PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
PLUi Climat

RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 3

Justification des choix

Table des matières

I. Préambule 7

II. Justification des choix du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 8

A. AXE 1 – Révéler le grand parc métropolitain 9

1. Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques 9

2. Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agroécologique et valorisation du paysage 11

3. Préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux 14

4. Structurer et valoriser les limites urbaines 15

5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain 15

6. Développer des armatures végétales en milieu urbain 19

B. AXE 2 – Se préparer au défi climatique 22

1. Optimiser les ressources énergétiques et leur distribution 23

2. Favoriser les îlots de fraîcheur urbains 24

3. Préserver la ressource en eau 25

4. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques 27

5. Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain 29

6. Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores 30

C. Axe 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maitrise de la consommation foncière 32

1. Donner la priorité au réinvestissement urbain 34

2. Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations 36

3. Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers 38

D. AXE 4 – Encadrer la croissance démographique 40

1. Assurer la répartition géographique de la croissance démographique 41

2. Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée 44

3. Améliorer la qualité des projets urbains 47

4. Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements 48

E. AXE 5 – Construire la métropole des proximités 49

1. Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun 49

2. Développer un réseau structurant de Vélolignes 51

3. Favoriser les proximités 53

4. Mieux structurer le réseau viaire 53

F. AXE 6 – Affirmer une métropole productive, créative et innovante 56

1. Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi 57

2. Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques 60

3. Equilibrer l'armature commerciale de la Métropole 62

4. Promouvoir un tourisme métropolitain d'affaires et de loisirs 66

III. Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD. 67

A. Synthèse de l'ensemble des règles pour chaque orientation du PADD 67

1. AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain 67
2. AXE 2 – Se préparer au défi climatique 69
3. AXE 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière 70
4. AXE 4 – Encadrer la croissance démographique 71
5. AXE 5 – Construire la Métropole des proximités 72
6. AXE 6 – Affirmer une Métropole productive, créative et innovante 72

B. Les modalités d'application de la loi Littoral 73

1. Identification et préservation des espaces remarquables 74
2. Identification et préservation des coupures d'urbanisation 76
3. Délimitation des zones A et N 79
4. Délimitation des espaces proches du rivage (EPR) 79
5. Délimitation des espaces exposés au recul du trait de côte 85
6. Délimitation de la bande des 100 mètres 86
7. Classement des espaces boisés significatifs 89
8. Le principe de continuité de l'urbanisation 103
9. La capacité d'accueil des communes littorales 105

C. Justification particulière des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global 107

1. Baillargues : secteur « Le Corail » 107
2. Beaulieu : secteur « Entrée de ville » 108
3. Castelnau-le-Lez : secteur « Centre-ville » 108
4. Castelnau-le-Lez : secteur « Avenue de l'Europe » 109
5. Castelnau-le-Lez : secteur « Aube-Rouge » 109
6. Castries : secteur « Entrée de ville » 110
7. Cournonsec : Secteur « Lous Clacs » 110
8. Cournonterral : Secteur « Les Joncasses » 111
9. Juvignac : secteur « Cœur de ville » 111
10. Le Crès : secteur « RM613 » 112
11. Montpellier : secteur « Hortus » 112
12. Montpellier : secteur « avenue du Père Soulas » 113
13. Saint-Drézéry : secteur « Avenue de la Méditerranée » 113
14. Saint-Drézéry : secteur « Bérange » 113
15. Saint-Georges d'Orques : secteur « les Pilettes » 114
16. Sussargues : secteur « Entrée de ville » 114

17. Sussargues : secteur « Avenue de Lanthal » 115
18. Villeneuve-lès-Maguelone : secteur « Condamines » 116
D. Justification des principales prescriptions graphiques du règlement 117
1. Justification des protections végétales 119
2. Justification des espaces minimum de bon fonctionnement 120
3. Justification des zones humides 122
4. Justification des zones d'expansion des crues 123
5. Justification des zones de sauvegarde des eaux 123
6. Justification des espaces non aedificandi 123
7. Justification des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol 123
8. Justification des linéaires commerciaux 124
9. Justification des servitudes de mixité sociale et de taille de logement 125
10. Justification des dispositions liées aux hauteurs 127
11. Justification de la disposition relative aux performances énergétiques et environnementales 130
12. Justification du patrimoine bâti 130
13. Justification des emplacements réservés et des servitudes de localisation 131
14. Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones naturelles et agricoles 133
15. Justification de l'annexe « Aléas et Risque » 134
IV. Justification des choix de densification urbaine et de réduction de la consommation d'espaces 141
A. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 141
1. Préambule méthodologique 142
2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au sein du tissu mixte 146
3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au sein du tissu économique 166
4. Justification des zones AU en extension urbaine 175
B. Justification de l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 180
1. Consommation projetée au sein des zones AU 180
2. Consommation projetée au sein des zones U 184
3. Consommation projetée au sein des zones A/N 187
4. Consommation projetée des grandes infrastructures 190
5. Objectif de consommation foncière totale 191
C. Justification des dispositions en faveur de la densification urbaine et de limitation de la consommation d'espaces 192
1. Dispositions en faveur de la densification urbaine 192
2. Disposition en faveur de la limitation de la consommation d'espaces 193

V. Justification des choix de la délimitation des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles194

A. Justification des zones U 197

1. Délimitation des zones urbaines 197
2. UA – tissus mixtes de centralités 200
3. UB – Polarités et autres tissus mixtes 203
4. UC – Tissus à dominante résidentielle 205
5. UD – Tissus fonctionnels spécialisés 211

B. Justification des zones AU 218

C. Justification des zones agricoles (A) 220

1. La délimitation des zones A 220
2. Principales règles communes à l'ensemble des zones A 223
3. Secteur agricole (A) 223
4. Secteur agricole participant à la trame écologique (At) 224
5. Secteur agricole sensible d'un point de vue paysager (Ap) 224
6. Secteur agricole de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (As) 225

D. Justification des zones naturelles (N) 226

1. La délimitation des zones N 226
2. Principales règles communes à l'ensemble des zones N 227
3. Secteur naturel (N) 227
4. Secteurs naturels participant à la trame écologique (Nt) 228
5. Secteur naturel affecté à l'accueil d'installations photovoltaïques au sol (Npv/NLpv) 228
6. Secteurs naturels de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (Ns) 228

E. Justification particulière des STECAL 229

1. AS1 - Cournonsec : « Domaine Croix Saint Julien / Camping à la ferme » 229
2. AS2 – Cournonterral : « Extension de l'aire d'accueil de gens du voyage » 230
3. AS3 – Fabrègues : « Serres de Mirabeau » 231
4. AS4 – Lavérune : « Domaine de Biar : « agrandissement du chai pour extension de l'offre hôtelière » 232
5. AS5 – Lavérune : « Domaine de Biar : extension de la partie restauration » 233
6. NS1 – Fabrègues : « Agro-écopôle de Mirabeau » 234
7. NS3 – Pignan – Habitat adapté des gens du voyage 235
8. NS4 – Saint-Jean-de-Védas : « Extension de locaux administratifs » 236

VI. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (de leur cohérence avec le PADD, et de leur complémentarité avec le règlement) 239

1. Les OAP sectorielles à destination mixte Secteur « Vallée du Lez » 258
2. Les OAP sectorielles à destination mixte sur le secteur Montpellier 265
3. Les OAP sectorielles à destination mixte Sur le secteur « Piémont Garrigues » 294
4. Les OAP sectorielles à destination mixte Sur le secteur « Plaine ouest » 306

5. Les OAP sectorielles à destination mixte secteur « Littoral » 322
6. Les OAP sectorielles à destination principale d'activités économiques..... 329
VII. Chiffres clefs du PLUi Climat..... 343

I. PREAMBULE

Les dispositions ci-après sont les principales références du code de l'urbanisme, s'agissant des attendues du rapport de présentation et plus particulièrement de la justification des choix. L'élaboration du PLUi ayant été prescrite en novembre 2015, certaines dispositions renvoient à des références particulières.

L. 151-4 du Code de l'Urbanisme : *Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Article R.151-2 du Code de l'Urbanisme : *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*
1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

II. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole entend définir une évolution maîtrisée du territoire à l'horizon 2034, en visant à relever les grands défis sociaux, économiques et environnementaux auxquels il est confronté.

Suite au décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'agglomération de Montpellier est devenue Montpellier Méditerranée Métropole, changement majeur qui a engendré la prise en charge de nouvelles prérogatives, parmi lesquelles la compétence du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). L'élaboration de ce PLUi constitue une nouvelle étape du développement de la Métropole, en co-construction avec ses différents acteurs, et sur la base de deux objectifs : décliner les orientations stratégiques du projet métropolitain inscrit au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé en novembre 2019 et permettre la réalisation des projets urbains locaux.

L'élaboration du PADD a été guidée par quatre ambitions fortes et interdépendantes :

> Préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser
> Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets
> Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent
> Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois

En s'appuyant sur ces grandes lignes directrices, le PADD a été organisé en 6 axes stratégiques qui déclinent le projet de territoire selon des angles stratégiques et complémentaires (aménagement et urbanisme, développement économique, mobilités, habitat, paysages, environnement, énergies et risques) :

Axe 1 : Révéler le grand parc métropolitain

Axe 2 : Se préparer au défit climatique

Axe 3 : S'inscrire dans une trajectoire de maitrise de la consommation financière

Axe 4 : Encadrer la croissance démographique

Axe 5 : Construire la métropole des proximités

Axe 6 : Affirmer une métropole productive, créative et innovante

A. AXE 1 – Révéler le grand parc métropolitain

Envisager la ville comme un « Grand Parc Métropolitain » vise à faire du territoire un lieu où les hommes cohabitent, de manière respectueuse, avec les autres espèces, en recherchant une harmonie et un équilibre global. Un lieu vivant, donc, et non sanctuarisé, mais actif et participant au développement soutenable de la métropole. Le PADD entend ainsi approfondir et traduire les orientations du SCoT, à la fois en préservant et valorisant la diversité des écosystèmes et en préparant la Métropole au changement climatique.

1. Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

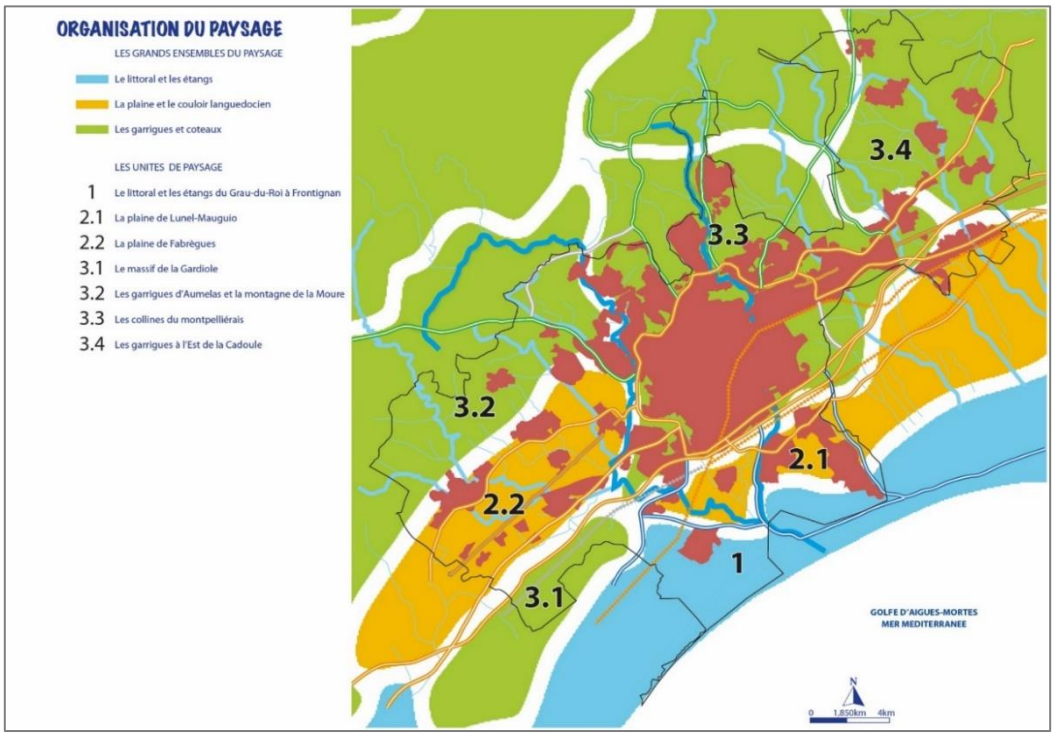
Comme rappelé par l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), trois grands ensembles paysagers et écologiques caractérisent le territoire, étagés du nord-ouest au sud-est : les espaces littoraux ; la plaine agricole ; les garrigues (cf. carte « Organisation du paysage » ci-dessous). A chacun de ces grands ensembles paysagers correspondent des caractéristiques spécifiques en matière de faune, de flore et de structuration paysagère, ainsi que des menaces :

- De par leur richesse écologique, les espaces littoraux apparaissent comme le secteur le plus fragile de la Métropole. A ce titre, ils font l'objet d'un fort degré de protection, tant à travers les dispositions de la loi Littoral que par l'intermédiaire de périmètres de protection spécifiques (zones Natura 2000, ZNIEFF, réserves naturelles, espaces gérés par le Conservatoire du Littoral, etc.). Le réseau des étangs et des marais qui les caractérisent est une composante exceptionnelle, composant un paysage vivant et très changeant au fil des saisons[1]. Pour autant cet ensemble paysager subit de nombreuses menaces, notamment liées à l'urbanisation en front de littoral, l'érosion du trait de côte, le morcellement des espaces, ainsi que l'enfrichement des terres agricoles.
- La plaine agricole correspond au cœur de Métropole, et aux plaines agricoles et viticoles de Lunel Mauguio et de Fabrègues. Un réseau hydrographique très ramifié parcourt ces deux plaines. Comme le note l'EIE, il s'agit d'un « atout majeur, à la fois comme expression de la dynamique des milieux naturels et comme trame paysagère structurante ». Par ailleurs, la couverture boisée dessine de multiples trames, à la fois naturelles et urbaines. Cependant, les continuités écologiques de cet ensemble sont menacées par la constitution d'une conurbation urbaine depuis Montpellier jusqu'à Saint-Brès, ainsi que par le morcellement des espaces sous la pression des extensions urbaines.
- Enfin, l'arc nord des garrigues est caractérisé par un relief collinaire, où alternent de la vigne, de l'arboriculture, des cultures céréalières, des garrigues et des forêts denses. Cet espace est cependant menacé par le mitage urbain des villages ruraux ainsi que par l'enfrichement des terres agricoles.

De l'analyse géographique et paysagère de l'EIE, émerge une menace partagée par ces trois ensembles écologiques : l'artificialisation des sols engendrée par le mitage urbain. Ce phénomène se traduit par la dégradation des réservoirs de biodiversité des différents espaces et par la coupure des continuités écologiques en raison du morcellement spatial. Or, comme le souligne le PADD : « la fonctionnalité écologique du territoire repose sur l'état de conservation de ces espaces, l'interdépendance de ces trois écosystèmes et sur les échanges assurés par les différents cours d'eau et fleuves qui les traversent ».

[1] Etat Initial de l'Environnement du PLUi (p.26)

Les grandes entités paysagères du territoire (source : état initial de l'environnement du PLUi p17)

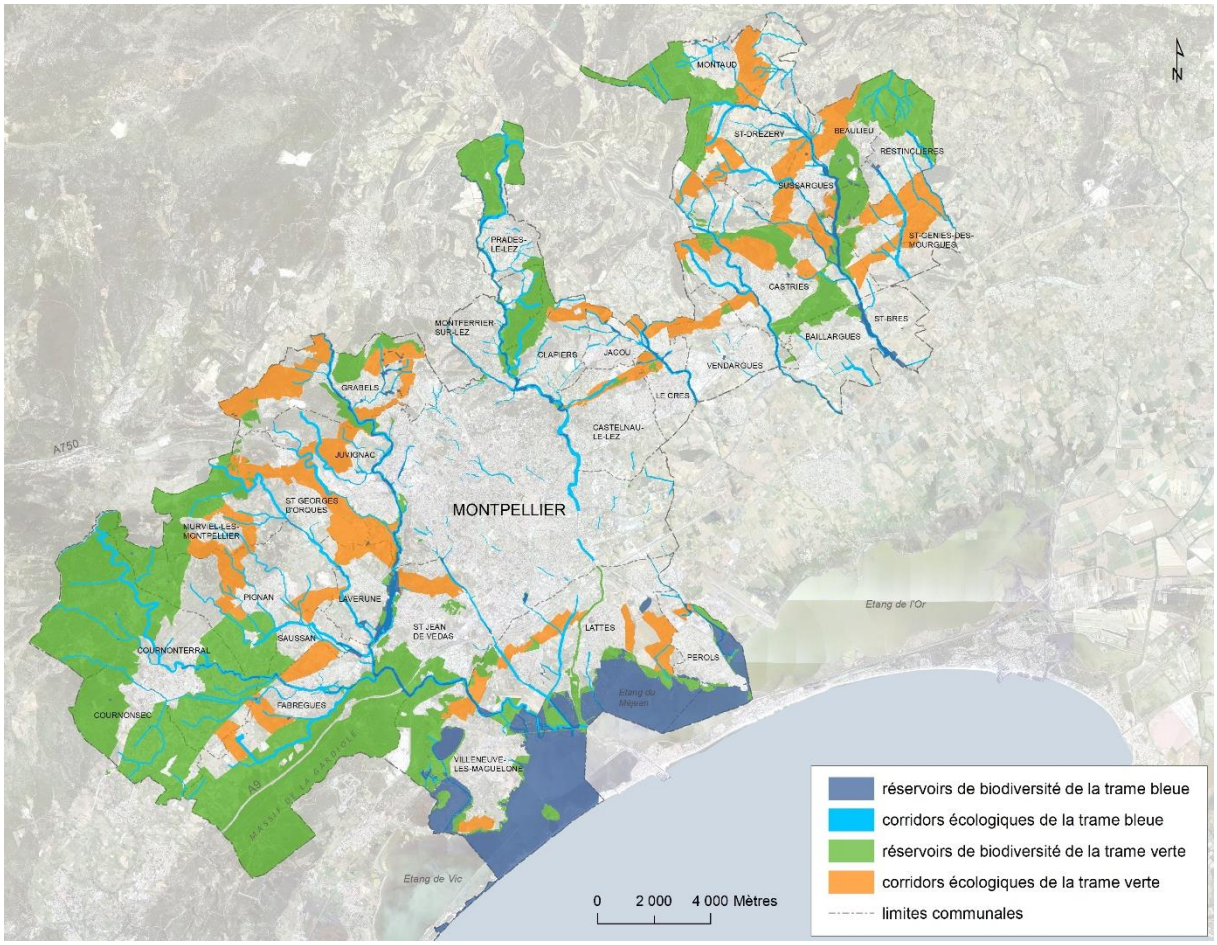


La trame verte et bleue (TVB) du territoire métropolitain – constituée des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques – s'appuie sur les éléments identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Elle a ensuite été déclinée et complétée dans le SCoT de Montpellier approuvé en 2019. Tout en reprécisant la consistance de la TVB, l'EIE du PLUi rappelle que *« les menaces pesant sur la fonctionnalité du réseau écologique du territoire relèvent … des pressions urbaines, générant un effet d'emprise sur ces milieux relais, et des infrastructures, générant une fragmentation des corridors »*[2]. Prenant ainsi en compte la menace que représentent les extensions urbaines pour la trame verte et bleue, le PADD vise notamment à protéger les espaces de la TVB en encadrant strictement les possibilités de construction au sein des espaces naturels et agricoles concernés, en cohérence avec le DOO du SCoT qui prescrit *« d'éviter la réalisation de constructions, travaux, installations et aménagement » au sein des réservoirs de biodiversité de la trame verte et bleue*[3]. Un autre aspect a trait à la conservation des axes de déplacement des espèces, Cette traduction concerne également les milieux urbains, à la fois ceux constitués, à travers la préservation des principaux espaces verts et des continuités végétales, et ceux à créer, à travers les dispositions intégrées dans les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que dans l'identification du patrimoine végétal (EBC, EVP, …).

S'agissant plus spécifiquement de la trame bleue, le PADD contient un objectif concernant les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF) qui vise à préserver le bon fonctionnement des cours d'eau et les espaces nécessaires au déplacement des espèces tout leur long et ce, en cohérence avec les prescriptions du DOO du SCoT qui prévoit de *« préserver des espaces tampons de part et d'autres des cours d'eau afin d'assurer les déplacements linéaires de la faune le long de ceux-ci »*.[4] Ces EMBF, corridors de trame bleue, ont ainsi été identifiés sur environ 6% du territoire métropolitain, traduisant sa richesse hydrographique, et un règlement protecteur y a été associé. Complémentairement, les zones humides bénéficient d'une disposition spécifique au regard des enjeux de préservation de ces réservoirs de biodiversité (représentant à elles seules 3,5% du territoire métropolitain).

[2] Etat Initial de l'Environnement du PLUi (p.179)
[3] DOO du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (p.40)
[4] DOO du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (p.41)

Localisation de la trame verte et des principaux réservoirs de la trame bleue



2. Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agroécologique et valorisation du paysage

En matière d'agriculture, le PLUi vise à conjuguer à la fois le développement de l'outil de production dans l'optique de faire évoluer les pratiques vers l'agroécologie, tout en préservant et valorisant les paysages agricoles remarquables, constitutifs du territoire. Pour ce faire, le PADD poursuit deux grands objectifs :

> préserver durablement les terres agricoles ;
> accompagner l'émergence de « fermes-ressources ».

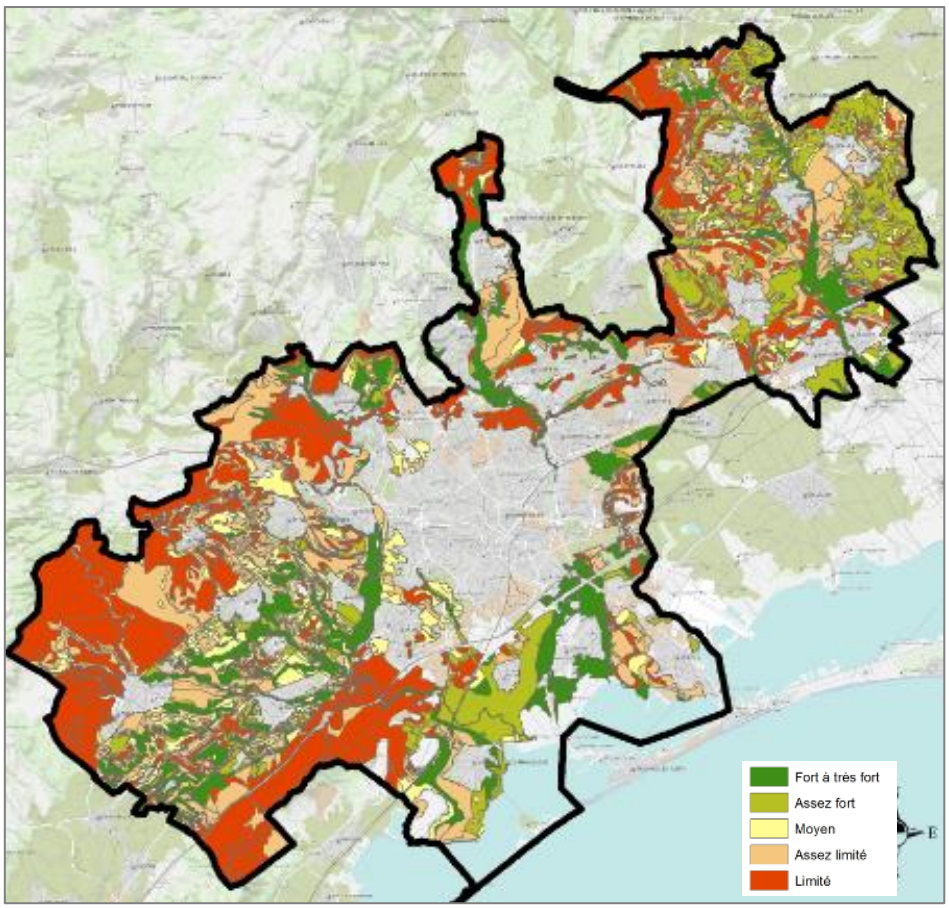
Le premier objectif s'inscrit dans la politique agroécologique et alimentaire (P2A) portée par la Métropole, visant à développer la résilience alimentaire et la souveraineté alimentaire du territoire. Cet objectif est un défi d'autant plus grand que le diagnostic agricole du PLUi souligne que la Métropole a perdu le quart de ses exploitations et 10% de sa Surface Agricole Utile (SAU) sur la période 2010-2020[5].

C'est en ce sens que le PADD, ainsi qu'il l'énonce dans l'introduction de l'Axe 1, vise à préserver durablement au moins 2/3 du territoire en espaces naturels et agricoles, dont environ 14 600 ha de terres agricoles. Cet objectif répond notamment aux orientations fixées par le SCoT. Pour autant, toutes les terres agricoles n'ont pas le même potentiel agronomique, c'est pourquoi le PADD vise à préserver en priorité les parcelles à potentiel cultural élevé identifiées dans le diagnostic agricole[6] (des parcelles bien irriguées avec un sol de

[5] Chapitre 8 du diagnostic socio-économique
[6] Chapitre 8 du diagnostic socio-économique

bonne qualité), ainsi que les terres labélisées AOP, Agriculture Biologique et celles où sont pratiquées le pastoralisme, la permaculture ou l'agroforesterie notamment. Ce critère constitue l'un des principaux points d'appui ayant permis de définir le zonage agricole.

Potentiel cultural global des terres de la Métropole (source : diagnostic du PLUi)

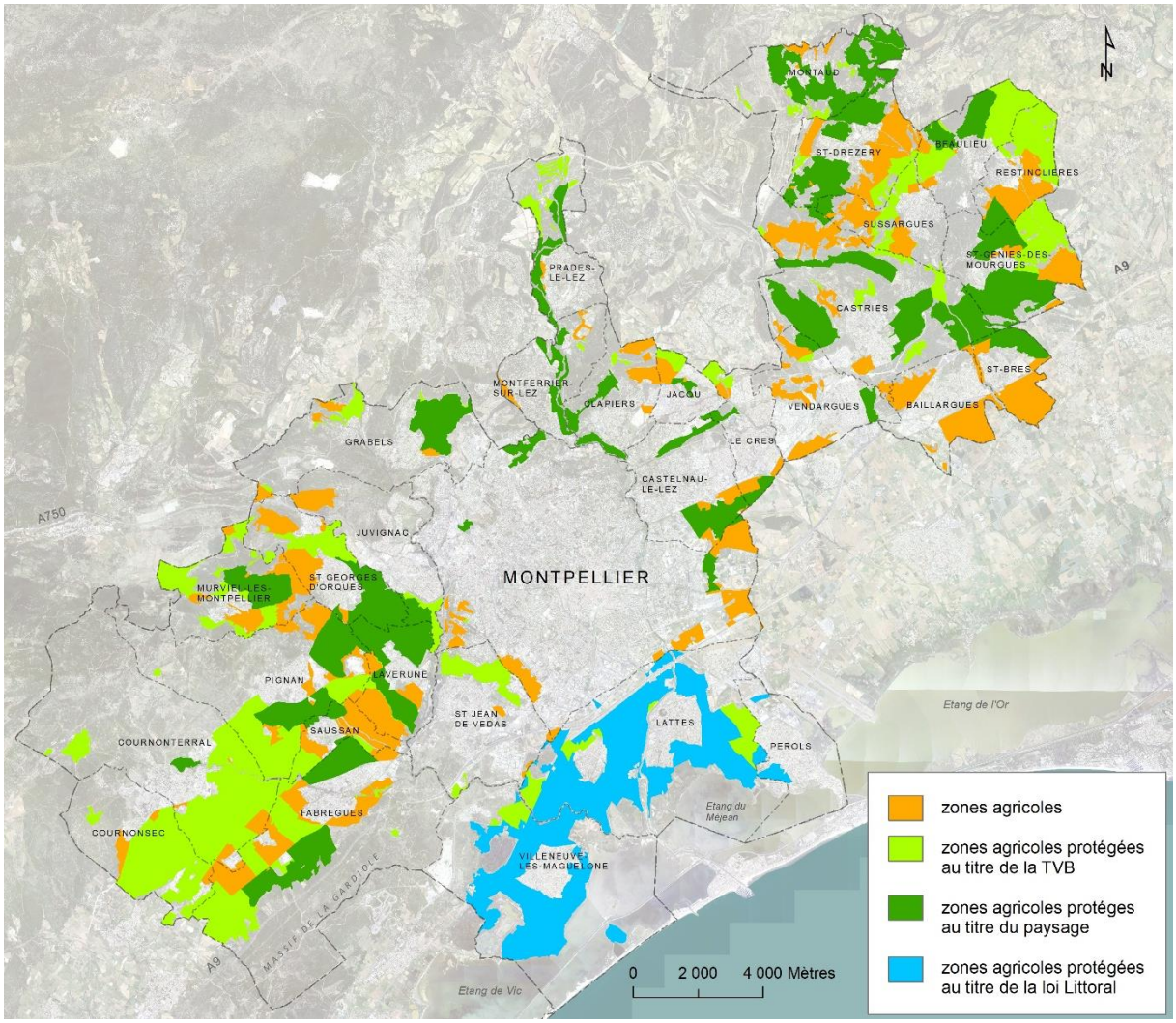


Cet objectif intègre la question des constructions en milieu agricole. L'Etat Initial de l'Environnement dresse le constat d'un important phénomène de mitage urbain des espaces agro-naturels de la Métropole. Afin de ne pas aggraver cette situation, le PADD entend limiter les possibilités de construction dans ces espaces. Toutefois, comme le souligne le rapport de présentation, près de 60% des agriculteurs de la Métropole souhaiteraient construire ou réhabiliter des bâtiments agricoles pour accompagner le développement de leur exploitation[7]. A ce titre et au regard des dispositions du Code de l'urbanisme autorisant les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole[8], le PADD entend répondre à ce besoin, mais de manière très encadrée, en prenant en compte la plus ou moins grande sensibilité environnementale et paysagère des espaces agricoles (cf. carte ci-dessous et orientation 3.3 concernant la consommation foncière).

