consciemment » c'est à dire en franchissant un seuil, en

mettant en scène les portes existantes ou à créer ainsi que la vue découverte vers le grand paysage.

Les portes existantes, à aménager, ou à créer sont identifiées dans l'OAP.
Au droit de la future place de la Bergerie, l'OAP indique que le mur pourrait ne plus être couvert par la protection figurant dans le plan de zonage, en effet les modalités d'ouverture de ce futur espace public vers le village restent à être imaginées et dessinées en concertation avec le service de l'UDAP.

Au cours du processus d'aménagement, lors des acquisitions foncières, le mur d'enceinte changera de statut, de privé il deviendra public. Afin d'éviter l'adossement de nouvelles constructions, un chemin public – le Chemin de Ronde – longera le mur dans les parties urbaines et isolera celui-ci des parcelles privés ; le tracé de ce chemin est identifié dans l'OAP.

En réciproque, la perception proche du mur depuis l'avenue du Moulin du Tourtourel reste inchangée ; cependant seront perçues en arrière-plan l'étage et la toiture des maisons individuelles qui prendront place dans le Hameau du Parc. Etant comprises dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise de l'avenue du Moulin du Tourtourel, la hauteur des maisons individuelles est plafonnée à deux niveaux, dans la limite de 8,50 mètres (article 10 – 1AUB). Le règlement de la zone 1AUB étant muet sur la qualité des toitures de ces maisons, dans le cadre du permis d'aménager sera précisée la silhouette urbaine le long de l'avenue.

3-3 Accompagner le changement de destination de la bergerie

La zone 1AUBb correspond au projet de requalification de la bergerie en entrée du site. L'esprit dans lequel la règle a été rédigée est de conserver le volume existant, de pouvoir intervenir de façon modérée sur ce bâtiment, de pouvoir greffer des sorties de secours ou auvents dans le cadre d'un projet global de rénovation.

4- Incidences sur la biodiversité et la fonctionnalité écologique

4-1 Incidences sur la biodiversité

En continuité de l'enveloppe urbaine existante, le site du projet agri-urbain est concerné par un nombre restreint de zonages environnementaux. La biodiversité en place est liée à la vocation agricole du secteur et sera maintenue sur la majeure partie de celui-ci, voire favorisée par la diversification des futures activités agricoles et le passage à l'agriculture biologique.

Bien que ne se situant pas au niveau des cœurs de population du département (PNA, sites Natura 2000), les parcelles communales peuvent constituer des secteurs exploités par quelques individus d'Outarde canepetière en nidification. Cela a notamment été le cas au sein du périmètre du projet agri-urbain en 2021 où un couple a été observé à l'occasion des inventaires floristiques dans la partie est de la friche agricole actuellement en place (hors polygone d'implantation du Hameau du Parc).

Le projet agri-urbain cible un parcellaire minime à l'échelle de la commune. La quasi-totalité du périmètre restera disponible pour l'espèce (vocation agricole maintenue), le polygone d'implantation de la zone bâti étant réduit et directement en continuité avec l'urbanisation existante.
L'opérateur d'ores et déjà retenu pour l'aménagement du Hameau du Parc s'est vu informé des éléments de connaissance obtenus au travers des expertises écologiques menées sur site. Eu égard aux limites des prescriptions pouvant être prises dans un document d'urbanisme pour encadrer la prise en compte de la biodiversité dans un aménagement donné, il reste à la charge de l'aménageur de s'assurer de prendre les dispositions nécessaires dans son avant-projet pour intégrer ces éléments (adaptation de la période de travaux notamment).

4-2 Incidences sur les fonctionnalités écologiques

En dépit de la présence du mur d'enceinte, le site participe aux corridors écologiques entre la plaine agricole et la vallée de la Mosson.

La composante urbaine du projet s'inscrit en continuité du dessin de l'urbanisation actuelle. L'évolution contenue de l'urbanisation au sein du clos ne perturbera pas la vocation générale du site. Cette dernière ne va pas évoluer par rapport à aujourd'hui et restera dédiée à l'agriculture. Les leviers mis en œuvre pour la dynamisation agricole permettront l'émergence d'un paysage agricole plus varié et qui viendra participer à la mosaïque de cultures sur laquelle s'appuie le grand corridor écologique entre la plaine agricole et la Mosson.

En outre, le projet agri-urbain maintient une coupure d'urbanisation d'environ 300 mètres de large entre le Hameau du Parc et la ferme ressource.