Le second objectif de cette orientation – « accompagner l'émergence de fermes-ressource » – répond aux objectifs du SCoT[9] et de la P2A, visant à développer des lieux ayant notamment pour rôle d'offrir des ressources à caractère professionnel pour les agriculteurs (échanges de savoirs et de pratiques, formations…), mais aussi d'organiser des actions de médiation entre agriculteurs et citadins ou encore, de proposer des animations culturelles et pédagogiques à destination du grand public. Ayant vocation à prendre appui sur le patrimoine des mas historiques couvrant la Métropole, ces fermes s'inscrivent dans une stratégie de maillage territorial dans l'optique de faire vivre les espaces agricoles et à travers cela, d'en renforcer la préservation. Le Domaine de Mirabeau à Fabrègues a ainsi été identifié à l'appui de secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées.

[7] Résultats de l'enquête auprès des agriculteurs présentés dans le chapitre 8 du diagnostic socio-économique à partir de la page152
[8] Article R.151-23 du Code de l'urbanisme
[9] PADD du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (p.38)

Zonage agricole différencié défini pour le PLUi (source : 3M)



3. Préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux

Sur la Métropole, les espaces littoraux concernent seulement 3 communes : Villeneuve-lès-Maguelone (seule commune disposant d'un accès à la mer), Lattes et Pérols. Au titre de l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme, ces 3 communes sont donc concernées par l'application de la loi Littoral.

Comme rappelé en introduction, ces espaces constituent les parties du territoire parmi les plus riches d'un point de vue écologique, mais aussi les plus fragiles de la Métropole. Comme le souligne l'Etat Initial de l'Environnement, « le fort intérêt écologique de ce secteur est lié au chapelet de lagunes associé aux milieux humides périphériques, mais également au réseau hydraulique assez complexe (canaux, roubines, ruisseaux) et à la mosaïque de milieux doux, saumâtres et salés. Ils accueillent un grand nombre d'espèces patrimoniales. ». Ces espaces sont soumis à de très fortes nuisances qui impactent leur qualité : la fragmentation des milieux humides en raison de la présence de nombreuses infrastructures de transport, l'érosion du trait de côte, la fréquentation touristique, la pression du développement notamment caractérisée par le phénomène de mitage urbain, etc.

Sur ce dernier point, le PLUi dispose d'outils permettant d'encadrer strictement le développement urbain, à travers les dispositions issues de la loi Littoral. Le PLUi entend pleinement s'appuyer sur ces dispositions en limitant fortement les capacités d'extension urbaine, ainsi que les possibilités de construction dans les milieux agricoles et naturels.

A ce titre et en cohérence avec les éléments définis au SCoT de 2019, le PLUi traduit à son niveau les différents espaces de référence de la loi Littoral, à savoir : la délimitation des espaces exposés au recul du trait de côte, les espaces proches du rivage, les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation, les espaces boisés significatifs et la définition de la continuité des contours d'urbanisation… *Le chapitre III-B du présent document justifie les déclinaisons du PLUi de ces différentes notions.*

Par ailleurs, le PLUi reprend les principes du Code de l'urbanisme qui présentent un niveau de protection suffisant pour assurer la pérennité de ces espaces :

- un « principe général d'inconstructibilité au sein de la bande littorale » (cf. article L.121-16 du Code de l'urbanisme) ;
- le maintien d'une « urbanisation cohérente et limitée au sein des espaces proches du rivage » (cf. article L121-13 du Code de l'urbanisme) ;
- « une préservation renforcée des espaces remarquables » constitués des espaces terrestres et marins du littoral et des milieux nécessaires au maintien d'un équilibres biologiques (le lido ; les étangs ; les prairies humides de Gramenet etc.) (cf. article L121-23 du Code de l'urbanisme) ;
- La protection des « parcs et ensembles boisés significatifs » tels que le Massif de la Gardiole, le bois de Maurin ou les ripisylves arborées des cours d'eau (cf. article L121-27 du Code de l'urbanisme) ;
- Le maintien « des coupures d'urbanisation et des ouvertures visuelles » (cf. article L121-22 du Code de l'urbanisme).

4. Structurer et valoriser les limites urbaines

Depuis le SCoT de 2006, la maîtrise des limites urbaines constitue l'un des éléments clés du projet de territoire de la Métropole, à la base du projet de territoire porté aujourd'hui par le SCoT en vigueur et à sa suite, le PLUi. A travers cette maîtrise, il s'agit de définir des enveloppes urbaines nettes et stables de manière à limiter l'étalement urbain. Il s'agit en particulier de remédier au phénomène de mitage urbain qui se développe souvent dans des situations où les interfaces urbaines constituent des situations d'entre-deux, imbriquant de manière incontrôlée ville et campagne.

Complémentairement, les limites urbaines sont des lieux d'enjeux majeurs en matière de paysage, à travers la perception des silhouettes urbaines et des vues qu'elles offrent depuis les milieux urbains sur les espaces agro-naturels. Ce sont, enfin, des lieux d'interaction forte dont la structuration doit être source de richesse (découverte des espaces agro-naturels pour les citadins, lieux de développement des circuits courts pour les agriculteurs, préservation de la biodiversité…) plutôt que de nuisances (bruit et pollutions agricoles, artificialisation, mitage urbain…).

En ce sens et en compatibilité avec les limites définies par le SCoT, le PLUi établit, avant tout, un ensemble de zones urbaines et à urbaniser qui sont de nature à clarifier, et donc stabiliser, les formes urbaines générales des villes et villages. Il entend également favoriser, à son niveau, l'amélioration du traitement qualitatif des limites à travers certaines dispositions réglementaires, notamment en matière de végétalisation. Le traitement en épaisseur des limites, à la fois côté urbain et côté agro-naturels, relève ensuite des projets d'aménagement. A ce titre, les orientions d'aménagement et de programmation intègrent, le cas échéant, des principes de traitement des limites, tels que l'organisation du bâti et les trames paysagères, les relations aux modes actifs.

5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain

Tout au long de son histoire, l'armature urbaine de la Métropole s'est sédimentée pour venir former aujourd'hui une forme d'« archipel », avec une ville centre prédominante et une constellation de petites villes et villages. Comme le souligne l'EIE, ces entités urbaines se fondent dans la toile de fond du grand parc métropolitain, dans un rapport demeuré jusqu'ici équilibré. Le PADD vise, à ce titre, à maintenir et valoriser ce cadre de vie, en conciliant, de manière harmonieuse, espaces urbanisés et espaces agricoles et naturels.

5.1 Maintenir l'équilibre des silhouettes urbaines

D'une manière générale, les villes et villages de la Métropole ont conservé des limites urbaines nettes dans l'ensemble et des gabarits plutôt limités, ainsi qu'en fait état l'analyse typomorphologique du « Tome 1 – Diagnostic ». Cet état de fait donne à un voir des silhouettes se détachant clairement sur le fond paysager du grand parc, tout en y étant pleinement intégrées. Le PADD vise ainsi à préserver cet équilibre, en particulier à travers :

- un choix raisonné des sites à urbaniser, en compatibilité avec le SCoT, dont les localisations répondent, entre autres, à un objectif de confortement des formes urbaines en relation avec leur inscription dans le paysage agricole et naturel ;
- la maîtrise des hauteurs bâties, dans la recherche d'un équilibre entre densification des tissus urbains, enrichissement morphologique des silhouettes urbaines et maintien des perceptions paysagères.

Sur ce dernier point, un enjeu spécifique concerne la commune de Montpellier. Comme rappelé dans l'EIE, la silhouette urbaine de la ville centre se perçoit assez peu sur le territoire, hormis depuis le littoral et quelques points hauts du relief. Cette situation traduit des hauteurs bâties globalement peu élevées, résultant notamment des contraintes visuelles liées à la place royale du Peyrou. Le PLUi vise ainsi à préserver cette silhouette héritée, tout en favorisant ponctuellement son enrichissement par quelques émergences.

L'identité de la silhouette de la ville centre est également marquée par la présence d'une importante couverture arborée, notamment prégnante dans sa partie nord où les reliefs sont les plus élevés. Comme le rappelle l'EIE : « le paysage nord de Montpellier donne à voir l'esquisse d'une véritable canopée, qui nécessite d'être préservée et renforcée »[10]. A ce titre, le PLUi vise à maintenir et favoriser les continuités paysagères urbaines, en appui sur la TVB, à travers un ensemble de protections, notamment les espaces boisés classés et les EVP, ainsi qu'à limiter les emprises bâties.

5.2 Préserver et valoriser les éléments patrimoniaux, au fondement des identités locales

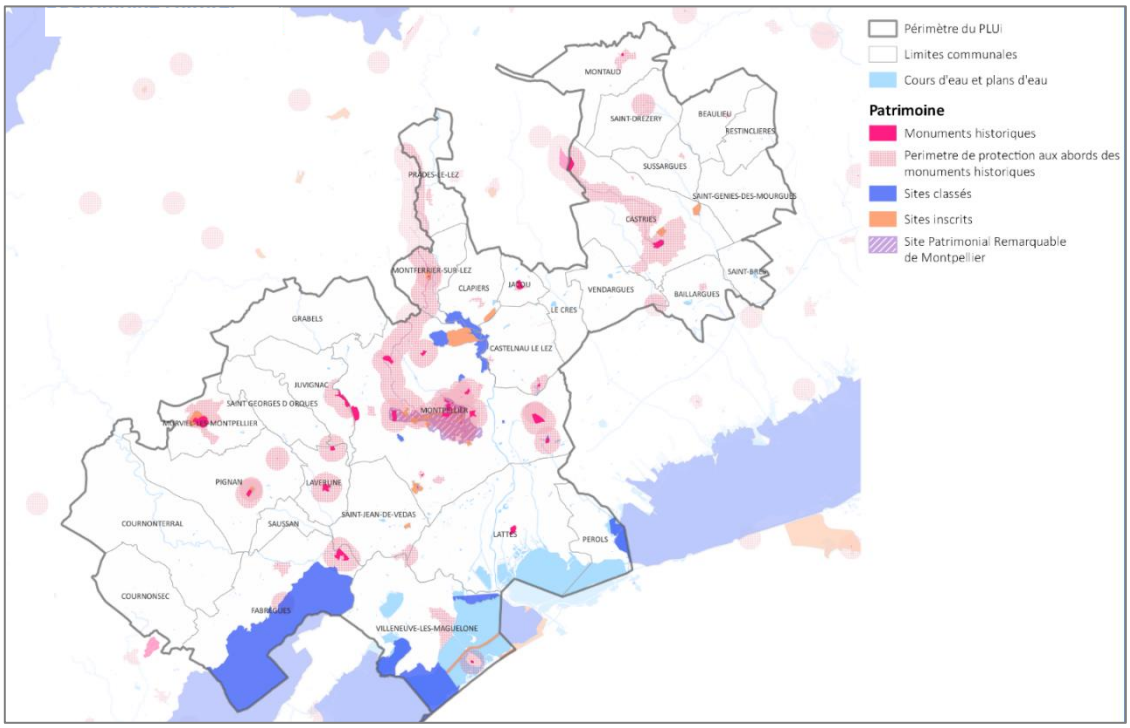
La sauvegarde du patrimoine constitue l'un des grands objectifs des politiques d'urbanisme, notamment visés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme : « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : … l'équilibre entre […] c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel…* ».

Sur le territoire de la Métropole, l'EIE souligne la présence de nombreux ensembles patrimoniaux remarquables, qu'ils soient naturels et agricoles (les étangs littoraux, les garrigues, certains vignobles…) ou bâtis (centres-villes historiques, mas et folies, château de Castries, cathédrale de Maguelone, etc.). Ces éléments, souvent bien perceptibles dans le grand paysage, définissent une armature fondant le socle identitaire du territoire, témoignant des apports de chaque époque. A ce titre, le patrimoine nécessite d'être préservé dans sa globalité. Comme le rappelle le PADD, la majeure partie des éléments de valeur de ce patrimoine bénéficie déjà de mesures de protection, allant des sites patrimoniaux remarquables (SPR) aux bâtiments classés ou inscrits, en passant par les nombreuses protections environnementales.

En complément de ces protections, le PLUi fixe un ensemble de prescriptions, à l'appui des outils offerts par le Code de l'urbanisme, en particulier un inventaire patrimonial au titre du l'article L151-19 du code de l'urbanisme (Pièce D du règlement graphique) et des règles de construction visant à préserver le patrimoine bâti non concerné par un classement, en encadrant de manière stricte les transformations permises (changements de destination, extensions, aspects extérieurs). Le PLUi vise également à maintenir la mixité des fonctions urbaines dans les centres historiques dans l'optique de les faire vivre.

[10] Etat Initial de l'Environnement du PLUi (p.24)

Principaux éléments patrimoniaux de la Métropole (source : EIE du PLUi)



La notion de patrimoine s'étend également aux milieux naturels et agricoles. Si les espaces naturels bénéficient, dans l'ensemble, d'un bon niveau de protection, il n'en va pas de même pour les espaces agricoles présentant une valeur patrimoniale. En particulier, la Métropole comporte encore des structures agraires antérieures à la période de remembrement des années 1960, voire antérieures à l'apparition des grands vignobles de la fin du 19ème siècle. Marquant fortement l'identité du territoire avec un paysage souvent remarquable, ces espaces sont devenus rares. Le PLUi entend ainsi les protéger à travers l'instauration de zones agricoles protégées limitant très strictement leur constructibilité (cf. orientation 1.2).

5.3. Améliorer le paysage des entrées de ville et village

Depuis l'instauration, en 1995, de la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement, les entrées de ville constituent un sujet prééminent des politiques d'urbanisme, notamment traduit dans l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : « … l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville. ». Comme le rappelle l'EIE, les entrées des villes et villages de la Métropole est une problématique importante et ce, à deux échelles distinctes :

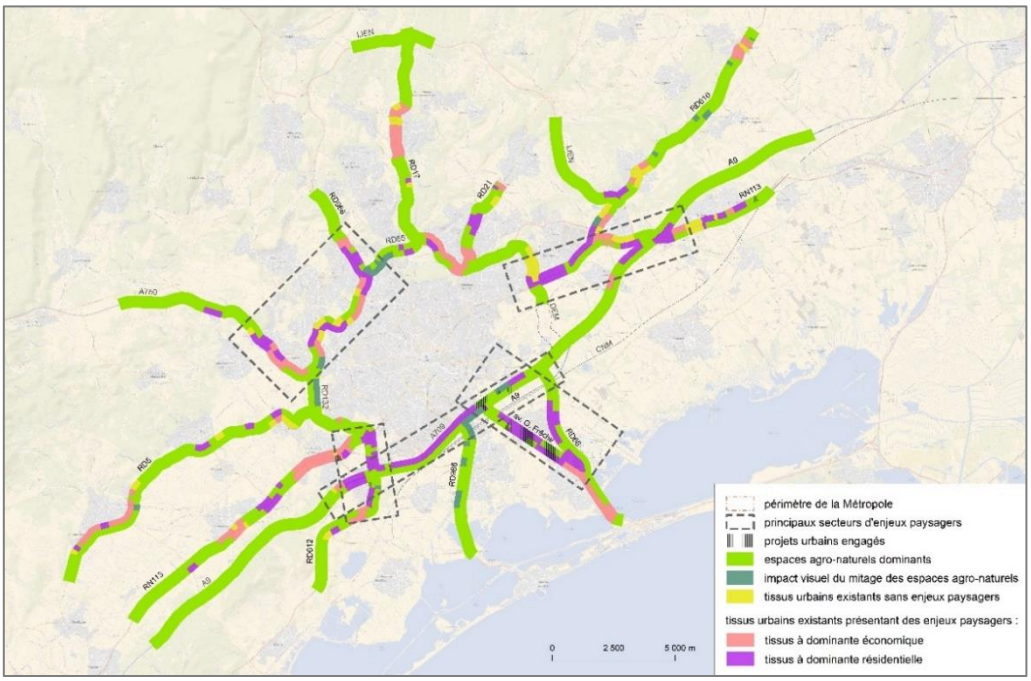
- celle des grandes entrées métropolitaines situées au niveau des principaux accès routiers du cœur de métropole, qui présentent pour la plupart un caractère dégradé, associé à un déficit de structuration ;
- celle des entrées des villes et villages situées en-dehors du cœur de métropole, qui présentent des enjeux plus ponctuels et moins complexes, avec des qualités paysagères très variables.

Comme le rappelle l'EIE, les grandes entrées métropolitaines sont celles qui concentrent la plupart des enjeux et qui nécessitent, de fait, une priorisation dans les actions à mener :

- « Les principales problématiques tendent à se focaliser au niveau des grandes entrées de ville, lieux de convergence et d'échange des principaux flux, mais aussi lieux historiquement délaissés » ;
- « Ces espaces apparaissent en partie dégradés et sans cohérence d'ensemble, en particulier au niveau des principales entrées de ville où le paysage s'est fortement banalisé ».[11]

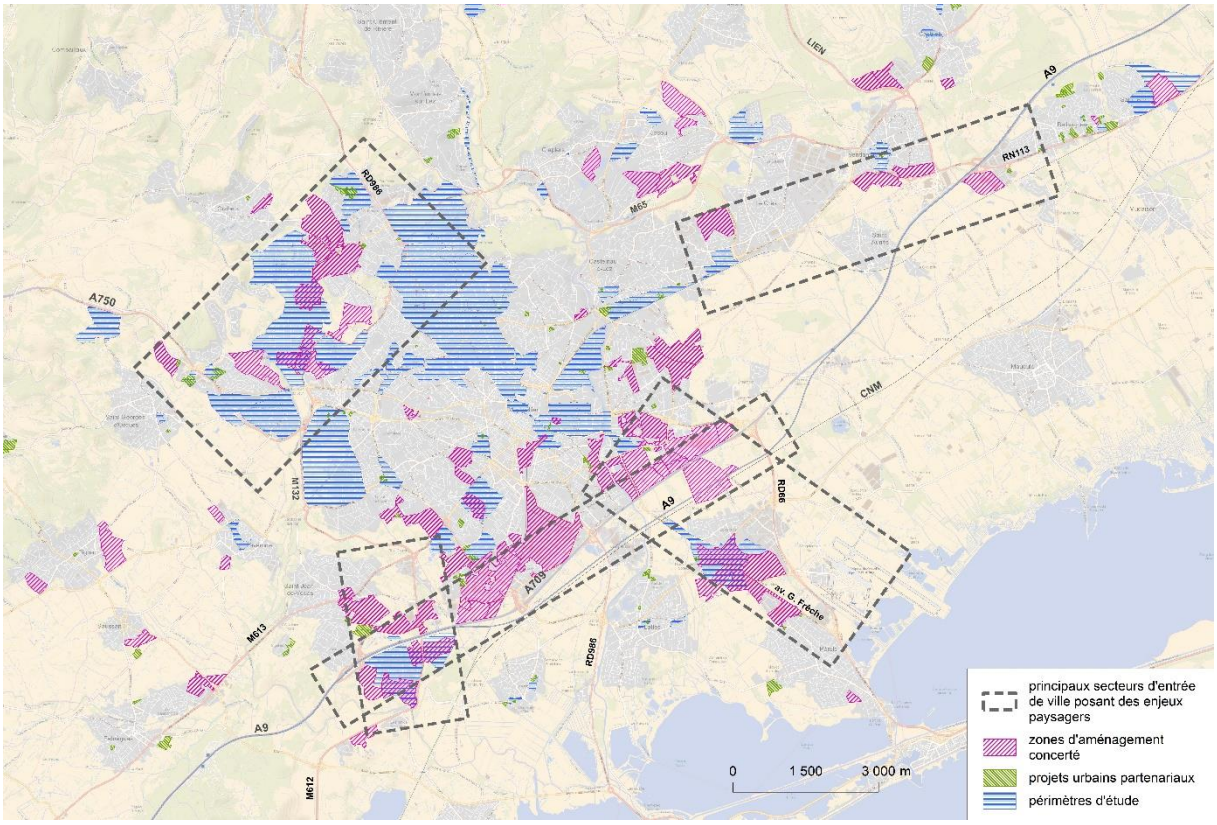
[11] Etat Initial de l'Environnement du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole (p.24)

Qualité paysagère au niveau des principales pénétrantes de la Métropole (source : diagnostic du SCoT)



Au niveau de ces entrées de ville, les sites présentant les principaux enjeux sont déjà concernés par des projets d'aménagement engagés, à l'image du secteur de la Route de la Mer (opérations Ode et Cambacérès) et du projet de ville ANRU à la Mosson, ou bien à venir, telle la future opération de la Blanquette au niveau de la route de Ganges, au nord de Montpellier. Plus d'une dizaine d'OAP de secteur se portent sur des sites en entrée de ville afin d'y développer des projets urbains qualitatifs. Sur la plupart des autres sites présentant un intérêt stratégique, le PLUi intègre des périmètres d'étude et périmètres d'attente d'un projet permettant d'éviter toute évolution incontrôlée, dans l'attente de la définition de projets d'ensemble. De sorte que l'ensemble des entrées métropolitaines bénéficient d'outils permettant d'en maîtriser l'évolution dans le temps.

Etat des périmètres d'études et de ZAC au droit des principaux secteurs d'entrée de ville d'échelle métropolitaine présentant des enjeux paysagers (source : 3M)



Par ailleurs, le PLUi intègre deux études d'entrée de ville dites « Loi Barnier », concernant des sites d'extension situés en bordure de voies à grande circulation (cf. carte ci-dessous), à savoir :

- le site de Saporta à Lattes-Montpellier, le long des autoroutes A9 et A709,
- et celui du projet Campus U à Vendargues, le long de la route M610.

Pour rappel, l'article L.111.6 du Code de l'urbanisme interdit les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L'article L.111.8 permet au plan local d'urbanisme de fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ces études sont ainsi développées en annexe du présent document.

6. Développer des armatures végétales en milieu urbain

Cette orientation participe très directement de l'un des objectifs généraux du Code de l'urbanisme visant à assurer « … la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville »[12]. Complémentairement aux objectifs fixés en matière de trame verte et bleue (cf. partie 1.1), le PADD vise à préserver et à étoffer les armatures végétales urbaines, au regard des nombreux bénéfices qu'elles procurent : maintien de la biodiversité en ville bien sûr, atténuation de la pollution, désimperméabilisation des sols, rafraîchissement estival, amélioration de la qualité du cadre de vie, développement de lieux apaisés, etc**.**

L'EIE révèle que les espaces urbains, à commencer par ceux de la ville-centre, intègrent les ferments d'une trame verte et bleue – cours d'eau, espaces boisés, parcs, jardins… Cependant, leur caractère sur le territoire est pour l'instant très fragmenté, ce qui tend à les fragiliser, avec une disparition possible à terme.

[12] Art. L.101-2-1 du Code de l'urbanisme

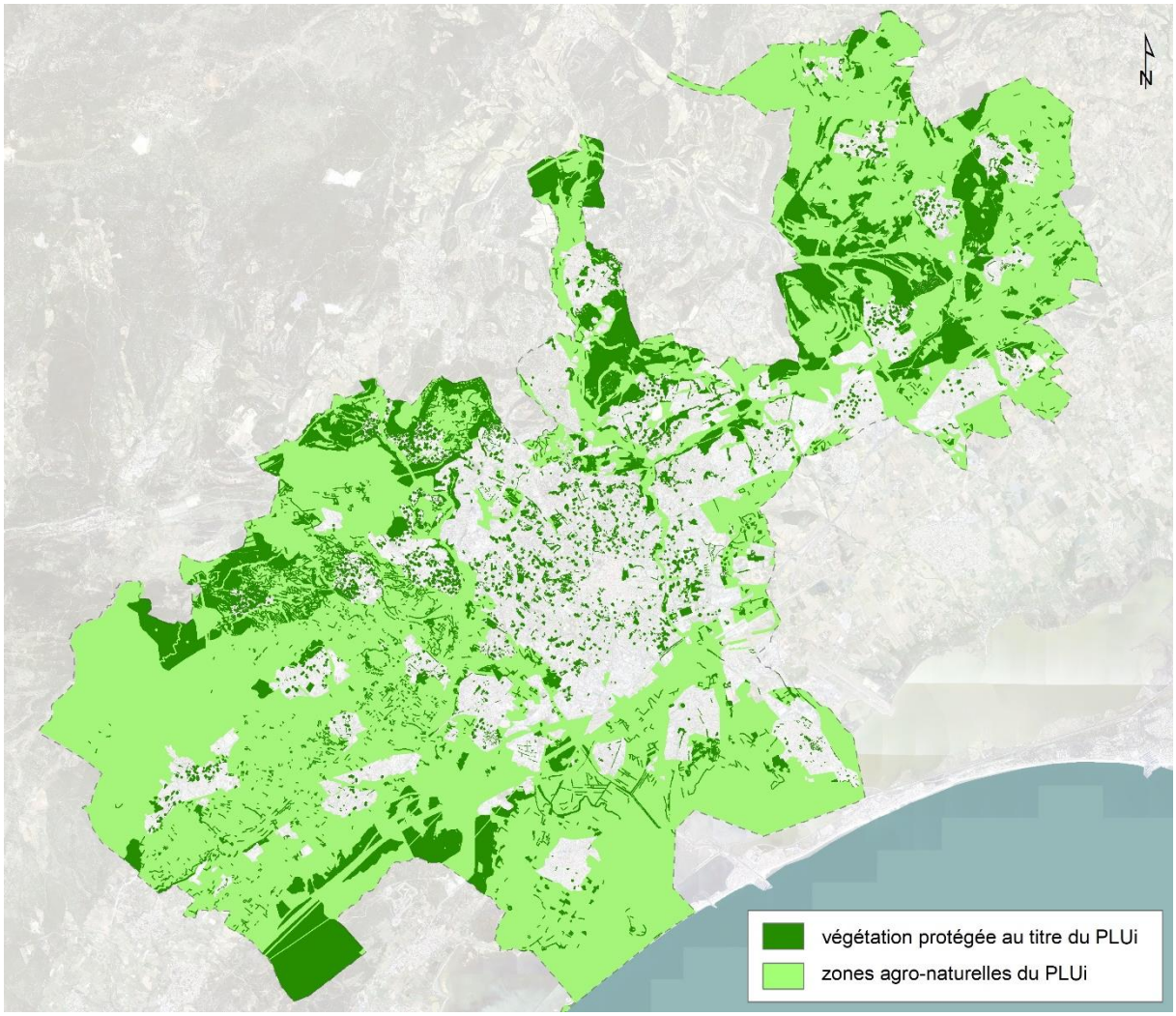
Le renforcement de la trame végétale urbaine constitue une ambition portée par le SCoT. En ce sens, le DOO fixe la prescription suivante : « renforcer la trame végétale à travers la végétalisation des espaces publics (parcs, allées plantées, alignements d'arbres…) et la végétalisation des bâtiments publics mais également la protection et le renforcement de la végétalisation des espaces privatifs, y compris dans les projets urbains de construction neuve et de réhabilitation. ».

Le PLUi traduit cette ambition à plusieurs niveaux. Il vise, en priorité, à préserver les structures et entités végétales existantes, à travers les outils réglementaires disponibles (Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, haies à protéger…). Dans la ville centre, fortement concernée par cet enjeu du fait de l'étendue de son urbanisation et des densités qu'on y trouve, des projets structurants vont, par ailleurs, conforter la structuration de cette armature et améliorer la connexion avec les espace agricoles et naturels, à l'instar de l'agriparc des Bouisses et du parc Cambacérès ou encore du projet de restauration du grand parc du Lunaret. La Métropole déploie également sur la ville centre une politique de plantation d'arbres, dans l'optique de renforcer les continuités végétales et de désimperméabiliser progressivement les espaces publics. A ce titre de nombreux projets de requalification sont d'ores et déjà engagés, parmi lesquels la place de la Comédie, le boulevard des Arceaux (place Max Rouquette, le long de l'aqueduc), la place Via Domitia, etc.

L'ensemble de ces actions va de pair avec les règles d'implantation des bâtiments fixées par le PLUi, qui se traduisent globalement par un important objectif de limitation de l'imperméabilisation au bénéfice de la végétalisation des terrains, ainsi qu'avec les règles concourant au traitement qualitatif des espaces perméables.

Enfin, la Métropole promeut l'agriculture urbaine au stade opérationnel des projets urbains, comme c'est le cas dans la ZAC des Grisettes (agriparc du mas Nouguier), la ZAC Malbosc (jardins partagés) ou encore le projet d'agriparc des Bouisses.

Entités végétales bénéficiant d'une protection spécifique au PLUi (source : 3M)



B. AXE 2 – Se préparer au défi climatique

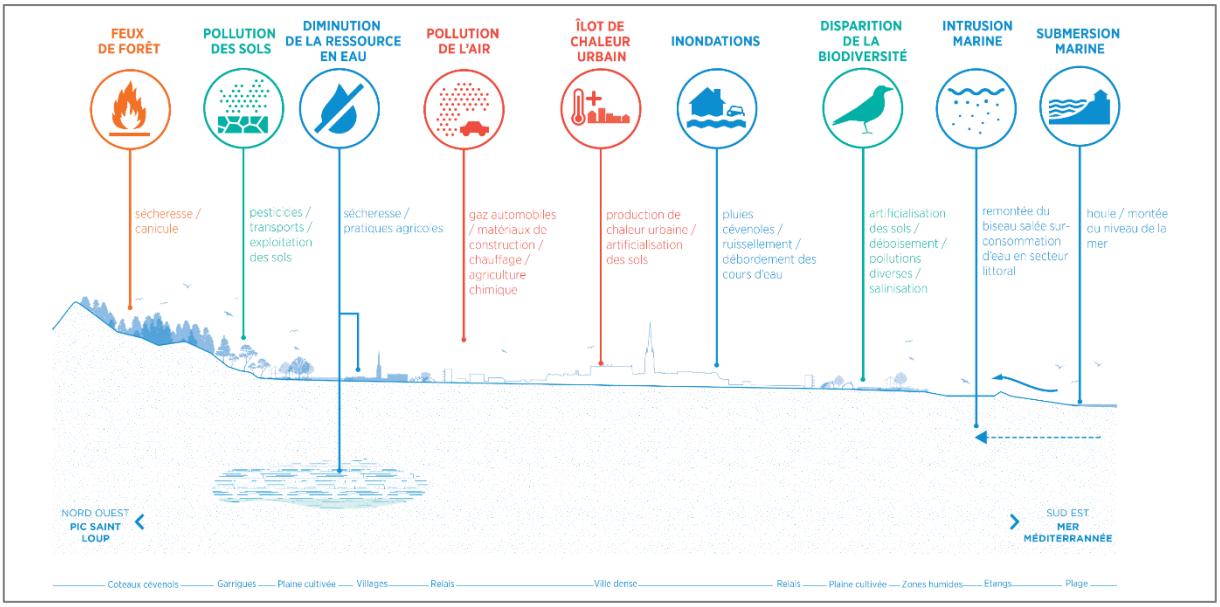
La Métropole s'inscrit dans une démarche globale de lutte contre le réchauffement climatique, en accord avec les objectifs définis au niveau national, en particulier dans ceux de la récente loi Climat et Résilience. C'est un enjeu d'ampleur qui concerne l'ensemble des acteurs institutionnels à différentes échelles de territoire, depuis l'Europe jusqu'aux communes, ainsi que tous les acteurs du territoire, tant publics que privés.

Comme en fait état l'état initial de l'environnement (EIE), la Métropole cumule un grand nombre de risques naturels et anthropiques : inondations, feux de forêt, canicule, submersion marine, disparition de la biodiversité, pollutions, etc. Cette situation nécessite une forte mobilisation sur ce sujet, de manière à anticiper, dès aujourd'hui, des évolutions de plus en plus prévisibles. Pour ce faire, et en appui sur les objectifs de « Métropole acclimatée » inscrits au SCoT de 2019 et sur ceux du PCAET, le PADD définit les éléments d'une stratégie pour le territoire, visant à adapter le modèle de développement métropolitain face à ces évolutions. Cette stratégie doit permettre, à la fois :

- de mieux se protéger et mieux vivre avec les risques naturels ;
- de fortement réduire les risques de nature anthropique, telles que les pollutions ;
- de poursuivre le développement de la Métropole, mais selon un modèle pleinement soutenable.

Dans son ensemble, cette stratégie entend positiver cette problématique, en l'inscrivant comme un élément utile et nécessaire à la construction du projet de territoire et en la reliant à l'objectif général de préservation et de valorisation de la qualité du cadre de vie métropolitain, qui constitue l'un des grands atouts du territoire, notamment évoqué dans l'Axe 1 du PADD.

Principaux risques auxquels est confronté le territoire métropolitain (source : PADD du SCoT – p.43)



1. Optimiser les ressources énergétiques et leur distribution

En 2019, la consommation énergétique de la métropole était de 34% inférieure à la moyenne nationale. Cette situation s'explique par la conjonction de plusieurs éléments, en particulier un climat hivernal doux ; la faiblesse des entreprises industrielles, fortement consommatrices d'énergie ; une forte densité résidentielle sur le cœur de métropole qui permet de réduire la facture énergétique.

Pour autant, l'EIE note qu'en dépit d'une consommation énergétique inférieure à la moyenne régionale et nationale, la vulnérabilité énergétique des ménages du territoire apparaît forte, avec un total de près de 34 000 ménages en situation de précarité énergétique en 2019, soit 15% des ménages du territoire. A titre de comparaison, la précarité énergétique au niveau national était de 12% la même année[13]. Par ailleurs, l'EIE alerte sur le fait que le territoire est largement dépendant d'installations de production énergétique situées à l'extérieur de son territoire et notamment des centrales nucléaires, thermiques et hydrauliques, localisées dans le sud de la vallée du Rhône[14].

Sur la base de ces constats, le PADD affirme un objectif d'atteinte de la souveraineté énergétique, telle qu'inscrite dans le PCAET de la Métropole, en cohérence avec la loi d'Accélération de la Production des Energies Renouvelables (loi APER) de 2023. Le PADD du PLUi vise ainsi :

> à imposer la production d'énergies renouvelables (EnR) dans les tissus urbanisés, en mettant notamment à profit les surfaces de toitures des bâtiments. Cet objectif part du constat du fort ensoleillement dont bénéficie le territoire (environ 7h20 en moyenne par jour dans l'année contre 4h40 au niveau national) et du potentiel conséquent de toitures pouvant accueillir des dispositifs solaires. En appui à cet objectif, le règlement du PLUi impose à toute construction nouvelle de plus de 300m² une production minimale d'énergie renouvelable et exclut du calcul de la hauteur des bâtiments, les équipements en toiture liés à la production d'EnR ;

> à développer prioritairement les centrales photovoltaïques au sol dans les espaces dégradés, plutôt que dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec les prescriptions de la loi APER, avec la stratégie du PCAET de la Métropole ainsi qu'avec la trajectoire ZAN. Il s'agit, en l'occurrence, de valoriser les espaces anthropisés dégradés, à l'image d'anciennes carrières ou des délaissés autoroutiers et au contraire, de préserver la fonctionnalité des espaces naturels et agricoles. Cet objectif se traduit notamment dans le PLUi par une règlementation des zones A et N interdisant les installations photovoltaïques au sol, sauf sur des terrains dégradés faisant l'objet d'un zonage N dédié, dont certains délaissés des grandes infrastructures. Le règlement autorise, en revanche, le développement de l'agrivoltaïsme en zone agricole, système qui combine agriculture et production d'énergie solaire par l'intermédiaire de dispositifs surmontant les sols, mais uniquement dans les zones ne présentant pas d'enjeux environnementaux et paysagers (zones A conventionnelles) et en tant que construction nécessaire à l'exploitation agricole ;

> à systématiser le raccordement des projets au réseau montpelliérain de chaleur et de froid (RMCF), en cohérence avec la stratégie du PCAET de la Métropole. A ce titre, la Métropole développe depuis plus de 30 ans son réseau, domaine dans lequel elle fait partie des pionniers en France. Sur la ville centre, les grands projets d'aménagement récents ou en cours de réalisation sont alimentés par ce réseau. La Métropole développe, par ailleurs, un réseau complet à l'échelle des quartiers nord-ouest de la ville centre. En ce sens, le PLUi impose le raccordement au réseau de chaleur à toute nouvelle construction incluse dans le périmètre de développement ;

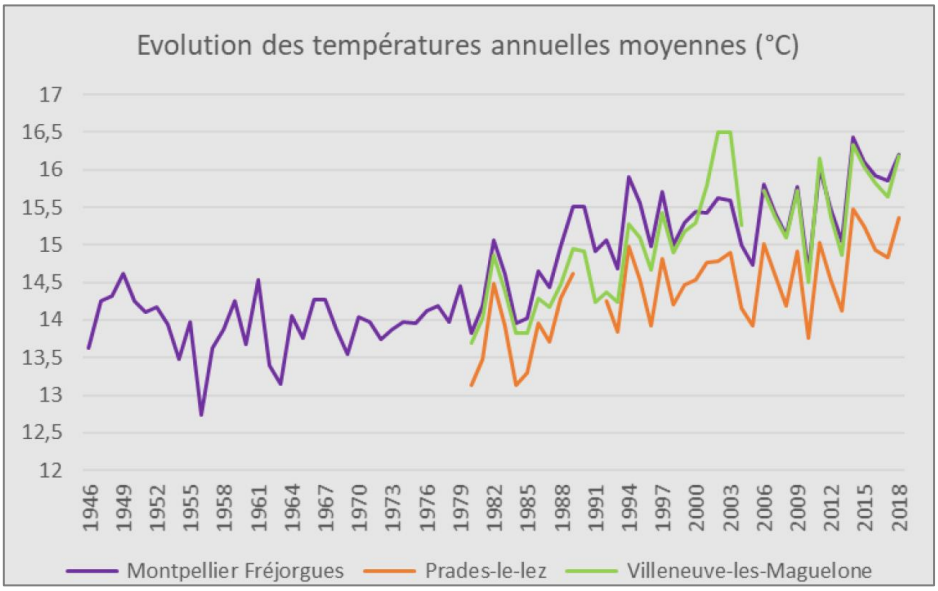
> à développer la mixité urbaine afin de favoriser le rapprochement entre habitat et emploi. Il s'agit, ici, de limiter les déplacements motorisés qui constituent l'une des principales sources de dépense énergétique sur le Territoire. Sur ce point, le PLUi définit un règlement favorisant la mixité dans la majeure partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, hors zones dédiées aux activités économiques susceptibles des présenter des nuisances pour l'habitat.

[13] Etat Initial de l'Environnement du PLUi (p.211)
[14] Etat Initial de l'Environnement du PLUi (p.211)

2. *Favoriser les îlots de fraîcheur urbains*

Comme évoqué dans l'orientation 1.6, le PADD vise à préserver et conforter la nature en ville, afin, entre autres, de favoriser la fraîcheur urbaine en période estivale. En effet, comme le souligne l'EIE, la température moyenne sur la Métropole a augmenté de +1° en un siècle, comme partout en France. Surtout, les épisodes caniculaires sont de plus en plus forts et fréquents et sont appelés à s'intensifier. Au-delà des conséquences au niveau de la ressource en eau, ces phénomènes posent des enjeux importants en matière de santé publique et plus globalement, de qualité de vie.

Evolution de la température moyenne annuelle (source : EIE du PLUi / ACH – CD 34 – Météo France)



Le contenu de cette orientation, décliné réglementairement, participe de la réponse à apporter à l'un des grands objectifs du PCAET 2021-2026, visant à adapter la Métropole aux évolutions climatiques afin de préserver toutes les activités du territoire et accompagner ses habitants, notamment les plus précaires[15]. A ce titre, le PADD entend promouvoir la création d'îlots de fraîcheur urbain, c'est-à-dire d'espaces extérieurs et intérieurs naturellement frais ou rafraîchis :

- en favorisant la végétalisation dans les zones urbaines et à urbaniser, en cohérence avec les recommandations de l'orientation 1.6 du PADD ;
- en accompagnant l'émergence d'opérations permettant de réduire le stockage de chaleur à travers une conception bioclimatique, favorisant notamment la circulation de l'air dans les bâtiments, une meilleure isolation pour conserver la fraîcheur ou encore l'ombrage des surfaces vitrées.

Comme évoqué par le PADD, le règlement du PLUi mobilise, en ce sens, plusieurs outils réglementaires visant à favoriser la végétalisation des espaces urbains, en particulier :

> l'identification d'espaces boisés classés, d'espaces verts protégés, d'arbres isolés et de haies à protéger ;

> des emplacements réservés pour la réalisation de parcs et jardins ;

> l'instauration d'un ratio minimal conséquent d'espaces perméables à respecter, hors centres historiques et faubourgs des villes et villages ;

> sur Montpellier notamment, des règles d'implantation bâtie reposant sur un principe de bande principale et bande secondaire. Prenant là aussi en compte les fortes densités bâties qui la caractérisent, ce dispositif priorise la constructibilité en bande principale, de manière à libérer les cœurs d'îlot et à y favoriser la végétalisation.

[15] PCAET 2021-2026 (p.6)

3. Préserver la ressource en eau

Dans le contexte du réchauffement climatique et d'accentuation des phénomènes de sécheresse, la ressource en eau constitue une des préoccupations majeures au niveau mondial. De ce point de vue, la Métropole doit sécuriser son approvisionnement en eau potable. Cependant, l'EIE dresse un constat préoccupant. Il convient, d'abord, de rappeler que sur les trois sources alimentant la Métropole – la source du Lez, la nappe phréatique de l'Hérault et la masse d'eau souterraine Castries-Sommières – seule cette dernière est située sur son territoire, posant ainsi une problématique en matière de gestion. L'EIE révèle que l'état quantitatif des deux premières ressources est classé comme très préoccupant par le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027[16].

Face à ce constat, l'objectif prioritaire consiste à économiser la ressource, en agissant au niveau des consommations d'eau, quels que soient les usages (urbains, agricoles ou naturels). C'est pourquoi, en réponse des orientations du PADD, les règlements écrit et graphiques du PLUi :

> protègent, tout d'abord, la ressource en eau, notamment en interdisant largement les forages domestiques sur l'ensemble du territoire métropolitain et en élargissant cette interdiction aux forages agricoles dans les Zones de Sauvegarde des Eaux figurant aux plans de zonage du PLUi, en accord avec l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme ;

> contribuent à assurer l'approvisionnement en eau du territoire de la Métropole, selon les usages, notamment en assurant une gestion quantitative de cette ressource via la recherche d'un équilibre à long terme entre les usages et la ressource, objectif fixé par le PCAET. Un certain nombre d'emplacements réservés est ainsi instauré pour permettre la réalisation d'ouvrages nécessaires au renforcement des réseaux ;

> privilégient la localisation du développement urbain sur des sites alimentés en eau potable et raccordés aux systèmes d'assainissement ;

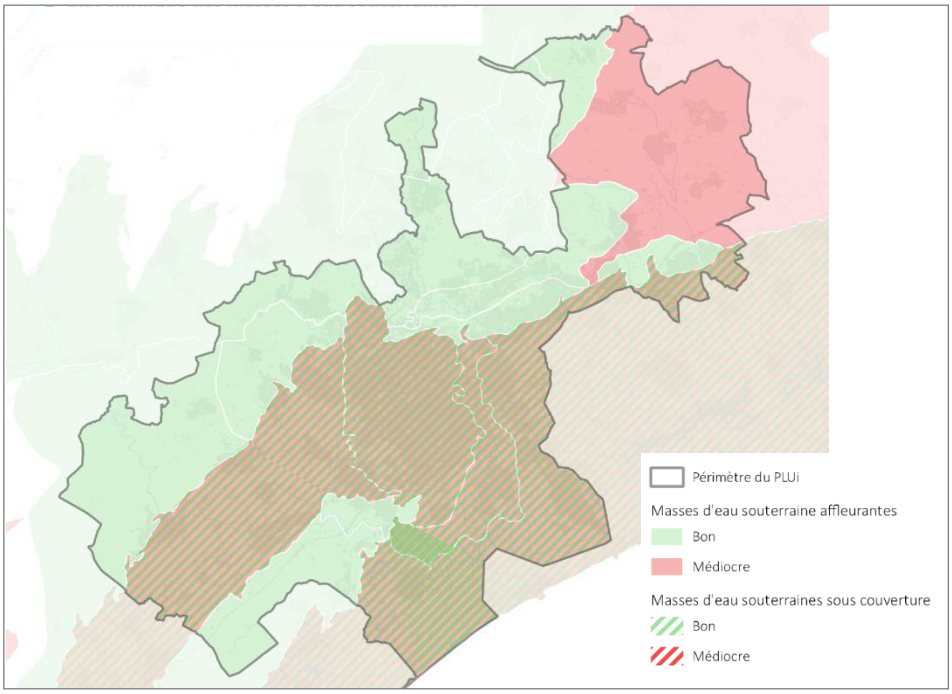
> favorisent l'infiltration des eaux[17], notamment en fixant des parts minimales d'espaces perméables dans les espaces urbains ;

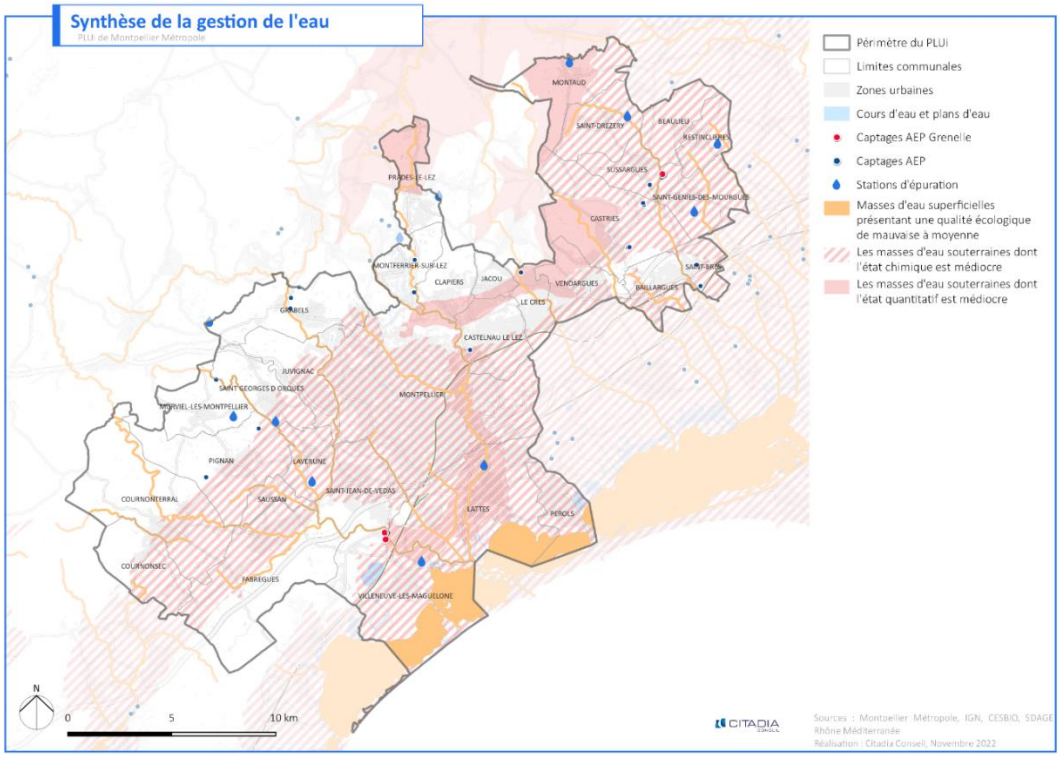
> préservent les espaces minimums de bon fonctionnement et les zones humides, participant à la bonne qualité des cours d'eau.

Par ailleurs, il convient d'ajouter que les zones de sauvegarde des eaux constituent l'un des critères pris en compte dans l'évaluation environnementale afin de viser le moindre impact des zones de d'urbanisation future. Celles-ci bénéficient toutes d'une alimentation par les réseaux d'eau potable et d'un raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs. Les OAP définissent également des parts minimales d'espaces perméables à respecter.

[16] Etat Initial de l'Environnement du PLUi - chapitre 3.6 p114-117
[17] PADD du PLUi (p.14)

Etat chimique des masses d'eau souterraines de la Métropole (source : EIE du PLUi)





4. Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques

L'Etat Initial de l'Environnement identifie un ensemble de risques naturels et anthropiques auxquels la Métropole est soumise, notamment :

- Le risque inondation qui concerne 14 000 ha et 128 600 habitants en 2022, en particulier au niveau des communes littorales ;
- Le risque de feux de forêt, qui concerne tout particulièrement les communes situées sur les contreforts des Cévennes ;
- Les risques anthropiques (îlots de chaleur, ruissellement urbain, pollution atmosphérique, nuisances sonores etc.) qui concernent surtout les villes très artificialisées, à commencer par la ville centre, ainsi que les abords des infrastructures de transport[18].

Ces risques se trouvent accentués avec le réchauffement climatique, se traduisant par une forte instabilité météorologique, avec d'importantes périodes de sécheresse alternant avec épisodes pluvieux intenses. Au vu de leur ampleur, il serait illusoire de prétendre domestiquer ces événements. C'est ainsi que le SCoT, et le PLUi à sa suite, adoptent une position allant dans le sens d'une meilleure protection des personnes et des biens. A ce titre, le PADD vise à la fois à :

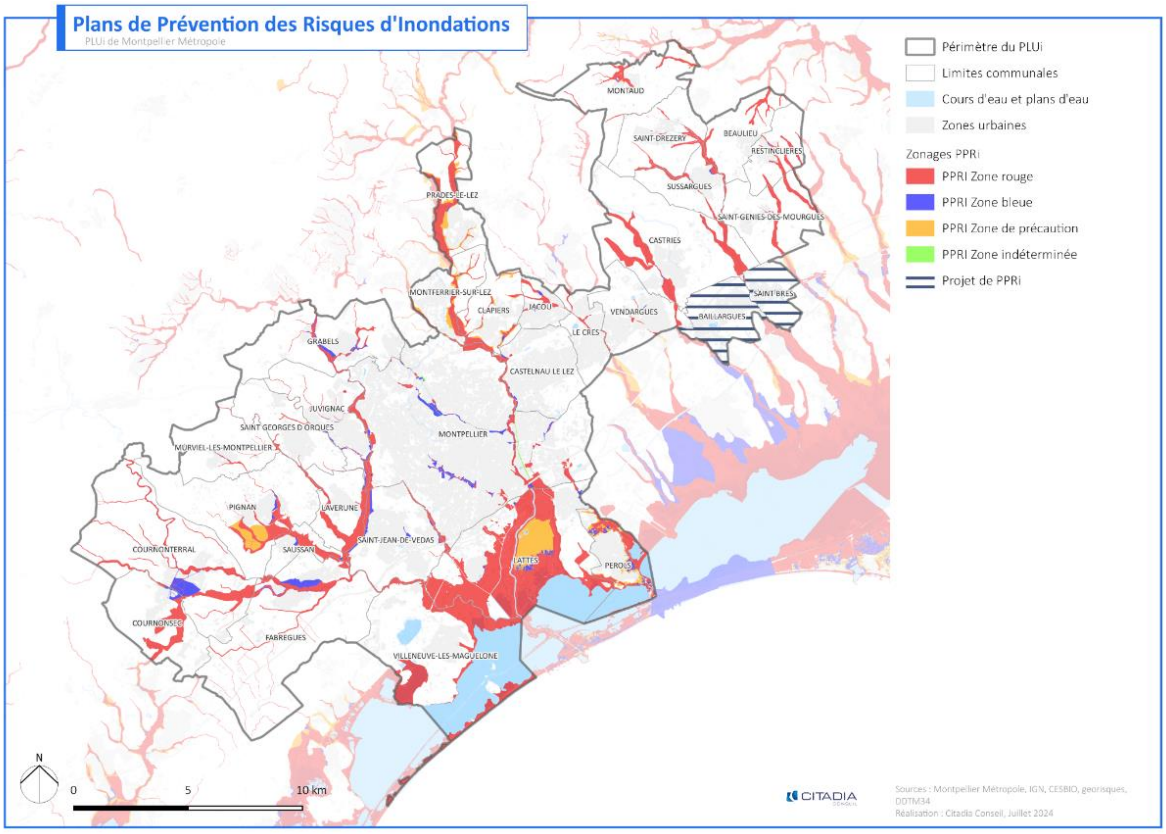
> intégrer la gestion des aléas dans les modèles d'aménagement du territoire ;

> dans le cadre d'opérations de réinvestissement concernant des tissus urbains exposés aux aléas, viser à réduire les facteurs de vulnérabilité ;

> favoriser une réduction des aléas au niveau des espaces agricoles et naturels, à travers le déploiement du projet agro-écologique contribuant au renforcement de la perméabilité des sols, à la limitation de l'érosion, à la réouverture des milieux et à la diminution du risque incendie.

S'agissant plus spécifiquement des inondations, l'EIE rappelle que ce type de risque représente près de 69% du total des arrêtés de catastrophe naturelle pris sur le territoire, ce qui en fait une menace prédominante. Ce type de risque est complexe car il recouvre plusieurs phénomènes différents pouvant se cumuler et donc en renforcer la violence : les crues lentes et rapides, la submersion marine, le ruissellement urbain lié aux eaux pluviales, ainsi que les remontées des nappes affleurantes. Dans ce domaine, la grande majorité des communes de la Métropole est couverte par des plans de prévention des risques d'inondation (PPRI) qui permettent d'avoir une bonne connaissance des niveaux de risque et les gérer.

[18] Etat Initial de l'Environnement du PLUi (p.213)



En appui sur ces éléments, les règlements écrit et graphique du PLUi :

> prévoient la réalisation d'ouvrages de protection dans le cadre de la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondation (GEMAPI), notamment à travers la mobilisation d'emplacements réservés ;

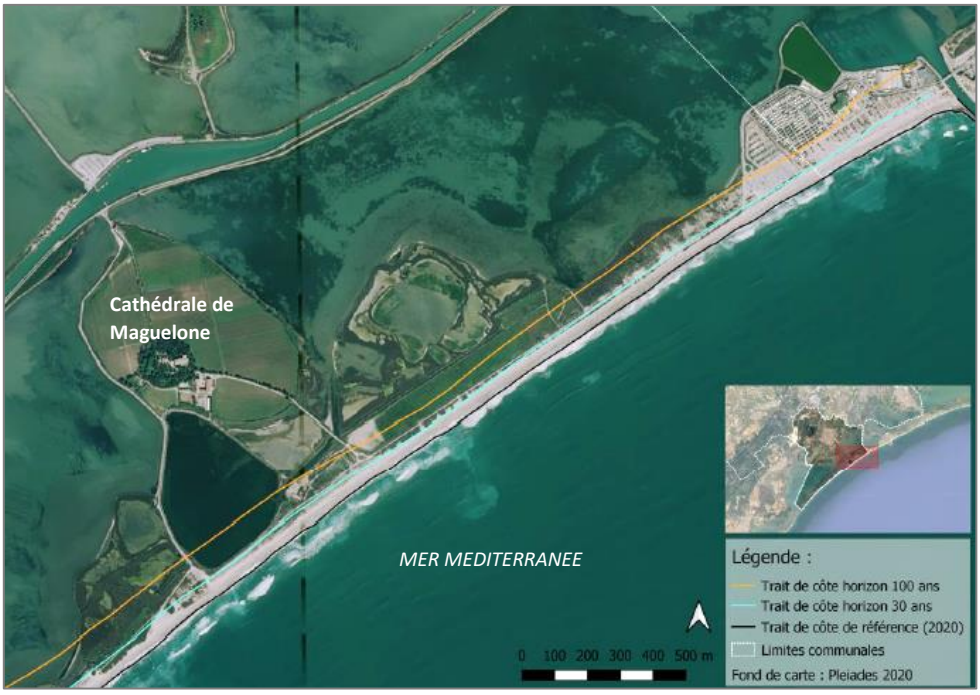
> préservent les zones d'expansion des crues des cours d'eau dans les espaces agricoles et naturels, fixant notamment la surélévation obligatoire des rez-de-chaussée des constructions autorisées et une obligation de maintien de la transparence hydraulique dans le cas de clôtures et d'ouvrages ;

> anticipent l'érosion du trait de côte sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, seule commune de la Métropole concernée par ce risque. En ce sens, et conformément aux dispositions des articles L.122-2-1 et L.122-2-2 du Code de l'urbanisme, le PLUi délimite les espaces exposés au recul du trait de côte à un horizon de 30 ans et à un horizon compris entre 30 et 100 ans ont été délimités et reportés sur le règlement graphique (Pièce A zonage) ;

> identifient des zones d'urbanisation future en dehors des zones d'aléas, en complémentarité avec les orientations d'aménagement et de programmation qui intègrent ces contraintes dans les projets d'aménagement.

Pour mémoire, s'agissant plus particulièrement du risque ruissellement urbain, les principes sont développés à l'orientation dédiée 2.5. Réduire la vulnérabilité au ruissellement urbain.

Projection de l'évolution du trait de côte à 30 et à 100 ans au niveau du lido de Villeneuve-lès-Maguelone (source : EIE du PLUi)



5. Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain

Cet aspect déjà évoqué dans l'orientation 2.4 est à mettre en rapport avec l'imperméabilisation excessive des espaces urbains. La bonne prise en compte de l'eau pluviale dans le développement et la structuration de la Métropole revêt un double objectif :

- la préservation du cycle de l'eau ;
- la limitation de l'aggravation des risques d'inondation, en visant à mieux protéger les personnes et les biens.