Enfin, dans les espaces de production agricole et les espaces publics en zone naturelle, les clôtures ne sont pas interdites mais elles devront être conçues avec un grillage transparent pour maintenir des connectivités écologiques entre les parcelles.

Les corridors écologiques supra-communaux seront ainsi préservés.

Par ailleurs, le règlement et les OAP prévoient la constitution d'un trame végétale significative dans le nouveau quartier et en accompagnement des espaces publics et privés :

- Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par logement créé à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble.
- Les aires de stationnement et les espaces de stationnement en bordure de voies seront plantés à raison d'un arbre pour 2 places.
- En limite du clos et de la prairie hydraulique, une lisière arborée reliera d'Ouest en Est les espaces naturels à usages collectifs et les cœurs d'îlots végétalisés.
- Enfin, les chemins parcourant le Clos seront accompagnés de plantations.

Cette trame verte renforcera la présence du végétal sur le site, enrichira sa fonctionnalité écologique et favorisera la présence d'une biodiversité ordinaire.

5- Incidences les réseaux et la ressource en eau

5-1 Incidences en matière d'eau potable

Afin d'assurer une gestion publique et raisonnée de la ressource en eau, le règlement de la zone 1AUB oblige à un raccordement des constructions au réseau public d'alimentation en eau potable.

La commune de Lavérune est alimentée en eau potable par le Syndicat intercommunal d'adduction d'eau des communes du Bas Languedoc (SBL), compétent en matière d'adduction et de distribution sur 14 collectivités représentant 27 communes.

Ainsi, le SBL a été sollicité afin de déterminer l'adéquation entre la capacité des ressources en eau disponibles et les besoins induits par l'arrivée de nouvelles populations dans le Hameau du Parc.

Le Schéma directeur d'eau potable du SBL (en cours d'actualisation) démontre l'adéquation des ressources et des besoins futurs sur la commune comme à l'échelle du syndicat aux horizons 2030 et 2040, sur la base des projections démographiques du SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole. En effet, avec une capacité totale de production de 140.460 m^3/j, au vu des consommations de pointe sur les années 2019 à 2021, le syndicat dispose d'une capacité résiduelle de l'ordre de 48.000 m^3/j pour subvenir aux besoins supplémentaires de la population syndicale pour les prochaines années.

En outre, le SBL conduit une politique de diversification de ses ressources en eau afin d'améliorer et de sécuriser le service. En mars 2019, le SBL a contractualisé avec la société Bas Rhône Languedoc pour la mise à disposition d'eau brute issue du réseau Aqua Domitia à compter du 1er juillet 2022. A terme, la capacité totale de production sera de 196.500 m^3/j.

Concernant Lavérune, le SBL atteste d'une ressource suffisante pour assurer l'alimentation en eau potable de l'opération au regard des populations projetées aux horizons 2030 et 2040, en considérant un ratio de 290 habitants supplémentaires *(Cf. Attestation du SBL jointe au dossier)*. Il précise qu'une étude au cas par cas permettra de définir les aménagements nécessaires sur le réseau de distribution à la desserte en eau potable du projet.

5-2 Incidences en matière d'eaux usées

Afin de mettre en place une gestion rationalisée des eaux usées et des rejets dans le milieu, le règlement de la zone 1AUB oblige à un raccordement des constructions au réseau public de collecte des eaux usées.

A cet effet, la Direction de l'eau et de l'assainissement (DEA) de Montpellier Méditerranée Métropole a été sollicitée afin de déterminer la capacité de la station d'épuration à recevoir les effluents résultant de l'aménagement du Hameau du Parc.

La station d'épuration de Lavérune, mise en service en 2002, présente une capacité de 5000 équivalents-habitants. En 2020, la charge organique entrante moyenne représentait 2362 EH soit 47 % de la capacité nominale de la station. D'un point de vue hydraulique, le débit journalier moyen était de 511 m3/j, soit 51 % du débit de référence.

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 199 logements individuels et collectifs, soit une capacité d'accueil de l'ordre de 458 habitants (sur la base de 2,3 habitants par ménage selon les données INSEE 2018), la DEA confirme la station d'épuration est en capacité de recevoir les effluents supplémentaires issus de l'opération *(Cf. Attestation de la DEA jointe au dossier).*

5-3 Incidences en matière d'eaux pluviales

Une étude hydraulique a été conduite afin de déterminer les enjeux hydrauliques du site[4].