Comme le rappelle l'EIE, le risque de ruissellement urbain est lié à la fois à l'urbanisation en talweg, l'imperméabilisation des sols et la saturation des réseaux. Le PLUi incite donc à bien prendre en compte l'eau pluviale dans le développement et la structuration de la Métropole, et ce :

> en fixant dans le règlement écrit une disposition générale imposant une réhausse des premier plancher aménagé hors zone de centralité (UA1, UA2 et UA3) et hors zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

> en favorisant l'infiltration à la parcelle des pluies dans le sol, en cohérence avec le DOO du SCoT dont l'une des prescriptions exige de limiter l'imperméabilisation des sols selon une logique de prévention des inondations. Le règlement graphique fixe ainsi des parts minimales d'espaces perméables. Il convient de préciser que, certains tissus ne font pas l'objet de ces dispositions au regard de leur contexte spécifique, à l'exemple de la zone UA1 dédiée au cœur historique de Montpellier ;

> en prévoyant la compensation de l'imperméabilisation par des dispositifs de stockage des eaux adaptés, avec l'instauration, à la parcelle, de volumes de rétention et de débits de fuite à prendre en compte en fonction du zonage pluvial annexé au PLUi ;

> en accompagnant la conception des aménagements publics et privés pour assurer leur non exposition aux risques ;

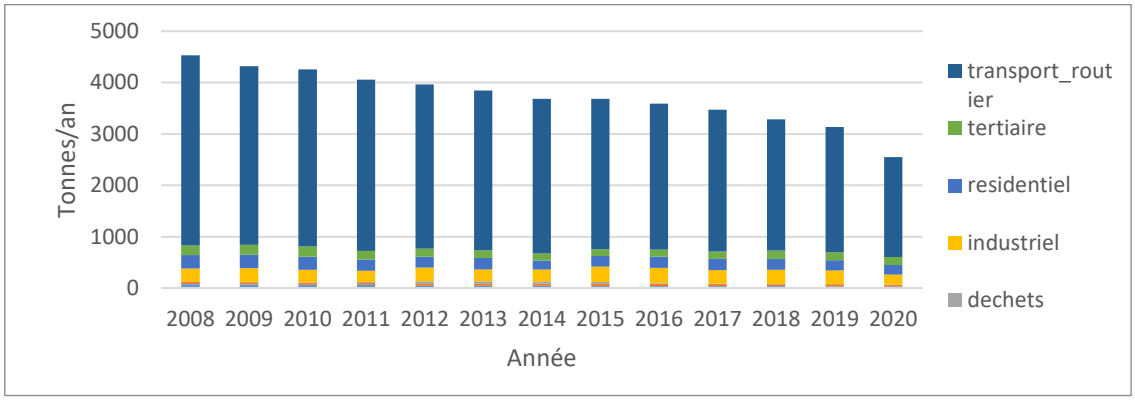
> en favorisant des actions de désimperméabilisation des espaces urbains et agro-naturels, comme c'est le cas au niveau du secteur du Fenouillet à Pérols où le règlement du PLUi identifie un

Emplacement réservé pour continuité écologique sur une zone urbaine construite, visant à restaurer le fonctionnement hydraulique et biologique du site.

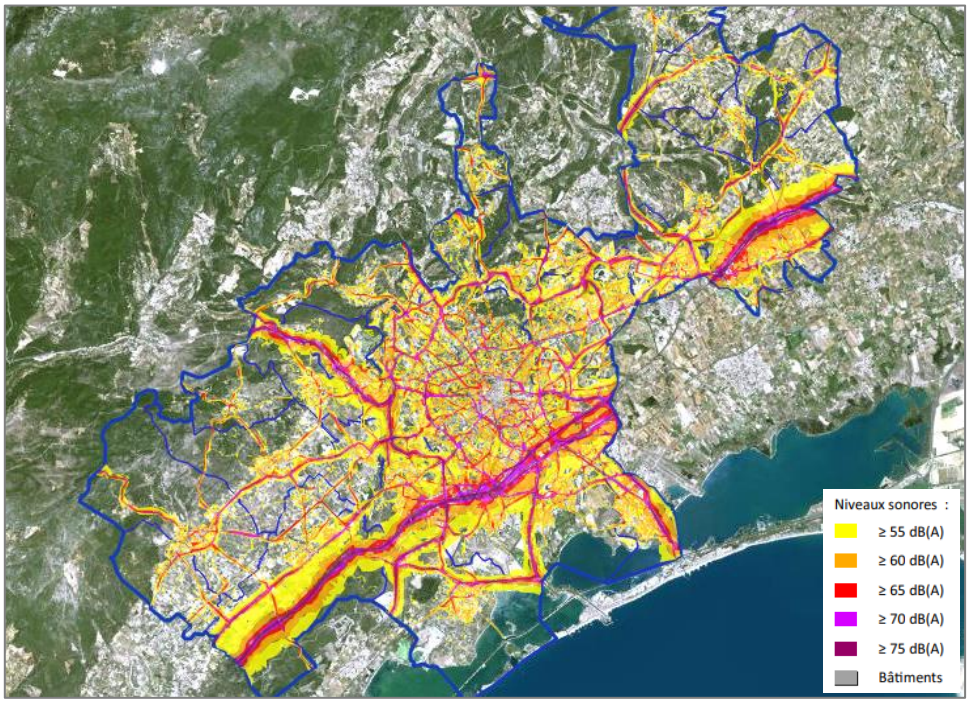
6. *Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores*

L'amélioration de la qualité de l'air et la réduction des nuisances acoustiques constituent des enjeux fondamentaux en matière de santé publique et de qualité du cadre de vie. Comme le rappelle l'EIE[19], les transports constituent de loin, les principales sources de pollution, à la fois atmosphérique et sonore, sachant que le territoire est, dans l'ensemble, dépourvu d'activités industrielles. Au niveau atmosphérique, le trafic routier produit, à lui seul, environ 75% des gaz à effet de serre (GES) et 60% des oxydes d'azote (NOx), tandis qu'en matière de nuisances acoustiques, les principales sources sonores sont constituées par les trafics routier et ferroviaire, impactant environ le quart des bâtiments de la Métropole.

Evolution des émissions de NOx sur la Métropole entre 2008 et 2020 (source : EIE du PLUi / ATMO Occitanie)



Niveaux de bruit sur le territoire de la Métropole (indicateur lden – jour et nuit)
(source : carte stratégique du bruit – PPBE de la Métropole)



[19] Etat initial de l'Environnement du PLUi – chapitre 5.2 p193-204

Au regard de cette situation, le PLUi prend en compte les objectifs de la loi de programmation fixant les orientations de la politique énergétique du 13 juillet 2005 visant à diviser par 4, à l'horizon 2050, les émissions de GES par rapport à 1990. Au titre du Code de l'urbanisme, le PLUi doit déterminer, à son niveau, les conditions permettant d'assurer la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, en relation avec les objectifs du PCAET, le PADD vise à :

> Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores : il s'agit de lutter directement sur les effets des grandes infrastructures, en évitant toute implantation d'habitat en bordure de ces axes et en intégrant des dispositifs acoustiques au plus près des sources sonores, murs anti-bruit ou bâtiment non résidentiels pouvant jouer le rôle d'écran. Il convient de rappeler que, d'un point de vue de la physique, l'atténuation du bruit est de 6 dB à chaque fois que la distance à la source double. Ainsi, pour un niveau sonore de 100 dB à 1m d'une source, celui-ci sera de 94 dB à 2m, de 88 dB à 4m, etc. Cela signifie que plus on s'éloigne de la source, moins l'atténuation est performante. Pour cette raison, le PLUi vise, lorsque cela est possible, à favoriser l'implantation de dispositifs au plus près de la source. C'est le rôle des ouvrages anti-bruit (merlons, murs...) ou mieux encore, d'un point de vue urbain et paysager, des bâtiments écrans, tels que les immeubles d'activités économiques, dont la conception permet, de nos jours, de concilier protection phonique et confort des employés. A ce titre, le règlement du PLUi autorise, au niveau des opérations situées aux abords des grandes infrastructures, uniquement des bâtiments d'activités en première ligne, comme c'est le cas pour les projets Cambacérès ou Nina Simone. Au-delà du PLUi, il convient de souligner que la recherche de solutions de protection efficaces nécessite des études acoustiques pointues à l'occasion de la définition des projets d'aménagement et des opérations immobilières, de nombreux facteurs étant à prendre en considération : bruits aériens, bruits solidiens, impact du vent, etc.

> Construire la « ville des courtes distances » : comme indiqué dans le PADD, cet objectif s'appuie sur deux leviers conjoints : la mixité des fonctions et l'aménagement d'un espace public apaisé. En relation avec l'Axe 5, le PLUi entend, ici, favoriser des usages alternatifs aux véhicules motorisés et limiter les nuisances sonores. En ce sens, et en-dehors de certaines zones dédiées aux activités économiques ou aux équipements, le règlement du PLUi généralise la mixité des fonctions urbaines. Au niveau des sites de projets d'aménagement, les OAP intègrent également des objectifs qualitatifs en matière de création d'espaces publics, favorisant notamment les modes actifs et l'accès aux transports collectifs structurants, en sus des emplacements réservés identifiés au règlement graphique (Pièce A- zonage).

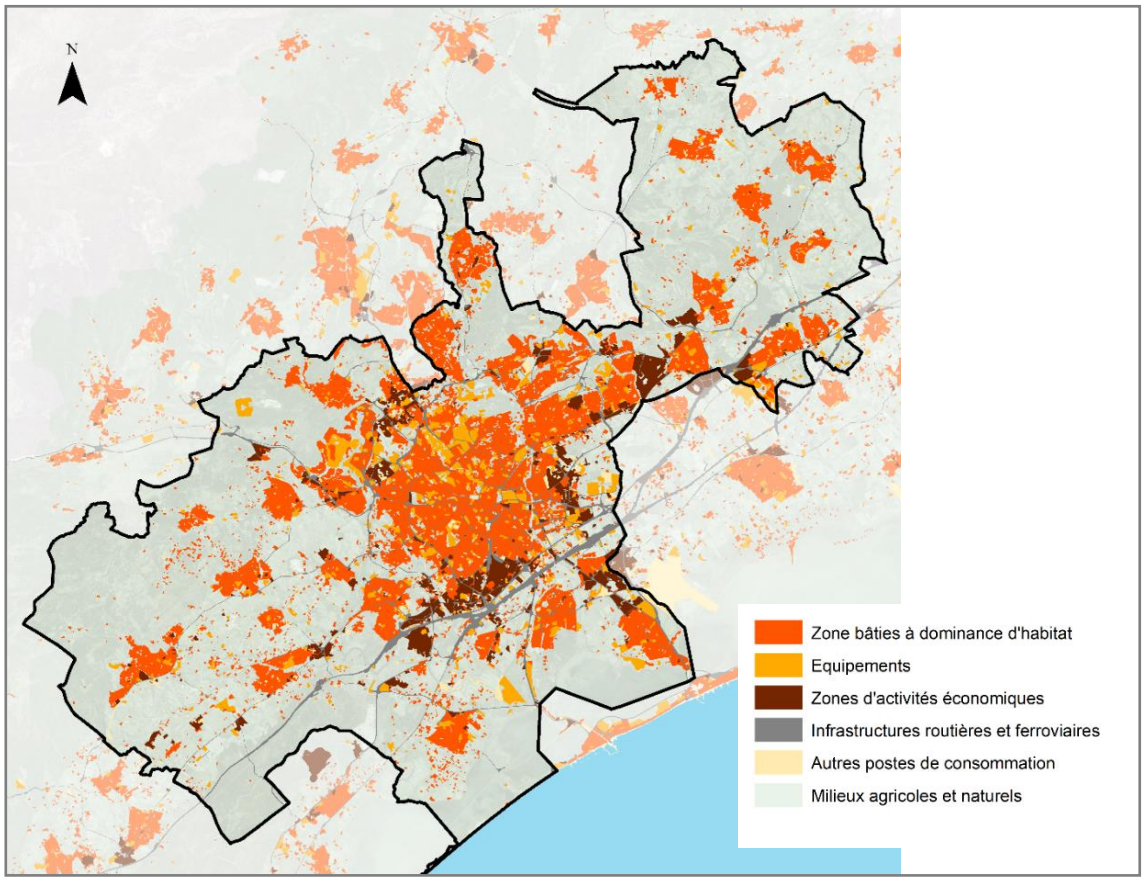
> Conserver et développer le réseau végétal des villes : cet objectif s'appuie sur l'orientation 1.6 concernant le développement des armatures végétales en ville et sur l'orientation 2.2 s'agissant des îlots de fraîcheur urbains. A l'appui des outils mobilisés par le règlement graphique (Pièce C- : EBC, EVP, espaces perméables...), il s'agit à la fois de profiter de la capacité des végétaux à stocker du carbone et de favoriser la création d'espaces apaisés tels que parcs, squares ou jardins. Un exemple majeur en est donné avec le projet engagé de l'agriparc des Bouisses qui, sur 100 hectares, doit faire l'objet de nombreuses plantations d'arbres et accueillir des lieux et promenades apaisés.

C. Axe 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maitrise de la consommation foncière

Comme le souligne l'EIE, le territoire métropolitain a subi, comme beaucoup d'autres, un phénomène intense de périurbanisation, qui s'est traduit par une très forte consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis les années 1960, . Entre 2010 et 2021, ce sont ainsi plus de 1100 hectares de ces espaces qui ont été urbanisés, soit environ 107 ha/an[20]. Cela équivaut à la totalité des espaces qui étaient urbanisés en 1960, fruit d'une évolution étalée sur 1000 ans d'histoire. Cette consommation, à mettre en relation avec les fortes croissances démographique et économique que connaît la Métropole sans discontinuer depuis plus de 60 ans, s'est traduite par un important étalement urbain, accompagné de phénomènes de mitage urbain très impactants.

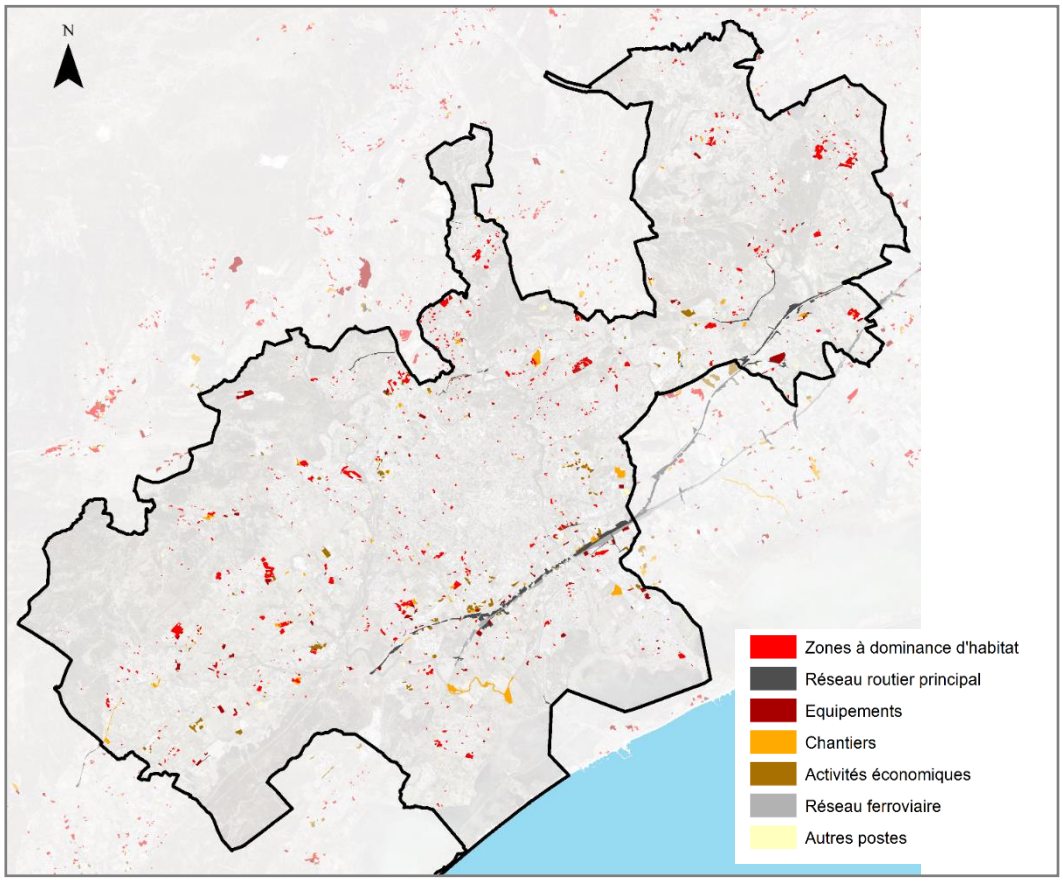
Suite à la promulgation de la loi Climat et Résilience, notamment ses objectifs en matière de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) doit venir préciser la répartition de l'objectif de réduction de 50% par rapport à la période passée, au niveau du territoire régional. Le SCoT devra décliner ces éléments à sa suite.

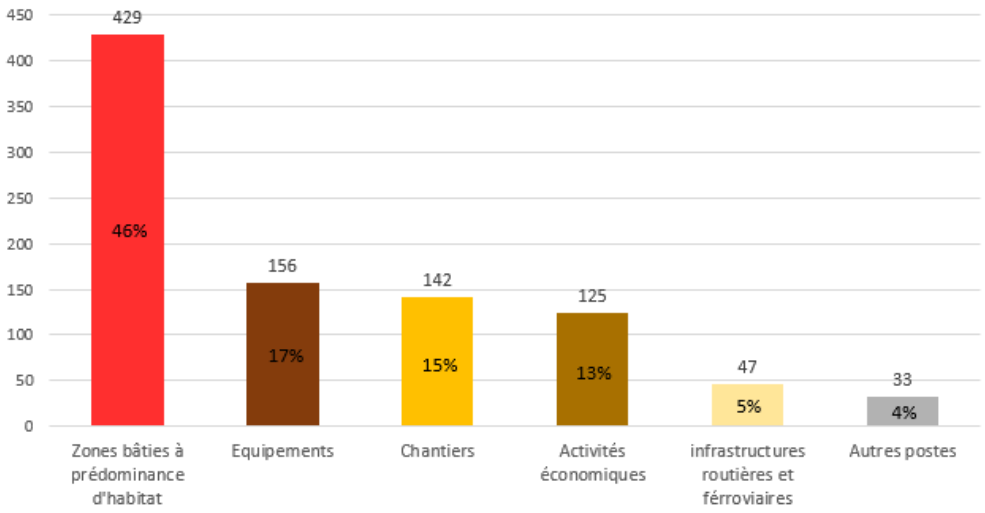
Occupation du sol au sein du milieu consommé en 2021 (source : diagnostic du PLUi)



Espaces consommés par postes entre 2010 et 2021 (source : diagnostic du PLUi)

[20] Diagnostic du PLUi (p.226)





Dans l'attente de l'intégration de ces objectifs dans ces documents, le PLUi fixe visant à réduire d'au moins 50% la consommation foncière au regard de la période 2010-2021. Comme évoqué en préambule, le rythme de consommation observé sur la décennie passée est de l'ordre de 107ha/an, déterminant un objectif de consommation d'environ 53,5 ha/an. Le chapitre IV du présent document justifie en détail cet objectif et notamment la méthode de estimation utilisée.

Comme le souligne le PADD (p.18) : « ce chiffre ne prend pas en compte les projets d'infrastructures majeures de déplacement faisant l'objet d'une comptabilisation spécifique dans le cadre de l'arrêté du 3 mai 2024 relatif à la mutualisation nationale de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des projets d'envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur, à savoir la ligne ferroviaire nouvelle Montpellier-Perpignan et le Contournement Ouest de Montpellier (COM) ».

Cet objectif, des plus ambitieux pour un territoire connaissant l'un des développements parmi les plus forts au plan national et ayant mené depuis 20 ans une politique vertueuse en matière de réduction de la consommation foncière, s'appuie sur deux leviers majeurs :

- l'accroissement du réinvestissement urbain, qui doit devenir le mode dominant de fabrication de la ville ;
- l'optimisation des projets urbains sur les sites d'extension, notamment en appui sur les dispositions du SCoT.

Ces deux leviers se doublent d'une forte limitation générale de la constructibilité dans les espaces agricoles, naturels et forestiers, visant à contrecarrer les phénomènes de mitage urbain.

1. Donner la priorité au réinvestissement urbain

La loi Climat et Résilience, adoptée en 2021, vise à renforcer la lutte contre le changement climatique et à promouvoir la transition écologique. Elle comprend diverses dispositions concernant l'urbanisme et l'aménagement du territoire, notamment en ce qui concerne la préservation des espaces naturels et agricoles. En lien avec les objectifs du ZAN, elle impose, dans le cadre de l'élaboration des PLU, une évaluation des capacités de densification des tissus urbains existants, afin de pouvoir justifier l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels ou agricoles (art. L.151-5 du Code de l'urbanisme).

A ce titre, le PLUi intègre une étude des capacités de densification qui a permis de confirmer la validité des extensions urbaines déterminées pour répondre aux besoins liés au développement de la Métropole. Afin d'établir une estimation au plus juste des capacités mobilisables d'ici 2034, cette étude a pris en compte un ensemble de paramètres, en particulier :

- le contexte de chaque site, notamment la desserte en transports collectifs ;
- les servitudes et contraintes existantes ;
- les règles de constructibilité et les protections prévues par le PLUi ;
- les niveaux de rétention foncière.

(Le chapitre IV du présent document développe l'analyse des capacités de densification des tissus bâtis)

En priorisant ainsi, pour le logement, le réinvestissement des tissus mixtes existants, le PLUi s'inscrit en compatibilité avec les décrets faisant suite à la loi Climat et Résilience ainsi qu'avec la prescription du DOO du SCoT fixant, à l'échelle de la Métropole, un objectif consistant *« à organiser 60% de l'accueil des besoins en logements dans des espaces de l'urbanisation existante et engagée, en privilégiant le renouvellement urbain. »*[21]. Ainsi, le PLUi concoure à hauteur d'environ 85% des besoins résidentiels dans l'enveloppe de l'urbanisation existante et engagée du SCoT révisé.

Concernant les activités économiques et les bureaux, le PADD vise, dans la mesure du possible, à les intégrer dans les tissus mixtes, de manière à favoriser l'animation urbaine et à rapprocher les logements des emplois. Cependant, il souligne que les activités de nature productive nécessitent des sites dédiés en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer en termes de bruit, de fonctionnement logistique, voire pour certaines, de pollution, les rendant peu compatibles avec l'habitat. Ces activités, de nature extensive, requièrent donc, aujourd'hui encore, une offre foncière spécifique, adaptée à leurs besoins (cf. orientation 6.2). Au regard de l'analyse des capacités de densification des tissus économiques, le PLUi concoure à hauteur d'environ 64 % des besoins économiques dans l'enveloppe de l'urbanisation existante et engagée du SCoT révisé.

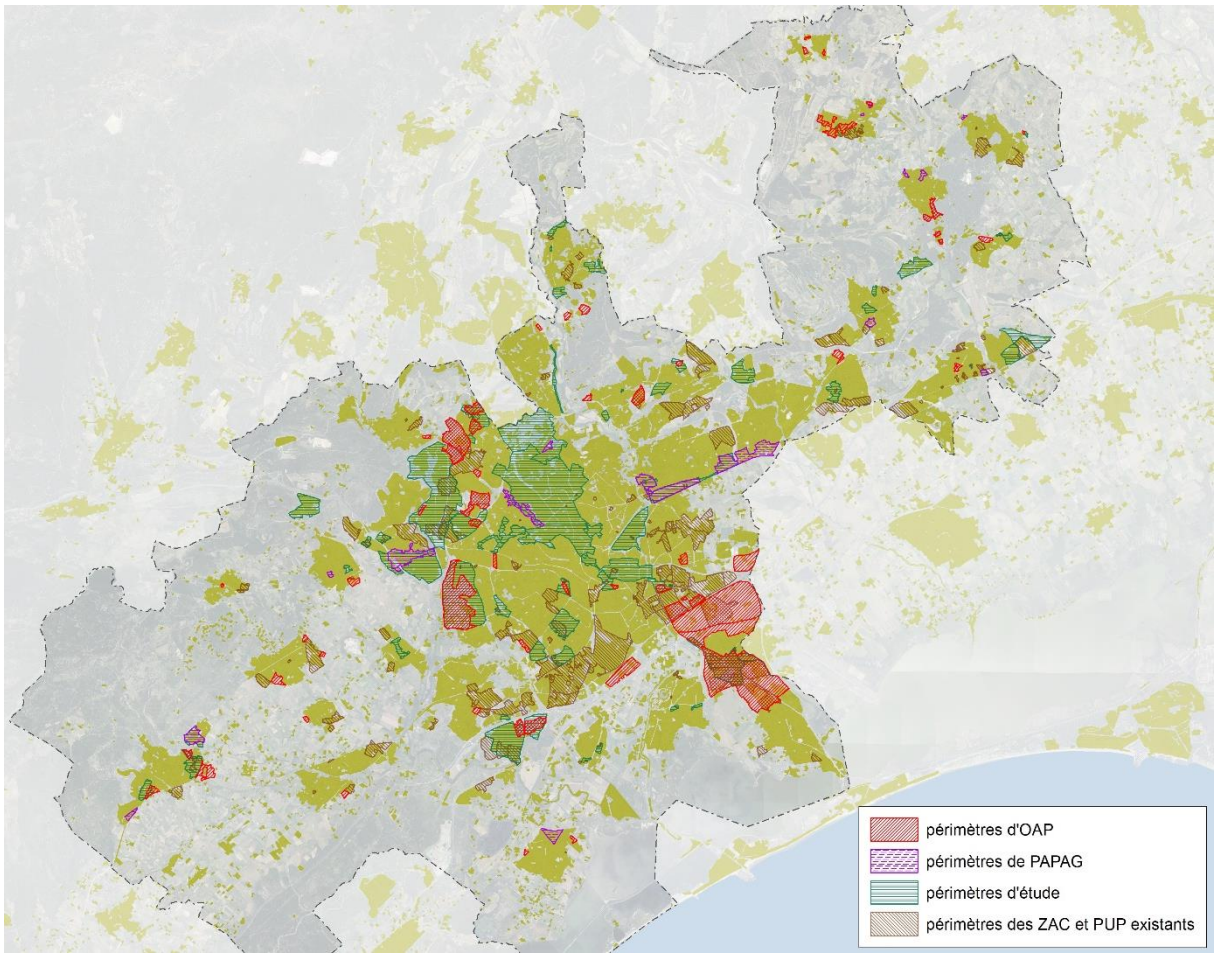
D'une manière générale, en complémentarité avec le corpus de règles encadrant la constructibilité des espaces urbanisés, le PLUi vise à maîtriser, dans le temps, les principaux sites à enjeux à travers l'intégration

[21] PADD du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole (p.105)

d’orientations d’aménagement et de programmation (OAP) et, lorsque aucun projet n’est encore défini, de périmètres d’étude ou de périmètres d’attente de projet d’aménagement global (PAPAG).

Au travers des règles morphologiques, le PLUi vise également à encadrer les différentes formes de réinvestissement urbain de manière contextualisée et adaptées à la diversité des enjeux. Ainsi, dans les tissus urbains à dominante d’habitat individuel de la commune de Montpellier, la hauteur maximale des constructions existantes est de R+1+A alors qu’elle est de R+1 pour les constructions neuves. L’objectif poursuivi est de favoriser une densification douce, en réponse aux évolutions sociétales des ménages, sans pour autant déstructurer un tissu à dominante d’habitat individuel qu’il convient de préserver pour maintenir une diversité de formes résidentielles.

Périmètres des OAP, périmètres d’études et PAPAG inscrits au PLUi (source : 3M)



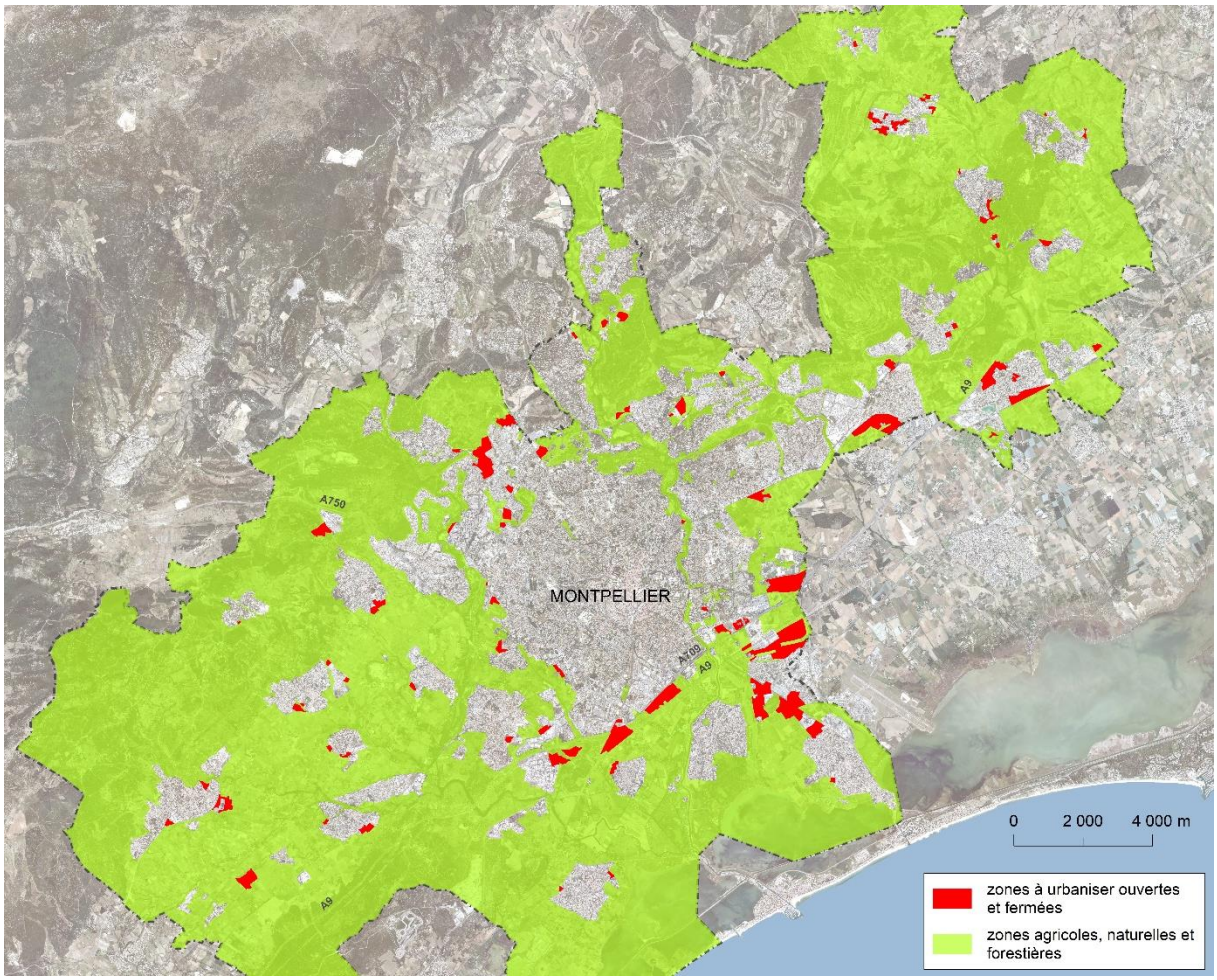
2. *Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations*

Si l'évaluation des capacités de densification permet de répondre à une part majoritaire des besoins de développement de la Métropole, il demeure toutefois nécessaire de mobiliser à minima une offre foncière en extension urbaine. Comme l'indique le PADD, le PLUi prévoit un potentiel d'extensions urbaines, complémentaire et limité, d'environ 526 ha, couvertes par des zones ouvertes à l'urbanisation au règlement graphique. Ces extensions se répartissent entre :

- 249 ha dédiés aux activités économiques productives ;
- 84 ha dédiés aux équipements
- 193 ha pour des projets mixtes.

Le choix des sites s'est notamment appuyé sur une analyse multicritères intégrée à l'EIE, évaluant les impacts prévisibles de l'urbanisation au regard de la biodiversité, des risques et du paysage.

Repérage des zones AU (source : 3M)



Le PADD rappelle que l'urbanisation de ces sites doit respecter des densités minimales exprimées en nombre de logements ou en m² de surface de plancher. S'appuyant sur les dispositions du DOO et les plans de secteur du SCoT[22], ces densités sont fixées au regard des contextes urbains selon deux critères principaux :

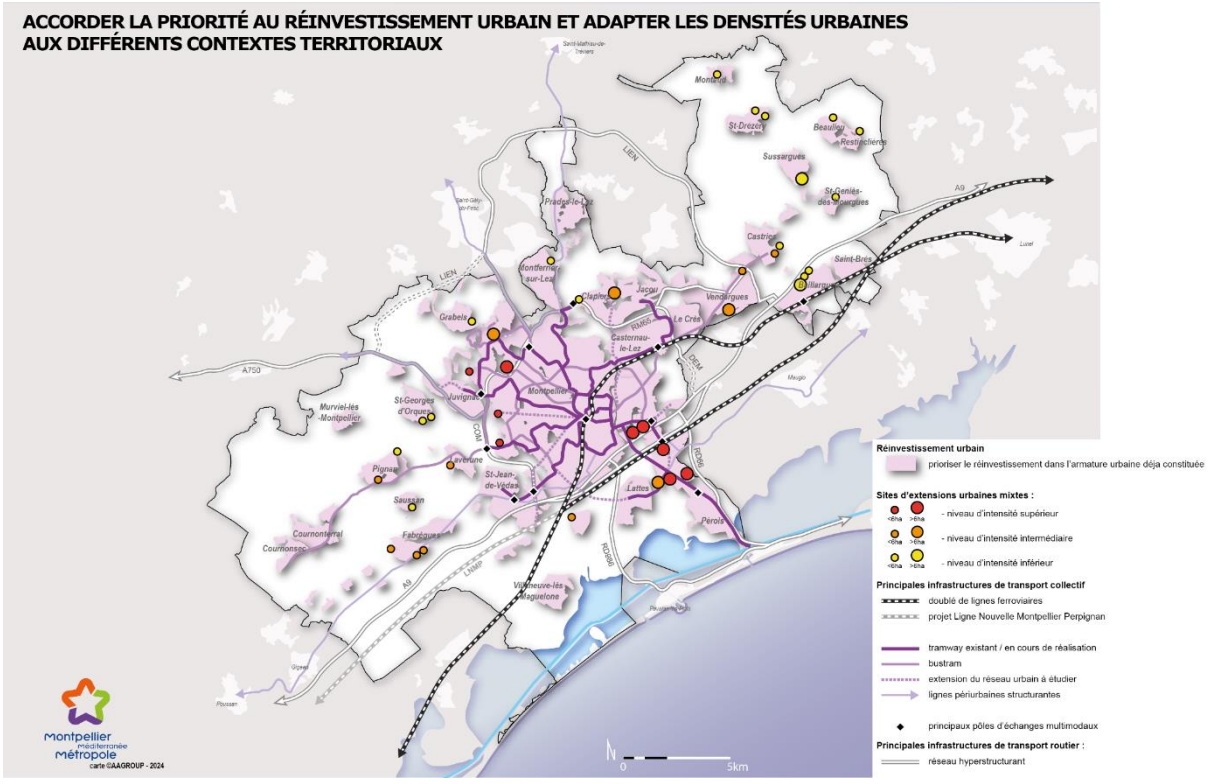
[22] DOO du SCoT, p.242

- le niveau d'accessibilité des sites, notamment par le réseau de transports collectifs structurant ;
- le niveau d'équipements et de services collectifs.

Ainsi, meilleurs sont ces niveaux, plus élevées sont les densités. Celles-ci sont inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chaque zone d'extension urbaine.

S'agissant des extensions économiques, celles-ci viennent compléter les potentiels de réinvestissement dans les tissus existants et répondre à une problématique de localisation au sein des tissus mixtes au regard des nuisances qu'elles génèrent. Ces extensions visent également à reconstituer une offre foncière économique qui connaît depuis plus de 10 ans une situation de pénurie, afin de pouvoir notamment accueillir des entreprises nécessitant de grands terrains. A ce titre, le diagnostic socio-économique souligne l'importance de cet enjeu, puisqu'il s'agit non seulement de pouvoir accueillir des entreprises exogènes, mais aussi d'éviter les délocalisations, maintenir les emplois et renforcer l'économie productive, sous-représentée sur le territoire. De sorte que, d'une manière générale, l'optimisation des aménagements sur les sites économiques, tant en réinvestissement qu'en extension, présente un caractère crucial, passant notamment par la compacité des formes bâties et la mutualisation des fonctions pouvant s'y prêter, comme le stationnement par exemple. Ces éléments sont, en particulier, précisés et cadrés par les différentes OAP dédiées aux sites économiques.

Carte de l'Axe 3 du PADD du PLUi



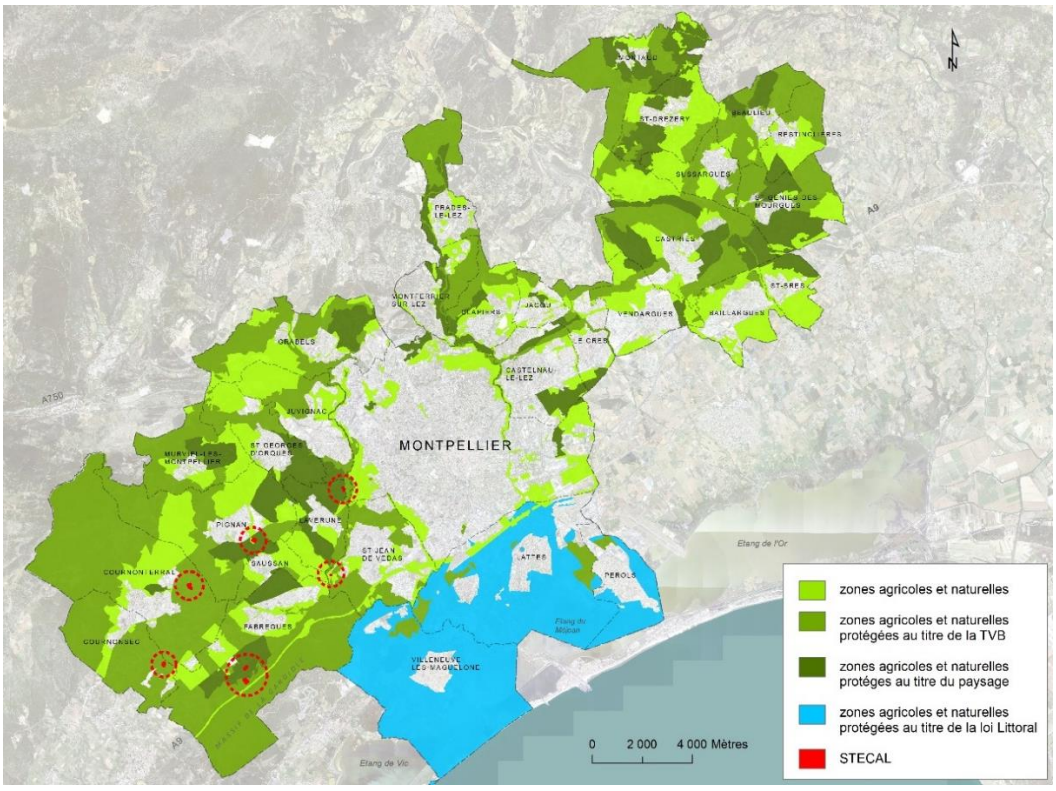
3. Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

Comme déjà évoqué dans l'orientation 1.1 concernant la trame verte et bleue, le PLUi vise à limiter et encadrer strictement la constructibilité dans les espaces naturels et agricoles. Il entend ainsi répondre à la priorité que doit accorder le PADD à la protection de ces espaces au titre de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme. Il traduit également les orientations du SCoT, visant notamment à préserver plus des deux tiers du territoire en zones agricoles et naturels. Enfin, il s'inscrit dans les objectifs du ZAN concernant la réduction des emprises consommées au sein des espaces naturels et agricoles.

Le diagnostic en matière de consommation foncière montre que sur la période 2010-2021, environ 283ha ont été consommés au sein de l'armature des espaces naturels et agricoles, hors extensions urbaines. Cette consommation représente un rythme de 26 ha/an.[23] Le PLUi vise à réduire cette consommation, en la portant à environ 148 ha pour la période 2021-2034 équivalent à 11,4/an, soit une baisse de 56%. Cet objectif s'appuie sur les outils réglementaires, notamment :

- la limitation et l'encadrement de la constructibilité, prioritairement dédiée aux activités agricoles et aux services publics ;
- l'identification de quelques projets spécifiques, hors activités agricoles, faisant l'objet de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), visant à bien les circonscrire et à encadrer leur aménagement pour en limiter l'impact sur les espaces agricoles et naturels (cf. carte ci-dessous) ;
- l'instauration d'un zonage spécifique en lien avec la TVB, restreignant la constructibilité dans les espaces naturels et agricoles concernés ;
- la définition d'une zone agricole protégée limitant fortement les constructions dans les espaces agricoles présentant une forte sensibilité paysagère.

Ensemble du zonage des espaces agricoles, naturels et forestiers (source : 3M)



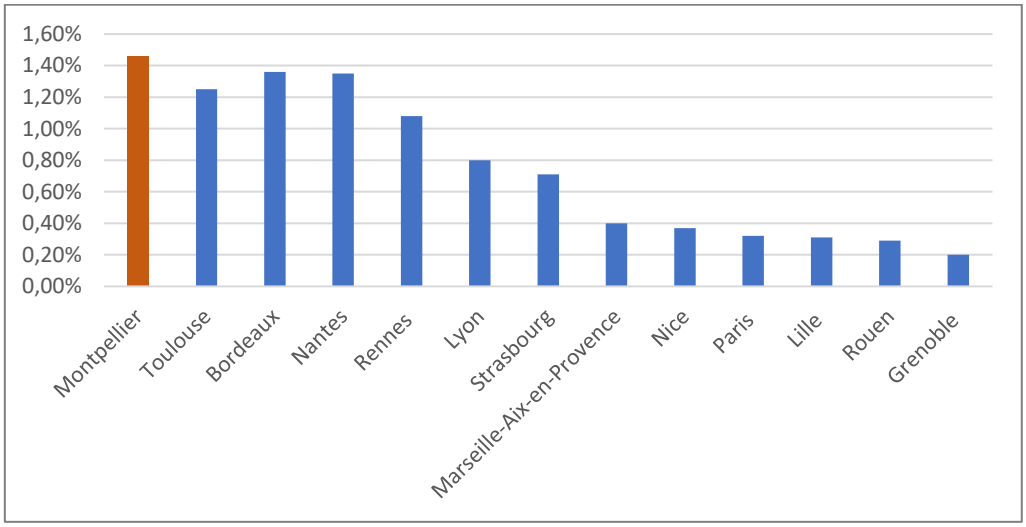
[23] Diagnostic territorial du PLUi, chapitre 11

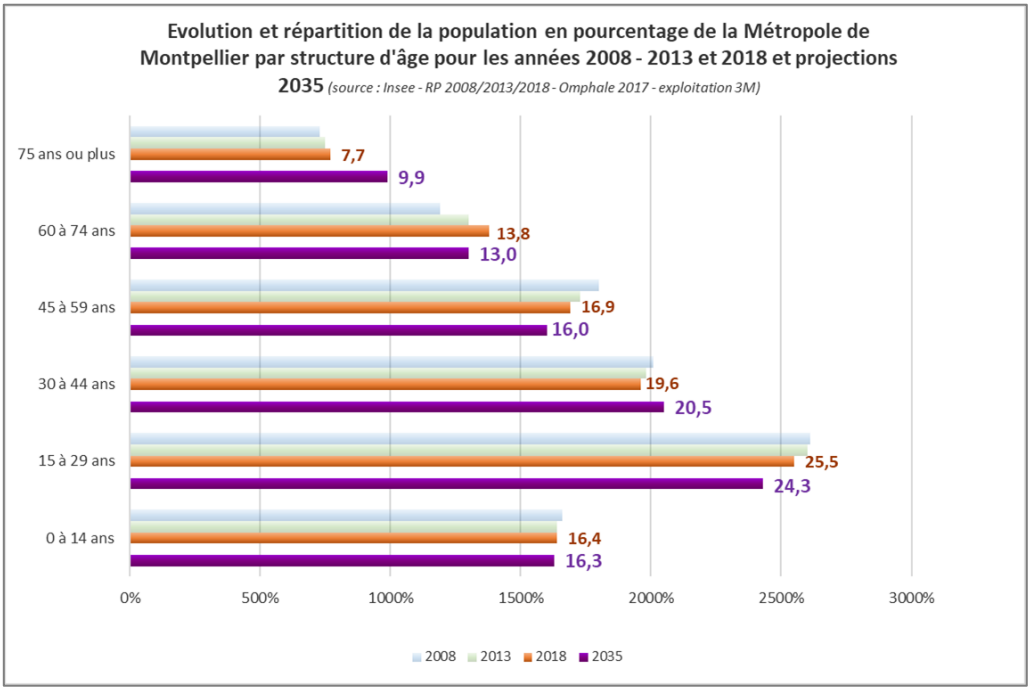
En revanche, comme l'indique le PADD, deux projets de grandes infrastructures portés par l'Etat auront des incidences, à savoir la ligne ferroviaire nouvelle Montpellier Perpignan, dont le tracé passera notamment au pied du massif de la Gardiole, et le contournement routier ouest de Montpellier (COM) dont le tracé, qui emprunte majoritairement de la voirie existante, aura néanmoins pour effet d'augmenter l'artificialisation des emprises actuelles. Comme il est rappelé ci-avant, ces projets font l'objet d'une comptabilisation à part au regard du ZAN, ainsi que de mesures compensatoires, ainsi que le prévoit la Loi.

D. AXE 4 – Encadrer la croissance démographique

La population de la Métropole de Montpelier présente depuis plus de 60 ans une croissance forte et continue. Ainsi que le souligne le diagnostic socio-économique, la population a été multipliée par 4 durant cette période, passant de 120 000 à 480 000 habitants, ce qui en fait l'une des croissances les plus fortes au plan national. Ces 10 dernières années, la croissance s'est maintenue à un niveau très élevé, avec un taux annuel de +1,51% (presque 6 000 nouveaux habitants chaque année). A l'avenir, le solde migratoire, qui a été jusqu'ici le principal moteur de cette dynamique, devrait diminuer, tandis que le solde naturel est appelé à jouer un rôle prépondérant. De sorte que les prévisions font état d'un tassement relatif du taux de croissance général à +0,99% par an en moyenne lissée sur la période 2021-2034. Le nombre total d'habitants en 2034 est ainsi estimé à environ 562 000 personnes.

Comparaison des taux de croissance annuelle de la population des principales Métropoles sur la période 2014-2020 (source : diagnostic du PLUi)





Au regard de ces projections, la Métropole entend accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions, sans dégrader la qualité de vie du territoire et en limitant l'impact sur ses ressources. Dans cette optique, le PADD vise 4 objectifs :

> une répartition équilibrée des nouveaux habitants sur le territoire, en fonction des capacités offertes par les tissus urbains ;
> une offre de logements suffisante en nombre et diversifiée dans ses formes afin de répondre à la demande la plus large ;
> une nécessaire amélioration de la qualité d'habiter les futurs quartiers dans un contexte de densification des projets ;
> une offre de services et d'équipements équilibrée et accessible, essentielle pour assurer de bonnes conditions de vie et favoriser le vivre-ensemble.

1. Assurer la répartition géographique de la croissance démographique

L'armature urbaine constitue le socle spatial permettant de répartir les fonctions urbaines, notamment l'offre de logements, nécessaires à l'accueil de nouveaux habitants. Comme le rappelle le diagnostic socio-économique du PLUi, l'armature de la Métropole est caractérisée par :

- un cœur réunissant la ville-centre et la plupart des communes qui lui sont limitrophes ;
- un archipel de petites villes et de villages.

Le PADD vise, à la suite du SCoT, à conforter cette armature qui participe de l'identité métropolitaine, qui se distingue par une absence de véritable banlieue, c'est-à-dire de tissu urbain dense et continu en prolongement de celui de la ville-centre, situation caractérisant la plupart des grandes villes.

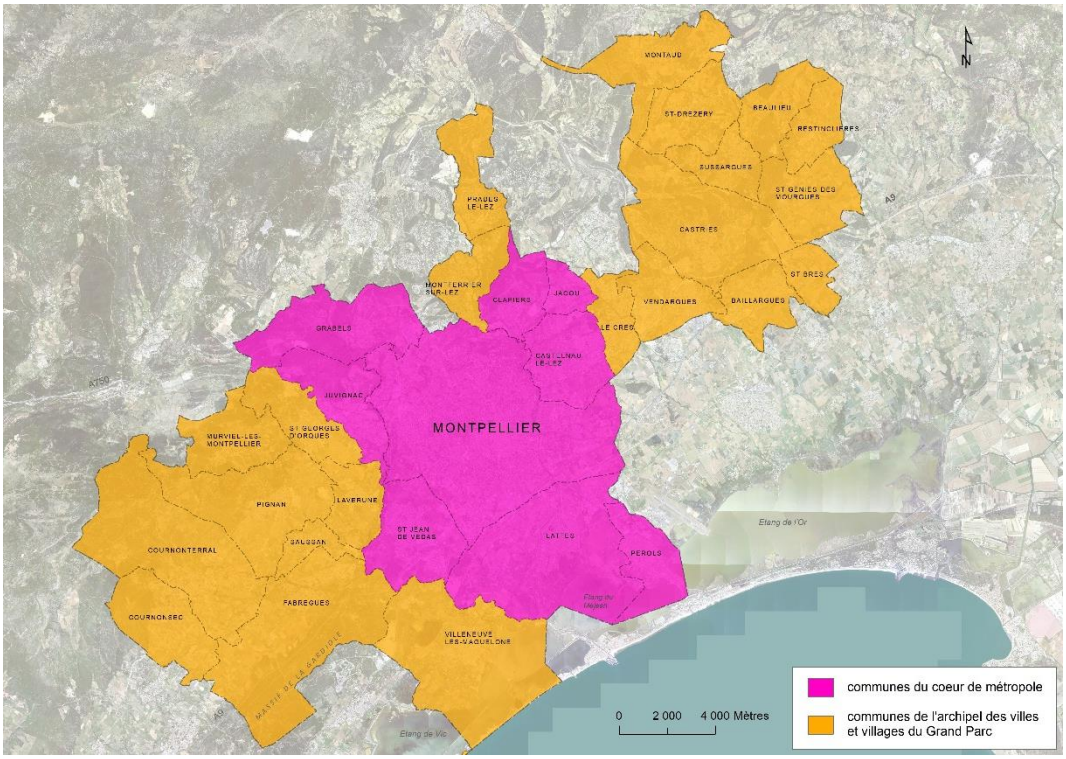
Le réseau performant de transports collectifs qui l'irrigue et son bon niveau d'équipement font du cœur de métropole le lieu privilégié pour développer une offre dense de logements. Toutefois, l'objectif du PADD vise, de manière complémentaire, à équilibrer cette offre de manière à faire vivre l'ensemble du territoire et à faire jouer la solidarité territoriale en matière d'accueil d'habitants et ce, dans le respect des identités, des caractéristiques morphologiques des tissus urbains et des capacités identifiées. Les règles d'implantation pour les tissus urbains existants conjuguées aux zones à urbaniser définies sur le territoire traduisent cet objectif de répartition juste et équilibrée des capacités de production de logements.

1.1 Un cœur de métropole à qualifier et à conforter

Comptant près de 420 000 habitants, le cœur de métropole concentre une part majoritaire des habitants du territoire, à hauteur de 80% de la population totale. Il accueille également les densités bâties les plus élevées. Cette concentration se conjugue avec la présence de la majeure partie des grandes fonctions métropolitaines, d'un niveau d'équipements élevé, ainsi que d'une desserte TC performante. Au regard de cette situation, l'un des enjeux prioritaires concerne notamment le développement des relations de proximité dans l'optique de tirer parti de la forte mixité des fonctions qu'on y trouve, de diminuer la dépendance à l'automobile et de favoriser ainsi la qualité du cadre de vie. Dans ce domaine, le cœur de métropole accusait, il y a encore quelques années, un certain retard, en passe d'être comblé, en particulier avec le développement soutenu d'un réseau cyclable performant et l'aménagement d'espaces publics favorisant les modes actifs dans leur ensemble. L'achèvement de la voie de contournement urbain, qui doit notamment permettre d'exfiltrer les flux automobiles de transit des quartiers, conjugué à la mise en œuvre d'une politique d'apaisement des circulations permet d'appuyer cette évolution.

Les relations de proximité concernent également le renforcement des grandes polarités économiques, afin de conserver les emplois au plus près des habitants. Sur ce point, le PADD s'appuie sur l'armature économique inscrite au SCoT, en appui sur le Schéma des Activités Economiques (SAE), qui définit la stratégie de la Métropole en matière de développement économique (cf. orientation 6.2 – p.52).

Armature urbaine de la Métropole (source : 3M)

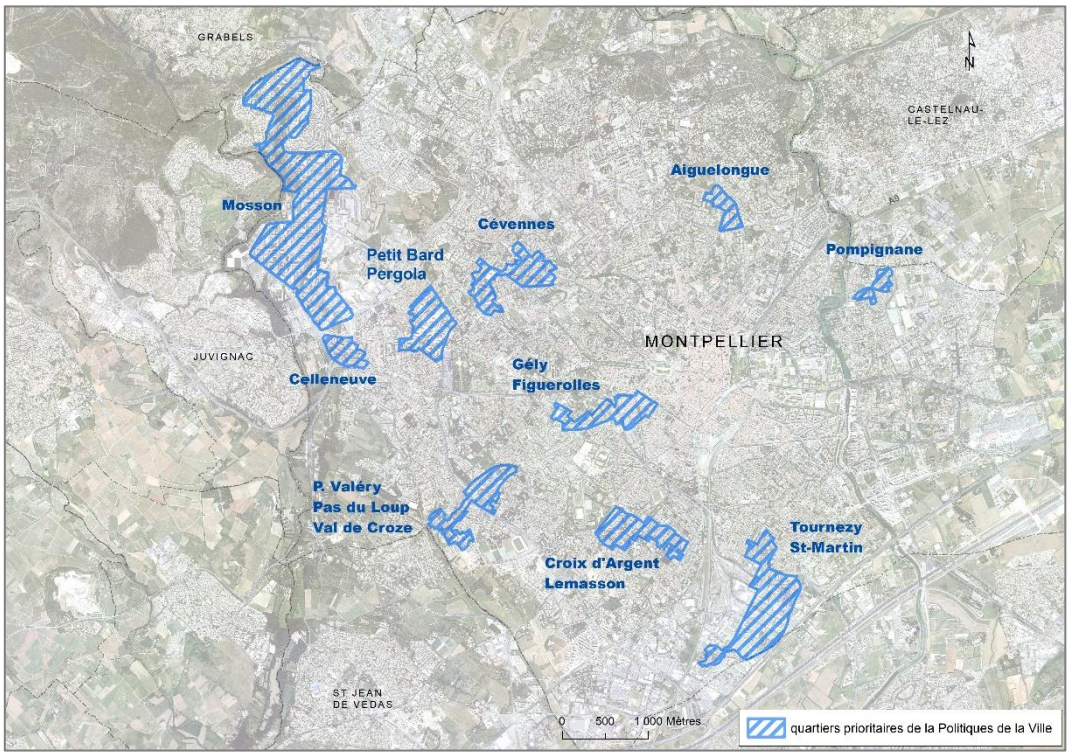


Désormais, les objectifs de densification du cœur de métropole, portés par la mise en œuvre du ZAN, nécessitent de soigner, plus que jamais, la qualité du cadre de vie, à commencer par les modalités de mise en œuvre des projets urbains à venir. A ce titre, les OAP que comporte le PLUi définissent un ensemble d'éléments concourant à cet objectif général, notamment en matière d'espaces publics, de paysage, d'environnement, de risques et de formes urbaines, en lien avec les prescriptions fixées par le SCoT[24], Les dispositions définies par le PADD dans l'orientation 1.6, participent également, de manière décisive, au maintien d'un cadre de vie de qualité, favorisant le développement d'aménités en accompagnement des densités développées. Sur cette base, l'objectif de renforcement de la mixité fonctionnelle, définie par le PADD et traduit dans le zonage et le règlement écrit du PLUi, constitue un véritable atout pour favoriser l'animation urbaine et le vivre-ensemble.

Le PADD vise également à réduire l'isolement social et spatial caractérisant les quartiers populaires, en particulier ceux situés à l'ouest de Montpellier. En effet, ceux-ci occupent une place excentrée dans le cœur de métropole et souffrent d'un manque d'intégration dans la vie de la cité. Ces 20 dernières années, le développement du réseau de tramway a permis de mieux les relier aux autres quartiers. Le développement du réseau de bustram et du réseau de vélolignes viendra encore renforcer ces liens. Toutefois, ces connexions ne suffisent pas à les décloisonner. Pour remédier plus en profondeur à cette situation, la Métropole et la Ville de Montpellier poursuivent la mise en œuvre de dispositifs liés à la politique de la ville, en particulier à travers les Nouveaux Projets Nationaux de Renouvellement Urbain (NPNRU) sur les quartiers Mosson et Cévennes, visant à la fois à restructurer l'urbanisation de ces quartiers et à accompagner leurs habitants au niveau socio-économique (accès à l'emploi, animation urbaine à travers la dynamique associative, vivre-ensemble, mise à niveau des équipements et renforcement des services…).

[24] DOO du SCoT, p.244 et 245 sur la qualité des projets urbains

Quartiers prioritaires de la Politique de la Ville sur Montpellier (source : 3M)



Le PLUi traduit ainsi les modalités des projets définis dans le cadre de son règlement, à travers les implantations bâties ; l'instauration d'emplacements réservés pour la réalisation d'équipements (notamment des groupes scolaires) ; d'EBC et d'espaces verts protégés (EVP) visant à accroître les continuités végétales, sources d'aménités et de fraîcheur en période estivale, etc.