Au niveau du Hameau du Parc, le règlement impose que la problématique du ruissellement soit gérée à l'échelle de l'opération afin de proposer des solutions globales et intégrées à l'aménagement du site. Les OAP positionnent la prairie hydraulique, destinée à recevoir les ouvrages de rétention pluviale, en fonction des écoulements naturels identifiés par l'étude hydraulique préalable.

Par ailleurs, le règlement impose un minimum de 50 % d'espaces perméables à l'échelle de l'opération afin de limiter l'imperméabilisation des sols, favoriser la percolation des eaux de pluie dans le sol et limiter le phénomène de ruissellement pluvial.

Au niveau du Clos du Château, des fossés seront réaménagés le long des cheminements, selon les tracés historiques du chemin de l'eau.

Dans les espaces de production agricole et les espaces publics en zone naturelle, les clôtures ne sont pas interdites mais elles devront être conçues avec un grillage transparent pour ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

5-4 Incidences en matière d'irrigation

L'expertise hydraulique menée sur le site rappelle que selon l'étude GENA de préfiguration du site réalisée en octobre 2014[5], les besoins en eau d'irrigation sont estimés à 25.000 m³ par an. Ce volume devrait pouvoir être mobilisé entre mai et septembre soit sur 5 mois, avec un pic de la demande en juillet avec des besoins maximum de 6 mm d'ETP (EvapoTransPiration) par jour sur environ 15 ha de cultures, soit 900 m³/jour.

---

[4] *Projet d'aménagement du domaine du Château à Lavérune - Note hydraulique préalable – Etat des lieux – CITEO - Décembre 2020*

[5] *« Etude de préfiguration d'un plan de gestion des espaces naturels et agricoles de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et déclinaison sur trois secteurs pilotes ». Tercia Consultants / Terraterre / Les Ecologistes de L'Euzière. Octobre 2014*

Plusieurs ressources peuvent potentiellement être exploitées pour subvenir aux besoins pour l'irrigation des espaces cultivés. Selon les besoins définitifs, différentes pistes seront explorées par les futurs exploitants agricoles, en accord avec les services de l'Etat.

6- Incidences sur les risques, nuisances et pollutions

Le site du projet agri-urbain reste en dehors de toutes zones à risques naturels significatifs (inondation, feu de forêt, mouvement de terrain) et technologiques. Deux petits secteurs présentent toutefois une vulnérabilité à l'inondation au titre du PPRI ou de l'Atlas des zones inondables. Ces secteurs restent non urbanisés. Ainsi l'aménagement du Hameau du Parc n'est pas susceptible d'exposer de manière significative des populations aux risques.

La bonne gestion hydraulique du site et la mise en œuvre des dispositifs destinés à assurer le traitement pluvial restent une condition *sine qua non* à l'aménagement du site.

En matière de nuisances et de pollutions, le site n'est pas exposé à des nuisances ou pollutions significatives. De par sa vocation, le projet urbain n'est pas susceptible de générer des nuisances ou pollutions significatives à l'eau, à l'air, aux sols ou aux sous-sols.

En effet, l'ensemble des constructions sera branché sur les réseaux publics d'alimentation en eau potable et de collecte des eaux usées, permettant une gestion publique et raisonnée des prélèvements et des rejets dans le milieu. L'opération devra prévoir les dispositifs adéquats pour permettre la collecte des déchets ménagers.

L'urbanisation de la zone induira un trafic automobile accru sur l'avenue du Moulin du Tourtourel, pouvant générer des nuisances (pollutions de l'air, nuisances sonores). A cette fin, les OAP prévoient la mise en place de circulations piétonnes et cycles connectées au maillage existant afin de favoriser les mobilités actives depuis le nouveau quartier vers le centre du village. Cela contribuera à la limitation de la production de gaz à effet de serre et de nuisances sonores.

Le règlement et les OAP prévoient par ailleurs la constitution d'une trame verte et la végétalisation du tissu urbain et des aménagements routiers comme éléments de contribution à l'absorption des gaz à effet de serre.

Au niveau du programme agricole du Clos du Château, l'ambition poursuive est de mettre en place des modes de culture selon les préceptes de l'agro-écologie, avec le développement de productions bio et à bas niveau d'impact, pour minimiser, voire exclure totalement, tous risques de pollutions portées aux sols, aux sous-sols, aux eaux souterraines et de surface et à la santé humaine.