S'agissant de la question des limites urbaines du cœur de Métropole, elle interroge très directement le traitement des interfaces entre cette composante spatiale et le territoire de l'archipel des villes et villages. Cet objectif concerne, à parts égales, deux types d'espaces :

- de grandes pièces agricoles et naturelles, faisant soit l'objet de projets de valorisation (les Bouisses, l'agriparc du Mas Nouguier), soit d'une protection dans le cadre du zonage du PLUi (zones agricoles protégées sur les sites de Montaubérou et de Thomassy) ;
- des secteurs urbanisés correspondant aux grandes entrées de ville (cf. orientation 1.5.3).

1.2 Un archipel de villes et villages à préserver et à dynamiser

Situés en discontinuité avec les tissus urbains du cœur de métropole, cette armature est fortement porteuse de l'identité de la Métropole. Comme évoqué dans l'EIE, ces villes et villages ont un rapport étroit au grand paysage dans lequel ils s'insèrent, avec des morphologies urbaines adaptées à l'échelle de cette partie du territoire. Si le PLUi vise à maintenir cet équilibre général, il fixe néanmoins des objectifs en termes de réinvestissements des tissus urbains, en lien avec les objectifs du ZAN et de la politique d'habitat notamment, passant par la mobilisation de règles différenciées en matière d'implantation du bâti, la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation sur les sites à enjeux, ainsi que la délimitation de périmètres d'étude et de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) (cf. orientation 3.1).

A l'instar du cœur de métropole, cette densification, raisonnée à l'échelle de chaque commune, constitue un vecteur essentiel pour développer des fonctions d'animation. Comme le met en évidence le diagnostic socio-

économique, les villes et villages en périphérie du cœur de Métropole se caractérisent par un certain niveau d'animation, nourri notamment par l'activité commerciale de proximité. Il indique notamment que « toutes les communes de plus de 3 000 habitants accueillent au moins un pôle commercial de proximité » [25]. En cohérence avec les prescriptions du SCoT, le PLUi identifie ainsi des linéaires commerciaux dans les secteurs centraux, visant à préserver ce type d'activités (cf. orientation 6.3).

En lien avec le SCoT et le SAE, le PLUi vise également à maintenir et à développer des polarités économiques d'équilibre et de proximité, dédiées globalement à l'accueil de PME/PMI et d'artisanat, afin notamment de répondre aux demandes d'emploi local (cf. orientation 6.2). S'agissant dans une large mesure d'activités difficilement compatibles avec les quartiers d'habitat, le règlement écrit définit des zonages spécifiques dédiés à ce type de fonctions.

Enfin, le PADD appuie l'objectif de cohésion territoriale sur les mobilités alternatives à l'automobile, en visant à promouvoir des modes adaptés à la configuration de cet archipel. En effet, le diagnostic socio-économique fait état du fait qu'une part majoritaire des déplacements du quotidien vers le cœur de Métropole se fait en voiture individuelle. En plus de congestionner les grandes entrées de ville, cette situation engendre de nombreuses externalités négatives (pollution, nuisances sonores, consommations d'énergie, perte de temps pour les activités sociales et familiales, etc.)[26]. Pour répondre à cet enjeu, la Métropole développe une offre de bustram visant à mettre en place des liaisons TC performantes entre le centre-ville de Montpellier et les communes où ce mode trouve une pertinence (lignes Montpellier-Castries et Montpellier-Cournonsec). Ces projets s'accompagnent du développement du réseau cyclable métropolitain, notamment des vélolignes qui vont permettre, là aussi, de créer de grandes liaisons favorisant l'accessibilité du cœur de métropole.

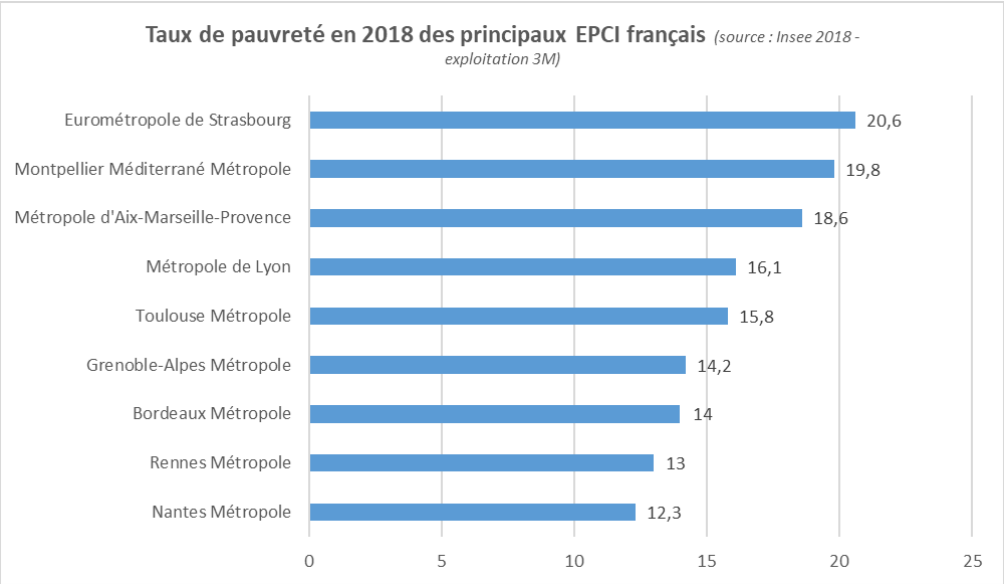
2. Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

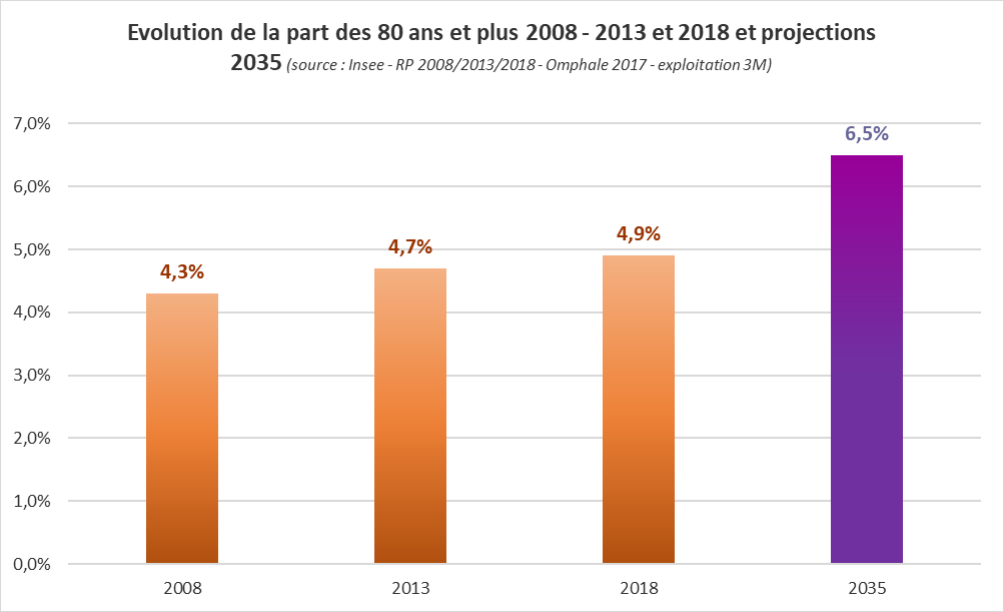
Au regard des dynamiques de croissance caractérisant la Métropole, celle-ci doit redoubler ses efforts pour développer une offre de logements suffisante pour l'ensemble de sa population. A ce titre, cette offre doit prendre en compte deux dimensions sociales et économiques :

- la faiblesse des revenus, qui se traduit par l'éligibilité aux logements locatifs sociaux d'un peu plus de la moitié des habitants, le diagnostic faisant même état d'une trajectoire actuelle d'appauvrissement de la population, qui n'est toutefois pas propre qu'à Montpellier ;
- l'évolution de la pyramide des âges, qui voit la population vieillir dans son ensemble.

Ces deux dimensions nécessitent donc des réponses en termes de diversification de l'offre de logements, qui doit être adaptée à la fois aux niveaux des revenus des habitants et à leurs spécificités (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, jeunes travailleurs, familles monoparentales, etc.).

[25] Diagnostic territorial du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole (p.210)
[26] Diagnostic territorial du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole (p.177)



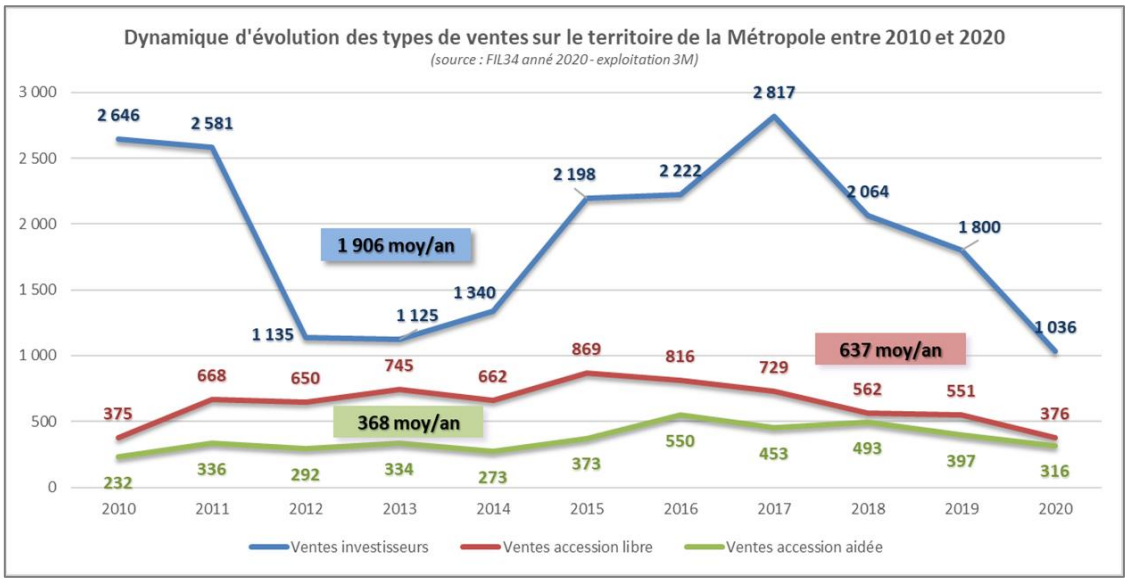


A côté de cela, le diagnostic souligne que le marché du logement connaît de fortes tensions depuis un certain nombre d'années, marquées :

- par un déficit structurel de logements locatifs sociaux avec une demande ayant augmenté de +54% en 10 ans et ce, malgré les importants efforts de rattrapage entrepris par les communes de la Métropole depuis plus d'une vingtaine d'années,
- mais aussi par un fort déficit de logements en accession abordable.

Avec l'envolée des prix de l'immobilier, cette situation se traduit par un relatif blocage des parcours résidentiels et une importante évasion résidentielle vers les territoires de grande périphérie. Face à ce que l'on peut qualifier de situation d'urgence, le PLUi intègre un objectif ambitieux de production de 4 300 à 4 500 logements par an, soit un volume global de 56 000 à 58 000 logements à réaliser d'ici 2034. A noter que cet objectif de production de logements est inférieur à celui observé en moyenne par an sur la période 2010-2019 (5 600 logements produits par an en moyenne)[27], période caractérisée par des niveaux de production immobilière exceptionnels.

[27] Diagnostic territorial du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole (p.59)



Ce volume prend en compte :

- la demande endogène, liée aux besoins générés par le solde naturel de population, le desserrement des ménages (séparations, enfants quittant le foyer familial…), la détente du marché, la reconstitution des logements détruits dans le cadre d'opérations ;
- la demande exogène liée aux apports extérieurs de population.

Comme évoqué dans l'orientation 4.1, le PLUi identifie des sites de projet et définit des règles de constructibilité visant à répartir équitablement cet effort sur l'ensemble du territoire, en relation avec les objectifs de la politique de l'habitat portée par le Programme Local de l'Habitat (PLH), Cela concerne, en premier lieu, l'offre de logements locatifs sociaux, qui demeure l'une des cibles prioritaires de la Métropole au vu de l'importance du déficit. En effet, alors que 20 des 31 communes étaient soumises à loi SRU en 2015, 87% du parc de logements locatifs sociaux se concentrait sur la seule ville de Montpellier. Si cette situation tend progressivement à s'améliorer, le déséquilibre reste prégnant : en 2020, 24,18% des résidences principales de Montpellier relèvent du logement social mais seulement 13,31% en moyenne dans les autres communes[28]. Il s'agit également de favoriser la diversification des logements selon les besoins analysés, en veillant à favoriser une offre de grands logements pour loger les familles dans le cœur de métropole et inversement, en développant des petits logements en périphérie, notamment pour loger les personnes seules ou des familles monoparentales en périphérie.

Les enjeux se portent, par ailleurs, sur l'accession abordable, segment intermédiaire de l'offre de logements, qui peine à se développer sur le territoire. Ce type de logement présente un intérêt stratégique, car il permet d'accueillir des publics ayant des revenus à la fois trop élevés pour accéder au parc social et insuffisants pour accéder au marché libre, marqué par la prédominance des produits investisseurs[29]. Il s'agit aussi d'une offre essentielle pour fluidifier les parcours résidentiels. Le PLUi entend ainsi favoriser ce type d'offre, en particulier à travers le Prêt Social de Location Accession (PSLA) et les Baux Réels Solidaires (BRS), en priorisant les communes du cœur de métropole, là où les tensions sur les prix de l'immobilier sont les plus fortes et les revenus des habitants les moins élevés.

D'une manière générale, dans l'optique de bien répartir cette production au niveau du territoire, le PLUi prend en compte un ensemble de critères, à commencer par la desserte en transports collectifs permettant notamment aux habitants non motorisés d'accéder à la mobilité, à l'image des populations étudiantes.

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux quantitatifs, qualitatifs et géographiques, le PLUi mobilise 3 outils réglementaires complémentaires :

[28] Diagnostic territorial du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole (p.62)
[29] Diagnostic territorial du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole (p.68)

- la Servitude de Mixité Sociale (SMS) prévue par l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme, qui fixe, de manière différenciée selon les secteurs, les parts de types logements à respecter dans la programmation des opérations résidentielles (logements sociaux, abordables et libres). Le règlement écrit en fixe les dispositions générales, quant au règlement graphique (Pièce E) il en définit des pourcentages et des seuils adaptés selon les communes ;
- les emplacements réservés pour la réalisation de programmes mixtes de logements (art. L.151-41 du Code de l'urbanisme) ;
- la servitude de taille des logements (art. L.151-14 du Code de l'urbanisme) sur la commune centre.

Du point de vue de la nature des interventions, la priorité est donnée au réinvestissement urbain, comme déjà mentionné précédemment. Au-delà de la question des règles de construction, le PLUi mobilise les outils permettant de maîtriser les sites présentant des potentiels stratégiques, à savoir les PAPAG et les OAP.

3. Améliorer la qualité des projets urbains

Cet objectif repose sur un double enjeu :
- préserver et améliorer le cadre de vie des habitants, tant en termes d'environnement (lutte contre les pollutions, préservation de la biodiversité…), de développement des aménités (lieux de sociabilité, services, loisirs…) que de valorisation paysagère ;
- densifier les tissus urbains dans un objectif de limitation de l'étalement urbain en lien avec les objectifs du ZAN.

Comme déjà évoqué, la poursuite de cet objectif repose notamment sur la définition de critères qualitatifs sur les sites de projets identifiés par le PLUi. En amont, il convient de rappeler que l'analyse multicritères réalisée dans le cadre de l'EIE a permis de retenir les sites d'extension présentant un moindre niveau d'enjeux croisés. Sur les sites destinés à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, le PLUi fixe, à travers les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un niveau d'exigence minimal quant aux différents aspects des projets, tels que la prise en compte des contextes géographiques, urbains et paysagers ; la préservation de la biodiversité ; la lutte contre les risques et le réchauffement climatique ; la programmation des fonctions urbaines ; les mobilités…

En matière de réinvestissement urbain, le PADD insiste tout particulièrement sur la limitation de l'imperméabilisation et le développement d'espaces végétalisés et d'espaces publics, au cœur de la question du cadre de vie. Le PLUi s'appuie, pour cela, sur la définition, dans le règlement, de parts minimales d'espaces perméables et l'identification d'une armature conséquente d'espaces boisés classés et d'espaces verts protégés, notamment dans la ville centre. Ces éléments recoupent la problématique des risques, notamment hydrauliques, au vu de la très grande sensibilité du territoire dans ce domaine et ce, au regard d'objectifs de densification propres à les renforcer. Outre les outils visant à limiter l'imperméabilisation des sols, le PLUi instaure également une obligation de rehausse des premiers planchés aménagés des nouvelles constructions ou, dans les ZAC de la ville centre, de mise en place de mesures permettant de mettre en sécurité les locaux.

Enfin, en lien avec la politique de mobilités (cf. orientation 5), le PLUi vise à favoriser le développement des modes alternatifs à l'automobile :
- en positionnant, dans la mesure du possible, les sites de projet au plus près de la desserte par les transports collectifs ;
- en fixant, pour les constructions nouvelles, des normes de stationnement automobile limitant le nombre de places demandées, notamment à proximité d'une desserte par les TC structurants, ainsi que des normes de stationnement vélos.

4. Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements

Le fort développement qu'a connu la Métropole s'est accompagné d'une politique active en matière d'équipements. Comme le rappelle le diagnostic socio-économique, elle s'est notamment dotée progressivement d'équipements de niveau métropolitain qui lui ont permis d'asseoir son rayonnement, à l'image du Corum, de l'Aréna, du musée Fabre, du théâtre de la Comédie, du stade de la Mosson, de la piscine olympique, ou encore du Parc Expo. Autant de structures qui lui permettent d'être, au plan national et au-delà, un lieu de référence pour de grands événements, notamment culturels et sportifs, ainsi qu'en matière d'organisation de colloques internationaux. La Métropole possède également un niveau d'équipement exceptionnel en matière hospitalier et universitaire, portant la dynamique des filières économiques d'excellence du territoire. L'ensemble de cette armature se caractérise par une excellente accessibilité par les transports collectifs structurants, fondant une cohérence globale.

Au regard des enjeux prioritaires, la Métropole vise avant tout à consolider l'armature existante. Elle entend, tout d'abord, conforter les équipements hospitalo-universitaires et de recherche, en appui aux démarches d'organisation des filières (Med Vallée, French Tech…), qui présentent un caractère stratégique pour le territoire. Il s'agit ainsi de mieux structurer l'ensemble des entités concernées, qui souffrent à l'origine d'un important éparpillement du fait d'un déficit d'aménagement global, préjudiciable à la visibilité de ces filières et au développement de synergies. A ce titre, le PLUi accompagne les projets en cours, notamment par des règles d'implantation fixées au regard des projets définis, à l'image du plan de développement du CHRU en cours de mise en œuvre, avec la réalisation de nouveaux bâtiments en densification des sites existants.

La Métropole poursuit également son appui au développement de grands équipements sportifs et culturels, notamment à travers des réflexions en cours sur la mise à niveau des structures existantes.

A un niveau plus local, la Métropole accompagne la Région et le Département dans la consolidation de l'armature des lycées et collèges, afin de compléter la couverture du territoire dans une double logique de proximité et de réponse au fort accroissement de population. En particulier, deux nouveaux équipements sont appelés à être réalisés dans les toutes prochaines années : le lycée de Cournonterral et le collège de Juvignac. Pour ces projets, le PLUi intègre un zonage et des règles spécifiques. Le lycée de Cournonterral concernant un site en extension urbaine, le PLUi y définit également une OAP cadrant le projet.

S'agissant des équipements liés à la collecte, à la valorisation et au traitement des déchets, le PADD vise à conforter et à développer ces équipements dans le cadre de la restructuration de la filière en assurant leur insertion qualitative et paysagère. Il en va de même pour les équipements nécessaires à l'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux usées, au regard notamment de la croissance démographique attendue ou de leur modernisation.

Enfin, la Métropole entend répondre aux besoins des quartiers, à travers le renforcement des équipements de proximité. Les différentes communes qui la constituent sont dans l'ensemble bien dotées, que ce soient les services administratifs des mairies, les maisons de quartier, les locaux associatifs, les établissements culturels, les piscines publiques ou encore les terrains de sport. Au même titre que les lycées et collèges, les efforts à porter concernent avant tout les groupes scolaires, pour faire face à l'afflux de nouveaux habitants, ainsi qu'à la vétusté des bâtiments de certaines écoles, notamment sur la ville centre. De ce point de vue, la Ville de Montpellier conduit une politique active en la matière, à la fois dans le cadre de travaux de réhabilitation/rénovation et de création de nouvelles structures. Ainsi, sur l'ensemble du territoire, le PLUi définit un zonage spécifique pour ces équipements, assorti de règles de construction adaptées. Dans le cadre de projets différés dont les terrains d'implantation sont identifiés, il mobilise des emplacements réservés visant à maîtriser les évolutions des sites concernés. Il identifie également plusieurs zones d'urbanisation future dédiée, comme le groupe scolaire de Jacou, le secteur des Arènes Ouest à Saint-Geniès-des-Mourgues ou encore le secteur de la Plaine des Sports à Saussan.

E. AXE 5 – Construire la métropole des proximités

En préambule de cet axe, le PADD rappelle que les transports constituent la première source de pollution sur le territoire. L'état initial de l'environnement indique, à ce titre, que les véhicules motorisés émettent 75% des gaz à effet de serre et sont l'une des principales sources de polluants atmosphériques (oxydes d'azote), ainsi que de bruit (trafic de grandes infrastructures notamment)[30]. Le PADD affirme donc la nécessité de faire évoluer rapidement les pratiques de mobilité en faveur des modes alternatifs non polluants, gages d'une amélioration du cadre de vie.

En pleine inscription dans les objectifs du SCoT, la Métropole entend poursuivre le développement territorial en priorisant les relations de proximité, c'est-à-dire en faisant en sorte que chaque habitant puisse accéder avec facilité aux différents lieux du territoire sans avoir recours à l'automobile. Cela concerne autant le développement des réseaux de transport collectif et des modes actifs (vélos et piétons) que le rapprochement des fonctions urbaines permettant de réduire les déplacements.

Le PADD insiste également sur la dimension sociale des mobilités, qui ont un rôle déterminant dans les liens entre les habitants et permettent de lutter contre l'isolement des quartiers et de certaines catégories de population telles que les personnes âgées.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD fixe 5 objectifs :
- compléter et étendre l'offre de TC ;
- déployer un réseau cyclable structurant et continu ;
  -favoriser les relations de proximité ;
- mieux structurer le réseau viaire pour en faire un outil au service d'une organisation multimodale des mobilités.

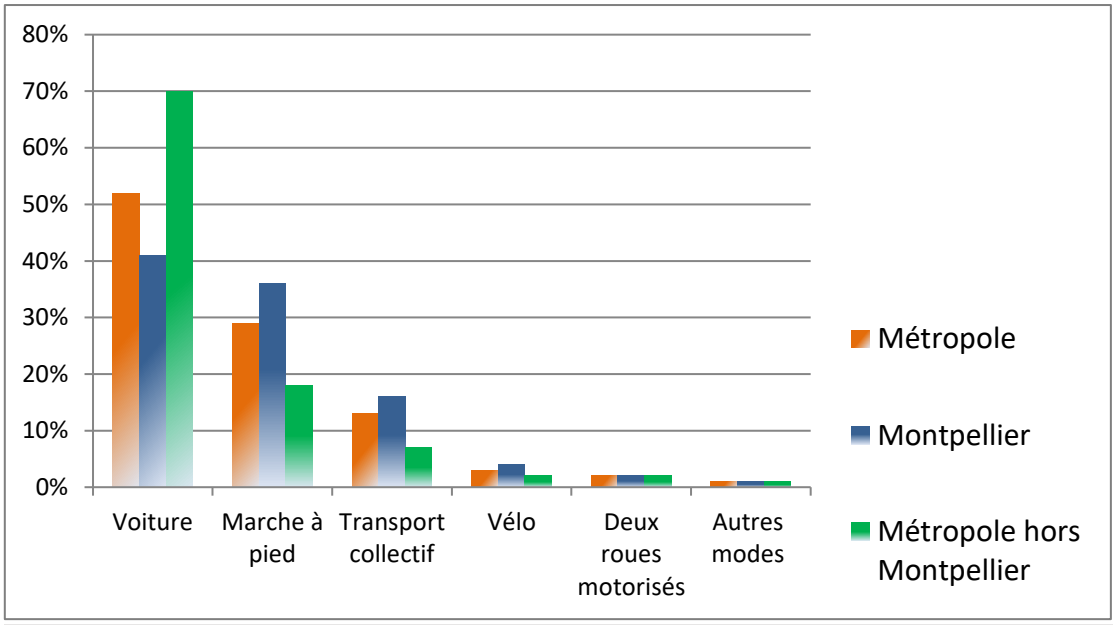
1. Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun

La demande de mobilité ne cesse de croître sur le territoire, en rapport avec la croissance de la population. Comme l'indique le diagnostic, le nombre de déplacements par personne et par jour reste constant (environ 4) et la très grande majorité des trajets sont internes au territoire. Cette mobilité est, par ailleurs, marquée par un usage encore important de la voiture, soit un peu plus de la moitié des déplacements effectués.

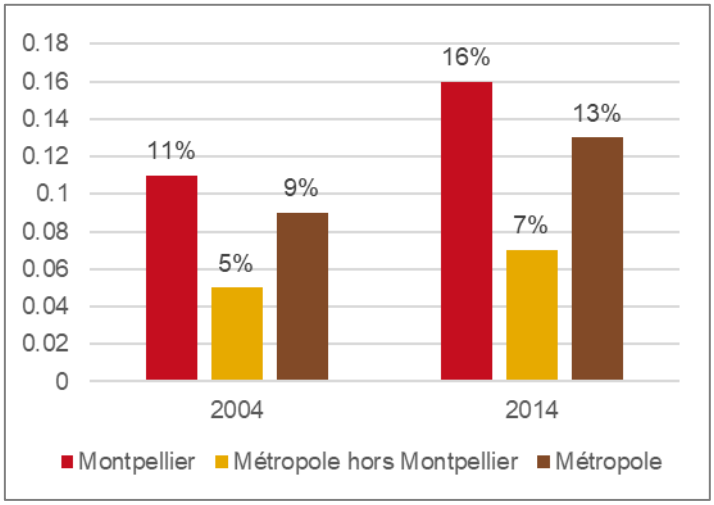
Toutefois, la progression de l'usage des transports collectifs, qui constitue la principale alternative à l'usage de l'automobile, a été très forte ces 25 dernières années, en lien avec la constitution du réseau de tramway. Ainsi, la part des TC est passée de 9% en 2004, où n'existait qu'une seule ligne de tramway, à 18% en 2020, avec le réseau actuel de 4 lignes. Bientôt complété par une cinquième ligne et la mise en service progressive de 4 lignes de bustram, ce réseau armature performant desservira près de 80% des habitants et permettra ainsi d'augmenter sensiblement la part de ce mode de déplacement. A ce titre, le PLUi intègre des emplacements réservés destinés à éviter des évolutions sur les terrains concernés par les aménagements des nouvelles lignes, de nature à empêcher la mise en œuvre de ces projets.

[30] Etat initial de l'environnement du PLUi (p.250)

Répartition des différents modes de déplacement sur le territoire de la Métropole (source : Enquête Ménage Déplacements / 2013)



Evolution des parts modales TC entre 2004 et 2014 (source : diagnostic du Plan des Mobilités de 3M)



A une échelle élargie, l'organisation des mobilités prend appui sur le réseau ferroviaire qui permet de structurer les déplacements à l'échelle du grand bassin de vie montpelliérain, priorité affirmée par le PADD[31].

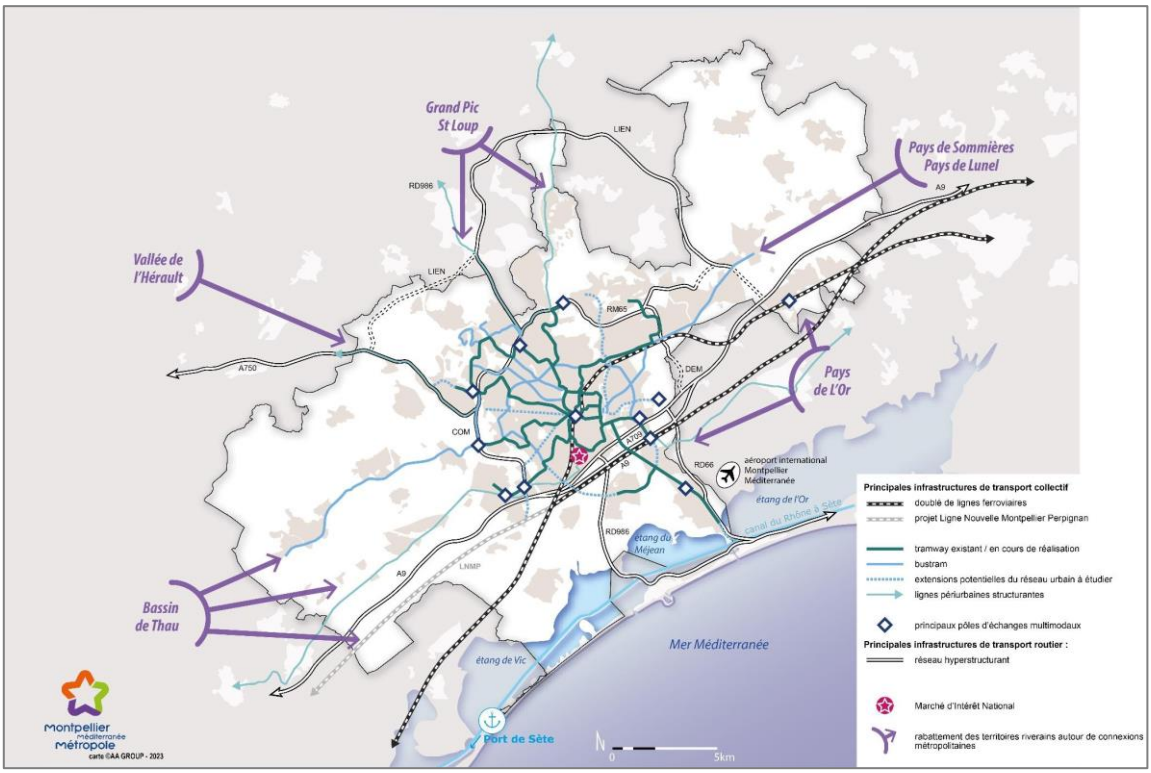
En l'absence d'étoile ferroviaire, une partie de ce grand territoire n'est pas desservi par le train. La Région, la Métropole et les intercommunalités voisines visent à pallier ce déficit en complétant le réseau par la création de lignes de cars à haut niveau de service, en augmentant le cadencement des trains régionaux et en inscrivant l'ensemble de cette armature dans un projet de Service Régional Express Métropolitain (SERM), en cours de labellisation par l'Etat. Ce réseau doit ainsi permettre de limiter l'usage de l'automobile en amont des trajets effectués depuis les territoires voisins à destination de la Métropole, notamment dans le cadre des migrations pendulaires.

En lien avec les orientations du SRADDET et du SCoT de la Métropole, cette stratégie portée par le PADD se double d'un objectif d'intensification de l'urbanisation autour des pôles d'échange multimodaux (PEM). Les

[31] PADD du PLUi (p.26)

PEM constituent, en effet, les principaux points de desserte et d'échange des réseaux de TC et sont donc des lieux d'appui stratégiques pour le développement urbain pour favoriser l'usage des modes alternatifs à l'automobile. En ce sens, le PLUi mobilise des règles au niveau des aires d'influence des PEM identifiés, visant à y favoriser de fortes densités bâties, en prenant en considération leur niveau et le contexte urbain. Il y définit également des principes favorisant la mixité des fonctions, afin de tirer parti du caractère polarisant de ces lieux et de favoriser l'animation urbaine. Ces principes sont notamment cadrés dans les OAP des projets desservis par des PEM, à l'image du projet de Gimel à Grabels, autour du PEM Euromédecine.

Schéma des mobilités issu du PADD du PLUi



2. *Développer un réseau structurant de Vélolignes*

La Métropole est fortement engagée dans le développement d'un réseau cyclable destiné à mailler l'ensemble du territoire qui faisait jusqu'ici défaut. Ce développement a connu un coup d'accélérateur avec la crise sanitaire liée au Covid et à l'engouement de la population pour ce mode déplacement, notamment à travers la diffusion du vélo électrique encouragée par les subventions accordées par les collectivités. Toutefois, si la pratique du vélo n'a cessé d'augmenter depuis 2010, le territoire souffre encore « d'un réseau d'infrastructures qui manque de continuité, peu lisible et insuffisamment sécurisé » comme l'indique le diagnostic territorial.

A ce titre, le PADD poursuit l'objectif de « construire une métropole cyclable organisée autour d'un réseau express vélo, apte à répondre aux déplacements domicile-travail »[32]. Cette ambition s'inscrit dans les prescriptions du SCoT qui définit un réseau cyclable structuré selon trois niveaux d'itinéraires : un réseau Magistral ; un réseau de liaison ; un réseau de proximité. En appui sur ces éléments du SCoT, la Métropole a défini un réseau structurant prenant appui sur un ensemble de vélolignes, équivalentes aux lignes Magistrales du SCoT, qui constituent les grands itinéraires de ce réseau. Elles se caractérisent par des emprises confortables et des itinéraires continus, sécurisés et efficaces. Ces lignes doivent, en particulier, favoriser les trajets domicile-travail en vélo sur une large partie du territoire. Ce réseau est complété par des

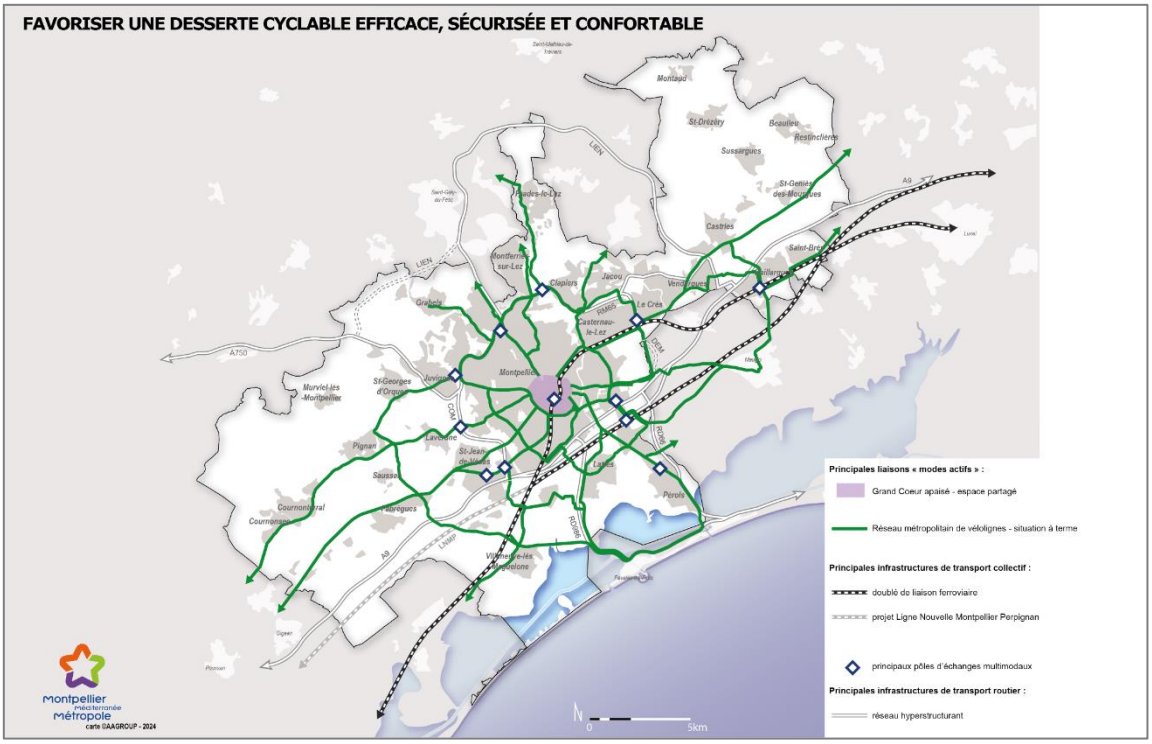
[32] PADD du PLUi (p.28)

itinéraires locaux – les axes de liaison et de proximité – destinés à faciliter les relations entre communes, ainsi que l'accès cyclable aux commerces, services et équipements.

Le PADD vise, par ailleurs, à « Mettre en place des parcours pour favoriser la découverte et la pratique du grand parc métropolitain et ainsi favoriser un tourisme durable »[33]. Cet objectif s'appuie sur ceux du SCoT qui visent notamment « à améliorer les conditions d'accès par les modes alternatifs à l'automobile aux principaux espaces de tourisme et de loisirs… » dans un cadre maîtrisé[34]. De ce point de vue, le vélo constitue un moyen pertinent pour en favoriser l'accès tout en les préservant. Ces parcours ont vocation à prendre appui sur le réseau cyclable général et à le prolonger par la valorisation de voies vertes irriguant le Grand Parc, dont le socle est fourni par les très nombreux chemins existants.

Cette orientation du PADD doit ainsi contribuer à atteindre l'objectif du PCAET 2021-2026 visant 10% de part modale vélo pour 2026 sur la Métropole, sachant que cette part est déjà passée de 3% en 2014 à 6,5% en 2020[35]. Afin de permettre le déploiement de cette politique cyclable, le PLUi délimite des emplacements réservés sur les espaces privés nécessaires à la réalisation des vélolignes. Comme évoqué dans l'orientation 4.3, il fixe également des normes de stationnement pour les vélos au sein des constructions pour l'ensemble des destinations, en lien avec les dispositions du Code de la construction et de l'habitation (art. L.113-18 à 20). Ces normes intègrent des dispositions qualitatives, concernant notamment la facilité d'accès et la sécurisation des aménagements, aspects essentiels pour inciter à l'usage du vélo, notamment dans l'habitat collectif.

Schéma du réseau cyclable de la Métropole issu du PADD du PLUi



[33] PADD du PLUi (p28)
[34] DOO du SCoT (p.195)
[35] Données 2020, INSEE

3. Favoriser les proximités

Cet objectif traite plus spécifiquement de la question de l'organisation des déplacements à l'échelle locale. Il part ainsi d'un constat fort : la voiture demeure, aujourd'hui encore, le mode de transport le plus utilisé sur la Métropole, notamment dans les communes périphériques, pour une part majoritaire de trajets n'excédant pas 5km[36]. Au regard des enjeux environnementaux liés à l'automobile, limiter le réflexe automobile sur les courts trajets constitue un enjeu fort. D'autant que ces petites distances peuvent être aisément effectuées, dans la plupart des cas, à pied, à vélo ou en transport collectif.

En ce sens, le PADD vise, tout d'abord, à appuyer le développement urbain sur les points de desserte du réseau TC structurant pour en favoriser un usage optimal. A ce titre, le diagnostic fait état de l' « effet tramway » qui montre le caractère attractif des logements situés à proximité des stations, à l'image des opérations réalisées en lien avec la ligne 2, le long de l'avenue de l'Europe à Castelnau-le-Lez ou au niveau de Roque Fraïsse à Saint Jean de Védas. Il indique notamment que les communes desservies par le tramway ont accueilli, entre 2006 et 2013, environ 80% de la construction de logements et que 50 % des emprises urbanisées entre 2004 et 2012 l'ont été dans les corridors du tramway, à moins de 500 mètres des lignes du réseau. Dans le même ordre d'idées, il est constaté que l'usage du vélo et la pratique de la marche se trouvent facilités dans le cadre de quartiers bénéficiant d'une armature d'espaces publics continue, confortable et sécurisée.

En cohérence avec ces modalités, le PLUi vise, à travers le règlement et les OAP, à favoriser les densités et la mixité urbaine autour des stations de tramway et des futurs bus-tram, notamment pour les futurs projets d'aménagement, afin de limiter les distances entre l'habitat et les autres fonctions et de faciliter ainsi l'accès aux emplois, services, équipements et commerces.

Le PADD vise, par ailleurs, à agir sur le levier essentiel du stationnement automobile, en limitant le nombre de places de stationnement demandées pour les nouveaux logements situés dans l'aire d'influence des stations de tramway (environ 500m), de manière à favoriser une diminution de la motorisation des ménages et de la place occupée par la voiture en ville. Il en va de même pour les fonctions économiques, dont l'offre de stationnement dite « de destination » est fortement corrélée à l'usage de l'automobile.

Il s'agit également de favoriser la mixité des fonctions, ou du moins pour les activités non conciliables avec le tissu résidentiel de rapprocher les pôles d'emploi des communes. Plusieurs polarités économiques de proximité ont ainsi été identifiées dans le PLUi

4. Mieux structurer le réseau viaire

La Métropole accueille un important trafic automobile sur un réseau viaire peu adapté. Elle souffre, en particulier, d'une congestion des axes routiers à l'entrée du cœur de métropole ainsi qu'au sein des espaces urbains (cf. carte ci-dessous). Ceci résulte de plusieurs facteurs :

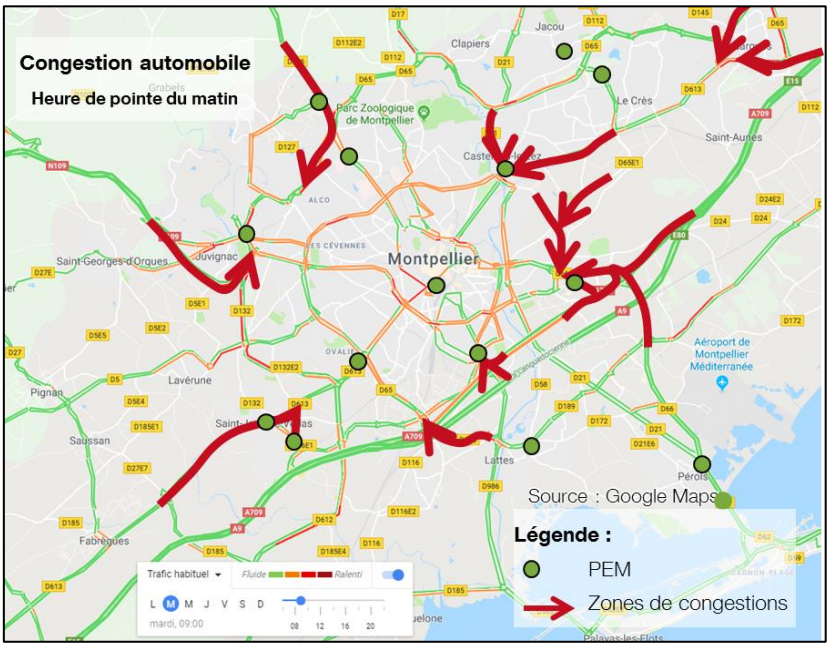
- un fort étalement urbain, généré par d'importantes radiales (A9, A750, RD66 et RD986 notamment) ;
- une croissance démographique très dynamique qui engendre un nombre accru d'automobiliste sur la voirie ;
- un volume de flux de véhicules issus des territoires et communes limitrophes vers Montpellier qui a doublé en l'espace de 10 ans ;

Au niveau de la structuration de son réseau viaire, la Métropole accuse un déficit de hiérarchisation, accru par l'absence d'une fonction de contournement routier au niveau du cœur de métropole, demeurant incomplet à ce jour. De sorte que les quartiers du cœur de métropole subissent d'importants flux de transit parasites, au détriment de la qualité de vie.

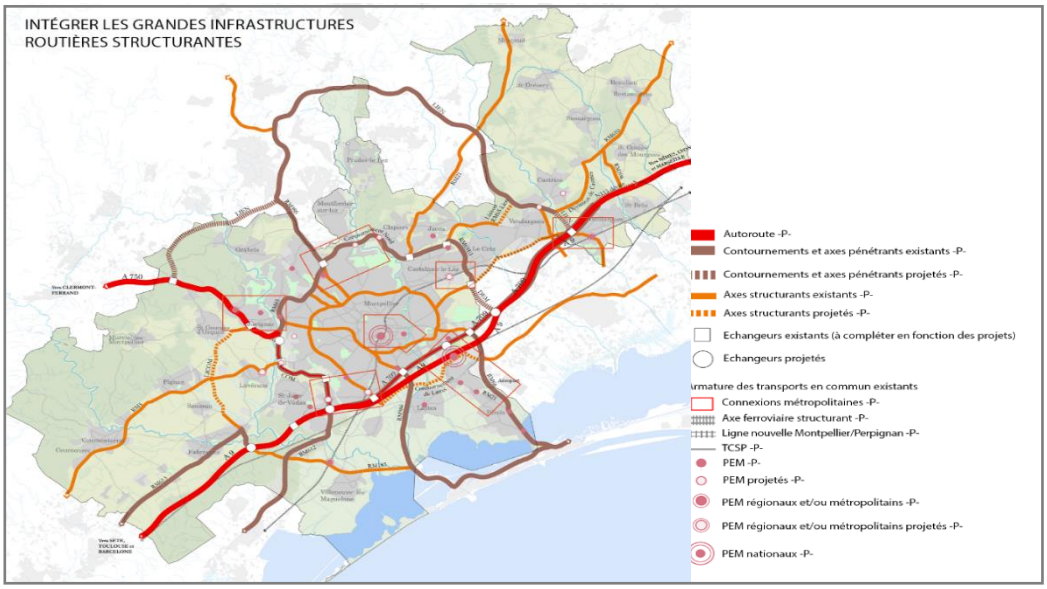
[36] Diagnostic du PLUi (p.189)

Le PADD vise, en cohérence avec les objectifs du SCoT, à consolider un réseau hyper structurant, notamment par l'achèvement du contournement routier de Montpellier. Celui-ci repose sur la réalisation, dans les 5 à 10 ans à venir, des projets du Contournement Ouest (COM) et de la Déviation Est (DEM), pour en faire un axe multimodal favorisant le report des automobiles vers les modes alternatifs et éviter le transit en franchissement du cœur de métropole.

Les lieux de congestion automobile à l'heure de pointe du matin (source : diagnostic du PLUi)



Hiérarchisation du réseau viaire de la Métropole (source : DOO du SCoT – p.164)



Cette organisation du réseau viaire doit ainsi permettre, selon l'objectif visé par le PADD, d'apaiser la voirie locale, notamment par la généralisation des zones 30, de manière à y prioriser les trajets locaux (liaison et desserte), avantager les TC en les rendant pleinement compétitifs vis-à-vis de la voiture et déployer des espaces publics favorisant les modes actifs. Dans ce cadre, le PLUi accompagne les projets de voirie relatifs à l'achèvement du contournement, notamment en intégrant les emplacements réservés nécessaires à leur mise en œuvre.

Un autre enjeu concerne le transport de marchandises, fortement utilisateur du réseau viaire. Celui-ci a un impact direct sur les flux de circulation ainsi que sur la qualité de l'air et ce, d'autant plus que la Métropole est située à une trentaine de kilomètres du port marchand de Sète et sur l'un des principaux axes européens de transport (le réseau prioritaire RTE-T). Le diagnostic fait état d'un enjeu concernant principalement la logistique urbaine, c'est-à-dire l'organisation des livraisons au niveau des circuits internes à la Métropole, que l'on désigne par l'expression de « logistique du dernier kilomètre »[37]. La logistique actuelle fonctionne majoritairement avec des poids-lourds, polluants et bruyants, dont les flux viennent fortement congestionner un réseau viaire en grande partie inadapté pour ce type de véhicules.

Tout l'enjeu consiste donc à parvenir à développer une organisation reposant sur des modes décarbonés, participant de l'apaisement des quartiers. De ce point de vue, la Métropole dispose de deux leviers :

- le Marché d'Intérêt National (MIN) dont elle a la gestion, qui constitue une plate-forme recueillant une grande partie des denrées alimentaires produites sur le territoire ;
- le déploiement, engagé depuis plus de 10 ans, de petits véhicules de livraison décarbonés, principalement dans le centre de Montpellier

En appui sur le schéma directeur de la logistique, approuvé en 2020, le PADD vise à conforter le Marché d'Intérêt National (MIN) de la Métropole, ainsi qu'à accompagner le développement des plateformes urbaines pour l'acheminement des marchandises et des colis sur les derniers kilomètres. A ce titre, le PLUi définit un zonage et des règles au niveau du MIN permettant la mise en œuvre d'un projet de développement axé sur le commerce de gros et l'organisation d'une logistique urbaine décarbonée, dont les contours restent encore à préciser à ce stade. Il définit également des règles autorisant dans la très grande majorité des zones urbaines de la Métropole les entrepôts liés aux activités de logistique urbaine.

[37] Diagnostic du PLUi (p.200)

F. AXE 6 – Affirmer une métropole productive, créative et innovante

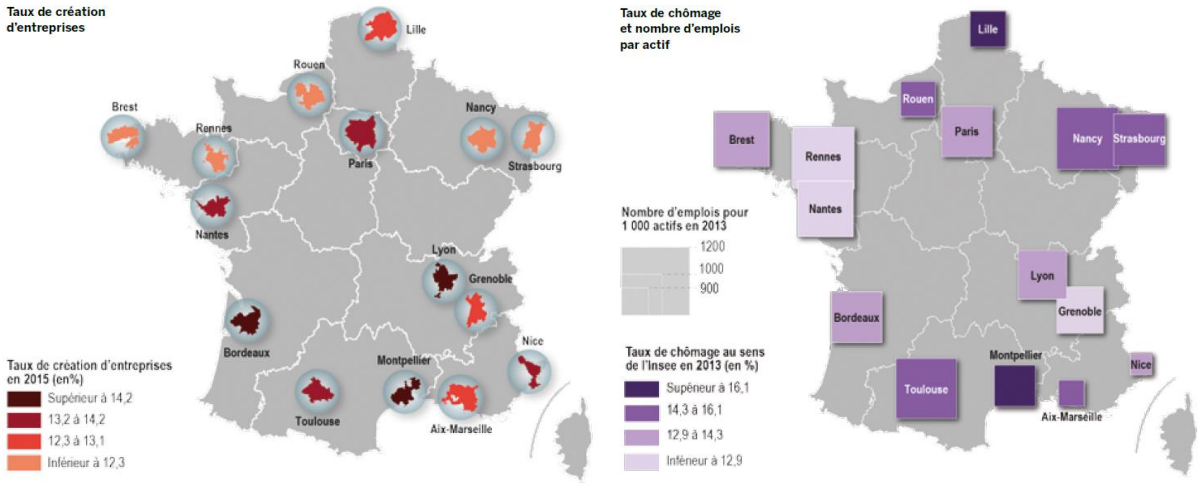
En matière de développement économique, la Métropole fait face, depuis longtemps, à une situation paradoxale. Comme le souligne le diagnostic du PLUi, elle connaît, d'un côté, l'une des croissances économiques parmi les plus importantes au plan national, marqué par un taux de création d'entreprise élevé. Cette dynamique est notamment portée par des fonctions métropolitaines de pointe, liées à la recherche et à l'innovation, principalement dans les secteurs de la santé, du numérique et des industries culturelles et créatives. De l'autre, elle enregistre l'un des taux de chômage les plus forts du pays et ce, malgré une baisse amorcée depuis plusieurs années.

Par ailleurs, elle possède un tissu d'activités certes dynamique, mais également fragile, caractérisé par une majorité de petites entreprises et un nombre important de faillites. Ce tissu apparaît très déséquilibré avec une part prépondérante dédiée à l'économie résidentielle (services publics et commerce) et une sous-représentation du secteur industriel, pourtant fortement pourvoyeur d'emplois. De ce point de vue, en comparaison avec Bordeaux et Toulouse, aux tailles proportionnellement deux fois plus importantes, le diagnostic fait état d'un déficit de 10 000 à 12 000 emplois et ce, essentiellement dans le segment industriel et manufacturier.

Tout en poursuivant son appui aux grandes filières métropolitaines, la Métropole doit donc impérativement rééquilibrer son armature économique, de manière à répondre aux besoins des entreprises et à la demande d'emploi.

Ce nécessaire rééquilibrage concerne également la répartition des activités sur le territoire. Comme le rappelle le diagnostic, les principales polarités économiques métropolitaines se sont historiquement concentrées, le long de l'A9, au sud du cœur de métropole, où elles bénéficient d'une excellente accessibilité. Le PADD vise, à ce titre, à rééquilibrer le développement en partie nord, secteur qui accueille la majeure partie des établissements hospitalo-universitaires, à travers le projet fédérateur Med Vallée. Il vise également à remédier à la faiblesse des emplois dans les petites villes et villages du territoire en promouvant des formes économiques adaptées aux contextes locaux.

Taux de création d'entreprises et taux de chômage dans les Métropoles (Source : diagnostic du PLUi – p.79)



1. Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi

Comme le rappelle le PADD, la Métropole a bâti sa stratégie autour de 6 filières d'excellence :

- la santé globale, au sein de la démarche MedVallée ;
- le numérique au sein de la démarche French Tech ;
- les industries culturelles et créatives (ICC), notamment fédérées au sein du projet « Montpellier - Cité Créative » ;
- la filière agricole et agronomique, portée par la politique agroécologique et alimentaire de la Métropole ;
- la filière des technologies environnementales, notamment les énergies renouvelables ;
- l'« économie bleue ».

Ces filières s'appuient sur des établissements à la réputation nationale, voire internationale, dans le cadre de partenariats entre l'enseignement, la recherche et le développement économique. Elles constituent ainsi de véritables écosystèmes permettant aux entreprises de toute taille de structurer leur croissance depuis leur phase de création, en bénéficiant notamment des incubateurs mis en place par la Métropole depuis près de 25 ans. Cependant, ces filières souffrent, aujourd'hui encore, d'un trop grand éparpillement des établissements, avec un manque de synergies et de visibilité. C'est en ce sens que la Métropole mène, depuis une dizaine d'années, une politique visant à mettre en place des démarches fédératrices concernant ces grands secteurs économiques du territoire.

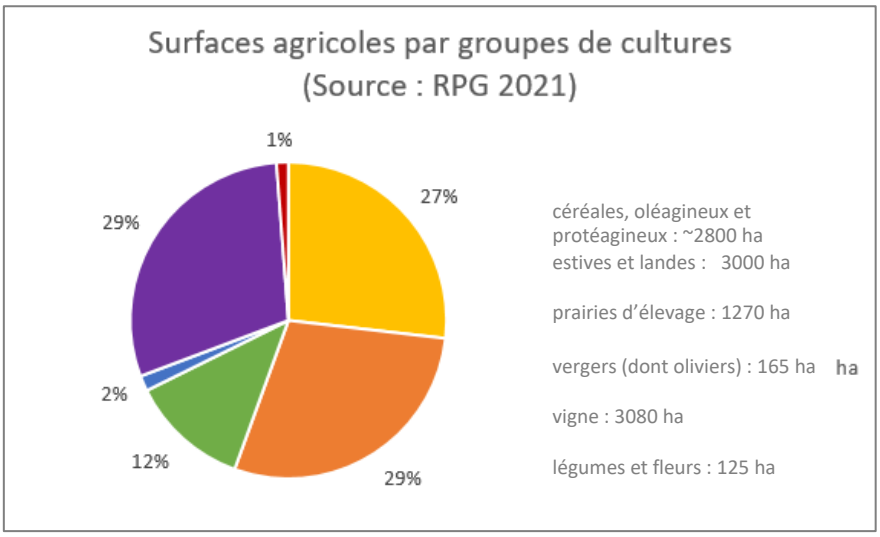
A ce titre, le PLUi participe au soutien de l'ensemble de ces filières en définissant un zonage économique dédié. Celui-ci prend en considération les fonctions existantes et les projets à venir identifiés, à l'image des projets Euromédecine et Blanquette en cours de développement au nord de Montpellier, qui proposent une offre foncière adaptée aux activités en lien avec la démarche Med Vallée. Par ailleurs, au regard de la nécessité de prioriser le réinvestissement urbain et, en conséquence, d'économiser la denrée foncière, le PLUi vise à favoriser la densification et l'optimisation des implantations dans les tissus urbains existants et à créer, à travers les dispositions du règlement, et incite, au niveau des zones d'urbanisation future, à mutualiser les équipements et aménagements dans le cadre des OAP. De ce point de vue, la plupart des projets liés à ces filières prennent place sur des sites déjà urbanisés, à l'instar des différents projets d'agrandissement du CHRU, du projet de la Cité Créative ou encore du centre Hydropolis sur le site de l'Université de Montpellier.

De g. à d. : L'un des incubateurs de la Métropole, les nouveaux laboratoires de biologie du CHRU, le cœur de la Cité Créative et les locaux d'Hydropolis

Ce faisant, il s'agit plus globalement d'accompagner les entreprises, dès l'amont des projets, vers un modèle axé sur les transitions environnementales. Les éléments définis par le PADD en matière de biodiversité, de paysage, d'environnement et de mobilités, qui s'appliquent en particulier sur les sites économiques, participent de cet objectif (cf. Axes 1, 2 et 5).

La filière agricole et agronomique appelle un éclairage particulier, celle-ci posant des questions spécifiques au vu de son inscription territoriale. En effet, comme le souligne le diagnostic, plus du tiers du territoire de la Métropole est constitué de terres agricoles, ce qui en fait un puissant outil pour ce type d'activités. Si la viticulture demeure dominante, le maraîchage connaît une forte progression et constitue le seul secteur à gagner des exploitations. Par ailleurs, 1 exploitation sur 5 est en agriculture biologique et la moitié des exploitations valorise ses produits avec les labels AOP/IGP, témoignant d'une évolution vers la qualité, qui constitue un segment économique porteur pour le territoire, au même titre que la commercialisation en circuits courts (actuellement, près d'1/3 des produits concernés). Toutefois, comme le souligne le diagnostic, cette filière est confrontée à la problématique de l'accès à l'eau dans le contexte du réchauffement climatique. Pour y remédier, la Métropole développe un réseau d'eau brute afin d'irriguer une grande partie des terres (cf. carte ci-dessous). Malgré tout, cet outil ne saurait dispenser de la nécessité de faire évoluer les pratiques culturales de manière à économiser l'eau.

Pour répondre plus globalement à ces enjeux d'évolution, la Métropole met en œuvre une politique agro-écologique et alimentaire (P2A) visant à structurer, d'amont en aval, cette filière, en favorisant des modes culturaux limitant les intrants et économisant la ressource en eau, en impulsant le développement de la commercialisation en circuits courts et en luttant, en aval, contre la précarité alimentaire. L'organisation de cette filière prend notamment appui sur le Marché d'Intérêt National (MIN), puissante plate-forme d'échanges et de logistique agro-alimentaire, dont le projet de modernisation est en cours de définition. Tout en amont, la P2A s'appuie également sur la recherche agronomique, essentielle pour permettre les transformations nécessaires des modes culturaux.



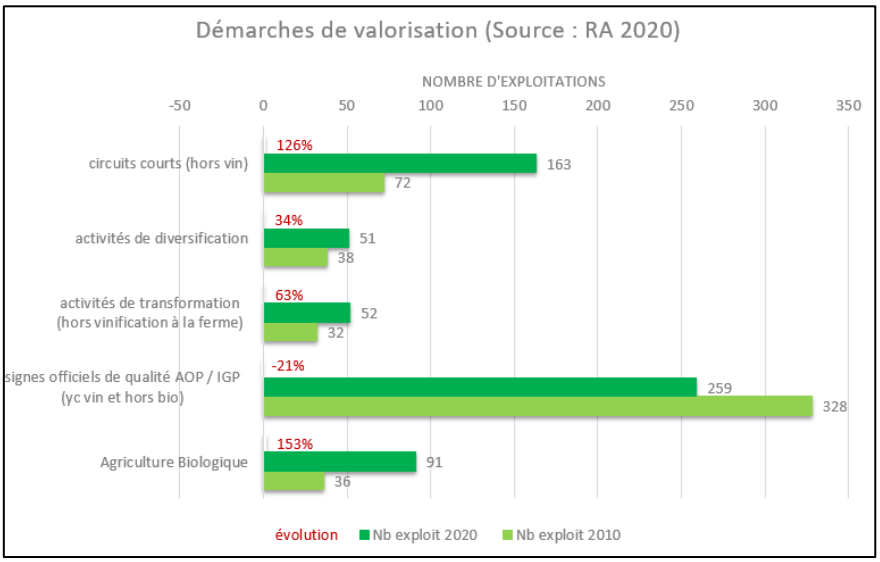
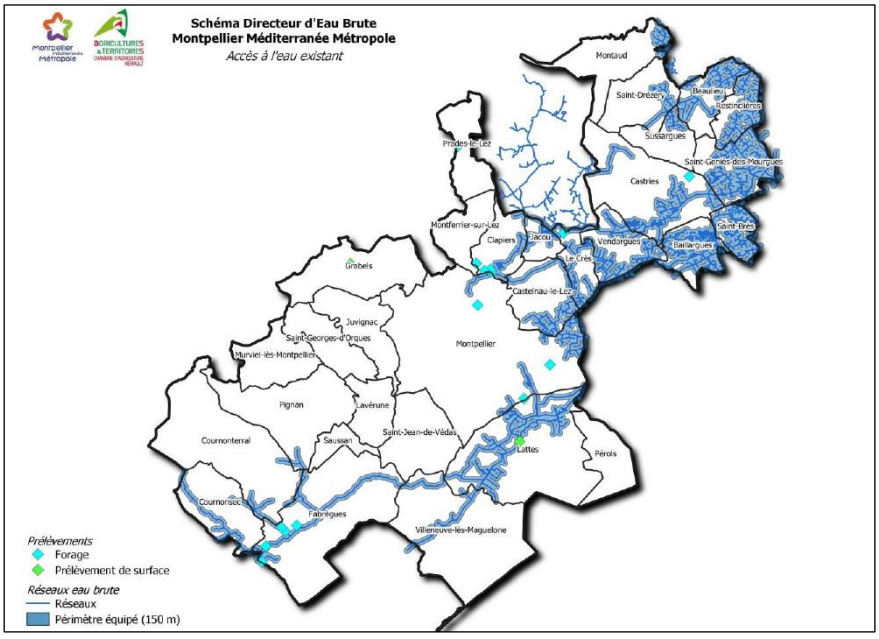


Schéma Directeur d'Eau Brute de la Métropole (source : diagnostic du PLUi)



Afin d'accompagner cette politique, le PLUi entend préserver l'ensemble des terres agricoles à travers un classement en zones agricoles différenciées au regard des enjeux environnementaux et paysagers. Ce zonage favorise, de manière très encadrée, la constructibilité pour les activités agricoles, là où ne se posent pas d'enjeux majeurs en termes de biodiversité et de paysage, et limite très strictement les autres types de fonctions (cf. orientation 1.2).

Pour les activités agro-alimentaires, celles-ci ont vocation à prendre place au sein des tissus d'activités économiques. Comme déjà évoqué dans l'orientation 5.4, le MIN fait l'objet d'un zonage économique permettant la préservation de cet outil et son développement.

2. Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques

La question des polarités économiques est à relier à celle de l'offre de foncier économique. La Métropole connaît, depuis plus de 10 ans, une forte pénurie dans ce domaine, en particulier pour les activités productives (artisanat et, PME-PMI notamment), des plus vitales pour rééquilibrer et fortifier son tissu économique et pouvoir poursuivre son développement économique. Ainsi, comme le mentionne le diagnostic, les besoins en foncier pour les activités économiques sont de l'ordre de 17 hectares cessibles par an d'ici 2034. Pour les activités tertiaires, les besoins nécessaires sur la même période sont estimés entre 30 000 et 36 000 m² de surface de plancher par an. Par ailleurs, le diagnostic fait état d'un manque de lisibilité de l'armature économique. Celle-ci tend à former une mosaïque sans logique unitaire, avec parfois des effets concurrentiels préjudiciables entre sites d'activités voisins.

Pour répondre à ces enjeux, le PADD définit préalablement une offre foncière suffisante pour satisfaire la demande, en particulier pour les activités productives (cf. orientation 3.1). En lien avec les objectifs du ZAN, il priorise le réinvestissement des sites d'activités existants (cf. chapitre IV-A du présent document sur l'analyse des capacités de densification). Globalement, ces capacités de densification permettent de répondre à environ 64% des besoins économiques. Ainsi pour compléter ce potentiel insuffisant au regard des besoins, le PLUi définit 249 ha de zones d'urbanisation future dédiées aux activités économiques et aux bureaux.

Par ailleurs, le PADD entend améliorer la lisibilité de l'armature économique sur la base des éléments définis par le SCoT et ce, à deux grands niveaux :

> en structurant les deux grands axes du développement économique métropolitain : l'axe historique sud, situé le long de l'autoroute A9, qui accueille les principales surfaces d'activités du territoire, et l'axe du savoir au nord, support du projet Med Vallée ;

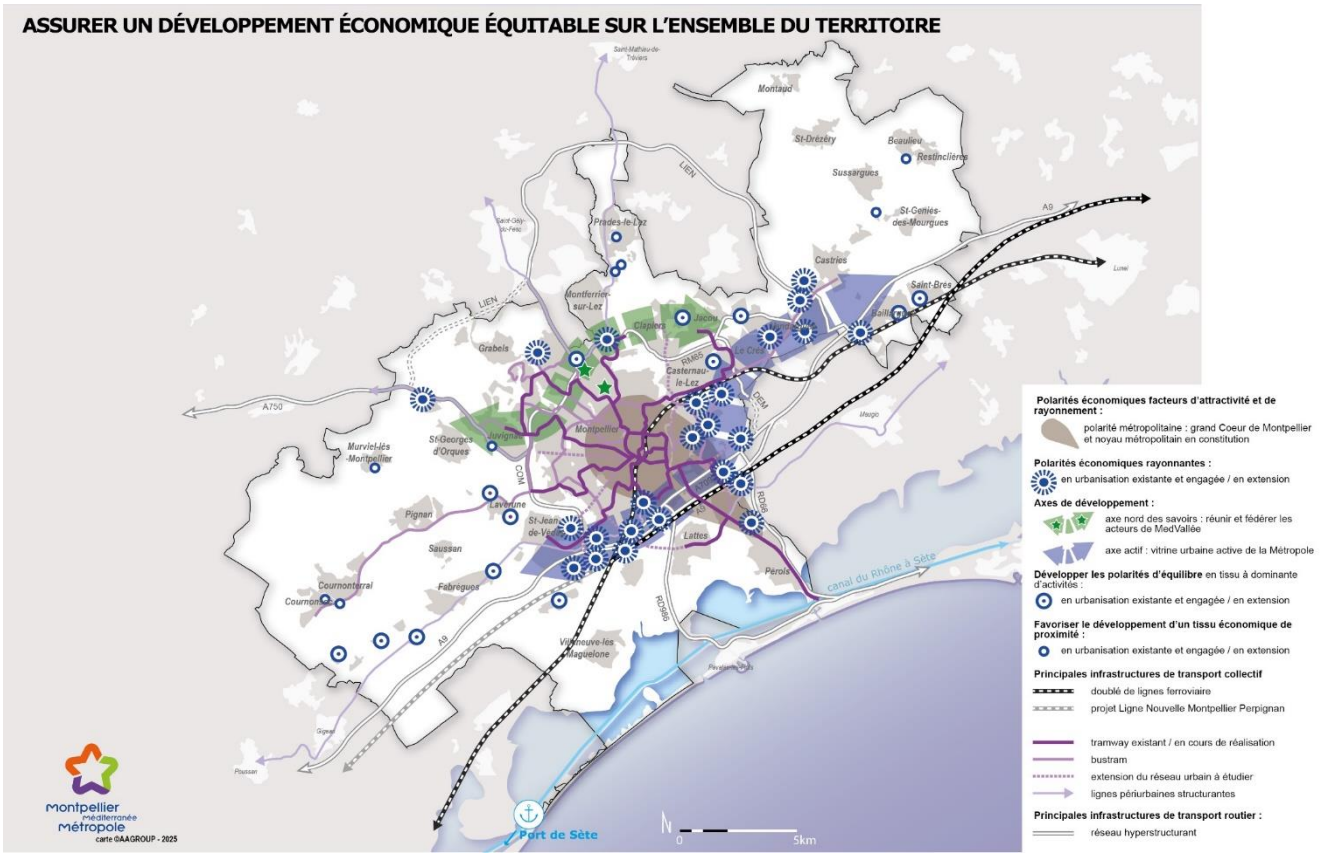
> en organisant un réseau de polarités économiques de plusieurs natures, depuis les grandes polarités métropolitaines rayonnantes, dont l'influence d'étend bien au-delà du territoire administratif, jusqu'aux polarités de proximité, accueillant des activités plutôt orientées vers l'économie résidentielle tel que l'artisanat, en passant par des polarités d'équilibre.

L'armature ainsi visée prend en considération deux autres paramètres :

- la question de l'emploi dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville. Cette question est cruciale au regard des taux de chômage qu'on y trouve, de l'ordre de 40%, doublé d'un taux de pauvreté d'environ 60%. Dans le cadre des Nouveaux Projets Nationaux de Renouvellement Urbain, la Métropole vise, en particulier, à développer l'emploi à proximité de ces quartiers, avec des activités adaptées aux niveaux de qualification de leurs habitants, mais aussi à y implanter des entreprises liées à la recherche et à l'innovation, participant d'une stratégie d'ouverture de milieux souffrant d'isolement socio-économique. A ce titre, le PLUi autorise dans son règlement l'implantation de bureaux et d'activités au sein de ces quartiers.
- la mixité fonctionnelle, dans une double logique d'amélioration de l'accès aux emplois et d'animation des quartiers.

Sur l'ensemble des sites d'activités, le PADD vise à favoriser la qualité des aménagements, au même titre que dans les autres quartiers, afin de prendre en compte les enjeux en matière d'environnement, de paysage et de mobilité. Outre, la nécessité d'optimiser, dans l'optique du ZAN, l'aménagement des sites de manière à économiser le foncier, il s'agit notamment de définir, dans le cas de projets dénués d'habitat, un cadre urbain favorisant, dans la mesure du possible, l'animation et la qualité du couple « formes bâties / espaces publics ». De ce point de vue, les OAP définissent pour les projets nouveaux un ensemble de critères cadrant les attendus dans ce domaine.

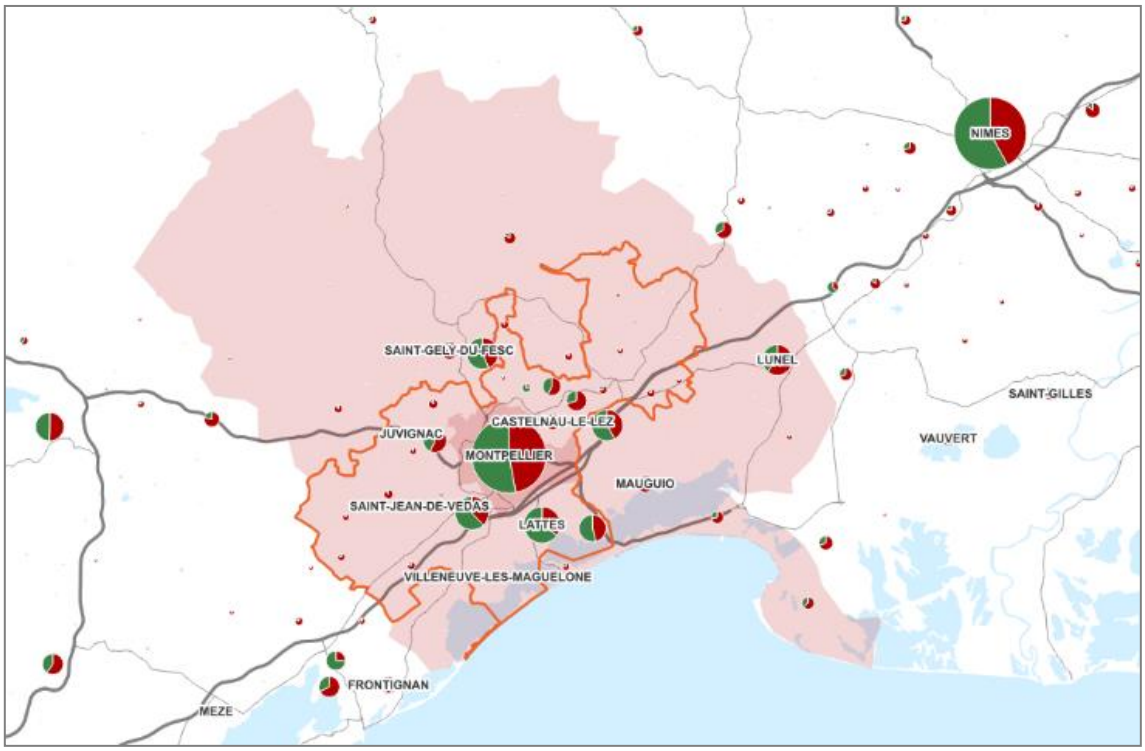
Carte des polarités économiques définies par le PADD du PLUi



3. *Equilibrer l'armature commerciale de la Métropole*

La thématique du commerce pose d'emblée une question géographique relative aux aires de chalandise. Au regard de son statut de Métropole, Montpellier dispose d'une armature commerciale étendant son influence bien au-delà de ses limites administratives, situation participant de la définition de son grand bassin de vie.

Aire de chalandise commerciale de la Métropole (source : diagnostic du PLUi – p.224)



Comme le rappelle le diagnostic, le développement commercial de la Métropole, ces 50 dernières années, a été marqué, comme partout ailleurs, par l'essor de la grande distribution en périphérie de la ville centre. Ce développement s'est fait sans égard pour la qualité urbaine, environnementale et paysagère, dans une logique très consommatrice en foncier et suivant un modèle entièrement tourné vers l'automobile[38]. Ce développement s'est notamment fait au détriment du commerce traditionnel des centres des villes et des villages.

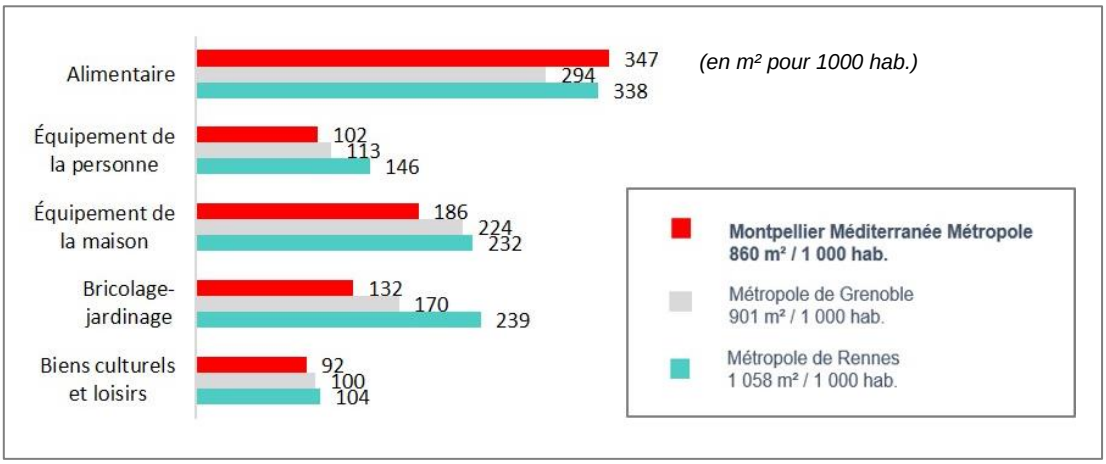
Ceci dit, depuis une vingtaine d'années, on assiste à une mutation rapide des modes de consommation, en particulier avec l'essor du commerce en ligne et des achats responsables, dans un contexte de prise de conscience de l'urgence des enjeux environnementaux. Le modèle des surfaces extensives de la grande distribution est ainsi appelé à fortement se renouveler. Les lois promulguées récemment (Engagement National pour l'Environnement, ALUR, Climat Résilience…) modifient, en ce sens, les modalités de développement du commerce, en priorisant la qualité urbaine, environnementale et paysagère.

Actuellement, avec près de 7000 établissements, l'armature commerciale de la Métropole est puissante. Elle se situe en 2ème position régionale derrière la Métropole de Toulouse. Dans l'ensemble, les différentes formes de commerce, depuis le petit commerce jusqu'aux grands centres commerciaux, présentent actuellement une bonne santé, avec une faible vacance. Ces 15 dernières années, ce sont environ 9000 m² de surfaces de vente qui ont été créés par an, soit un rythme modéré rapporté aux 700 000 m² de surfaces existantes et à la forte croissance de population qu'enregistre sans discontinuer le territoire.

[38] Diagnostic territorial du PLUi chapitre 8

A ce titre, la Métropole montpelliéraine dispose d'un niveau d'équipement en moyennes et grandes surfaces légèrement inférieur aux Métropoles de taille similaire, c'est-à-dire Grenoble et Rennes, notamment dû à la concentration des commerces autour de Montpellier et de sa première couronne (Lattes et Pérols) qui concentrent à elles seules 59% des moyennes et grandes surfaces. Les polarités commerciales présentes sur le reste du territoire sont, à l'inverse, denses et vieillissantes[39]. Au regard de la forte croissance de population de la Métropole, il est nécessaire de veiller à proposer une offre commerciale adaptée au nombre d'habitants, en rééquilibrant spatialement cette offre et en réhabilitant les équipements commerciaux vieillissants.

Densités en grandes et moyennes surfaces - comparaison des Métropoles de Grenoble, Montpellier et Rennes (source : données internes AID – LSA Expert)



Comme le montre le schéma ci-dessous[40], l'armature existante présente une bonne lisibilité, avec une hiérarchie claire des différentes polarités et un bon équilibre territorial, en particulier :

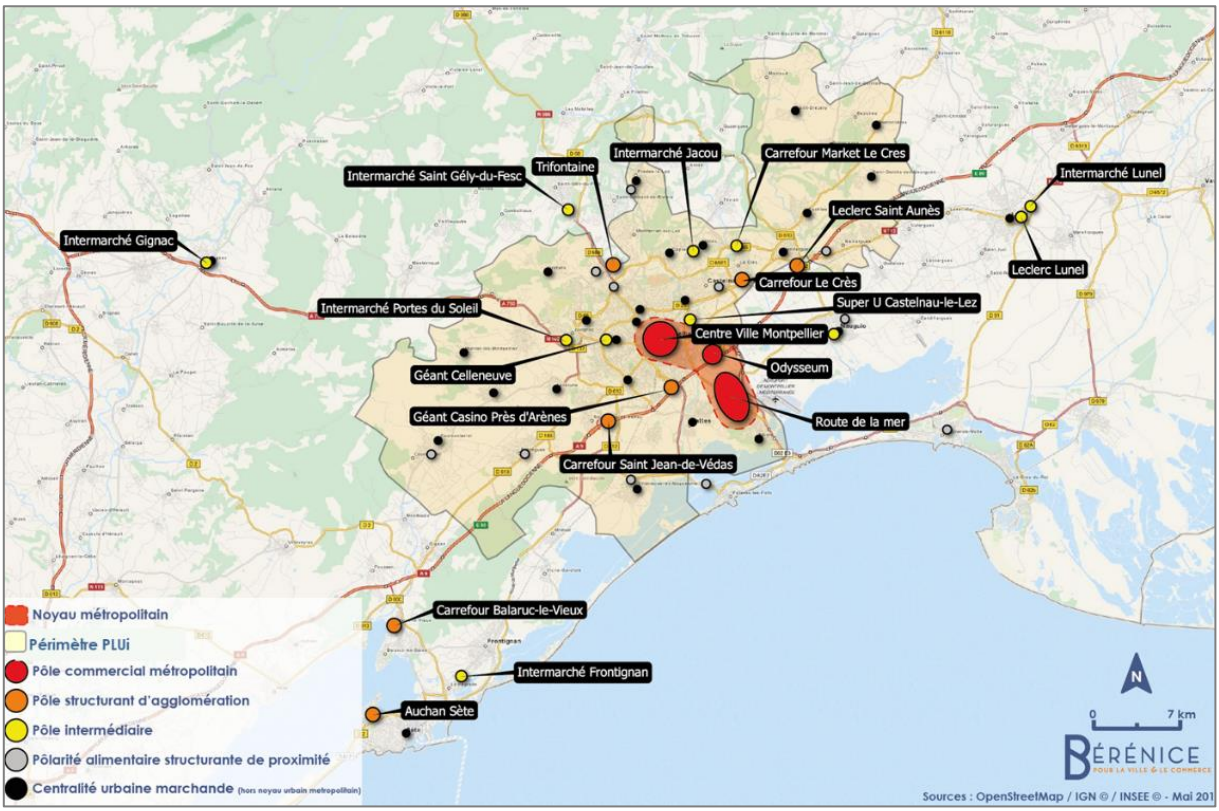
- un noyau commercial de niveau métropolitain, regroupant les commerces du centre de Montpellier, le centre-commercial Odysseum à l'est de Montpellier et l'axe commercial de la Route de la Mer sur Lattes et Pérols ;
- les pôles structurants correspondant aux zones de la grande distribution, hérités des années 1970, à l'instar de la zone commerciale de la Condamine à Saint Jean de Védas. Ils concentrent 15 à 20 000 m² de surface de vente et répondent à un large éventail de besoins d'achats, alliant les besoins du quotidien (hypermarchés) aux besoins occasionnels non alimentaires (grandes surfaces spécialisées) ;
- les polarités de proximité qui répondent aux besoins d'achat courant de la population et constituent le maillon de base de l'armature commerciale.

L'analyse plus fine de ce maillage fait toutefois apparaître un déficit d'équipement au niveau de deux secteurs géographiques connaissant un très fort dynamisme démographique :

- l'Ouest montpelliérain qui accueille 40% de commerces-services-restaurants de moins par habitant par rapport à la moyenne de la Métropole ;
- le quadrant Nord-Est (secteur Castelnau – Jacou - Le Crès jusqu'aux limites Nord-Est du territoire) qui affiche une sous-densité commerciale de 17% par rapport à la moyenne métropolitaine.

Armature commerciale de la Métropole (source : diagnostic p194 du PLUi)

[39] Diagnostic du PLUi chapitre 8
[40] Diagnostic du PLUi chapitre 8



Dans le cadre de la poursuite des objectifs du ZAN, le PADD entend, avant tout, valoriser l'armature existante dans une visée d'amélioration des espaces commerciaux hérités. De ce point de vue, en cohérence avec les objectifs définis en matière de mobilités visant à favoriser les relations de proximité (cf. Axe 5), le PADD priorise les formes de commerce du quotidien qui participent de l'animation des centres des villes et des villages, dans une logique de rééquilibrage vis-à-vis des grandes polarités périphériques. A ce titre, le règlement graphique (Pièce A zonage) institue des linéaires commerciaux destinés à préserver le maintien des fonctions commerciales au niveau des rez-de-chaussée identifiés.

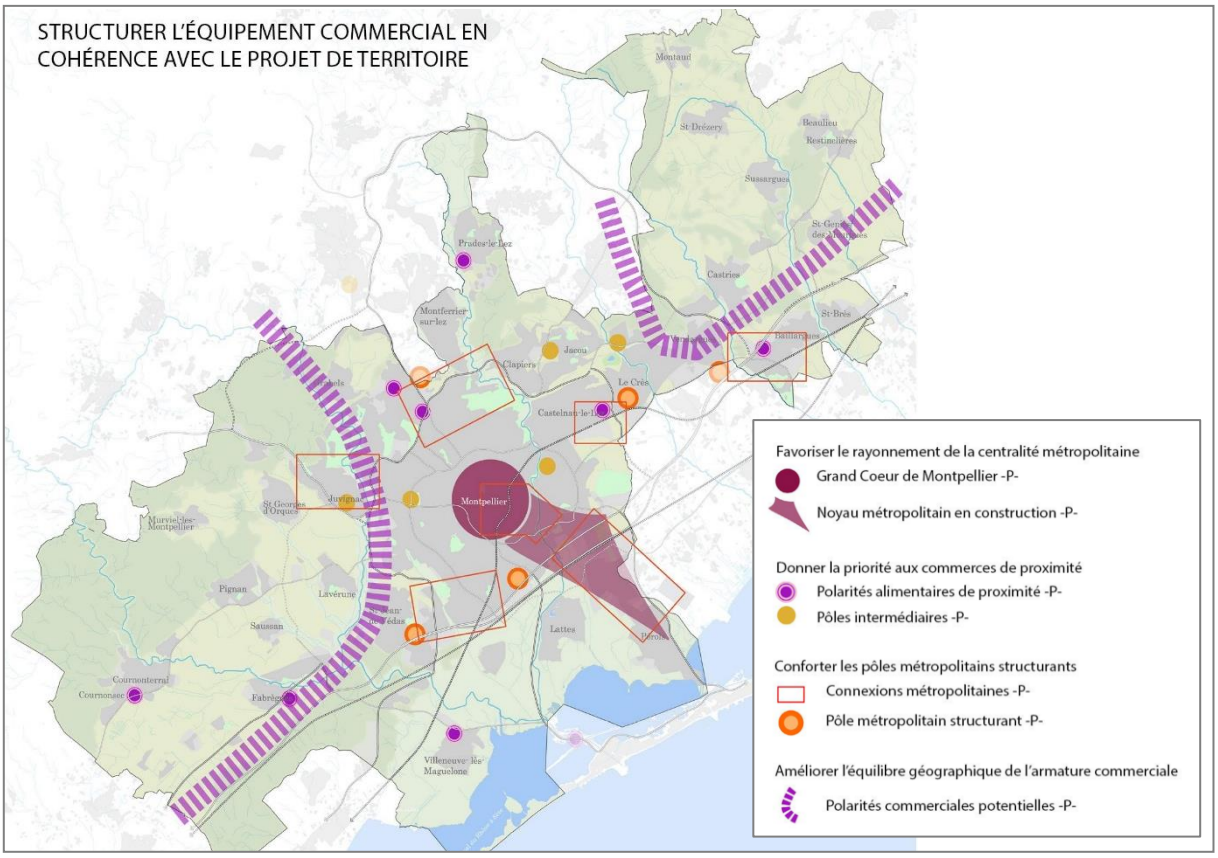
S'agissant des grandes polarités commerciales, le PADD vise à favoriser leur renouvellement vers un modèle adapté aux enjeux actuels et à venir. Ces grandes polarités, dont une partie est située en dehors du territoire administratif de la Métropole, présentent toutes un caractère monofonctionnel et comportent, dans l'ensemble, un urbanisme de « boîtes » ayant été peu renouvelé depuis les années 1970. Le PLUi s'attache ainsi à améliorer la qualité des sites, en particulier au niveau de la gestion des risques et de l'environnement. A ce titre, le règlement intègre des dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols et l'extension des constructions existantes et ce, en l'absence de projets définis. Sur des secteurs comme Restanque à Montpellier, le projet global défini intègre notamment la transformation du centre commercial Géant Casino, pour lequel le règlement du PLUi définit une zone à caractère mixte.

De manière spécifique, la Métropole a engagé, depuis le début des années 2010, un vaste projet de réinvestissement urbain au niveau du secteur de la Route de la Mer, principale polarité commerciale du territoire. Ce projet vise à renouveler en profondeur les formes commerciales existantes, notamment en introduisant une forte mixité urbaine par l'intermédiaire de la création de logements. Le PLUi accompagne ce projet de longue haleine, notamment par la définition d'OAP intégrant une forte diversité programmatique, assorties de règles traduisant les éléments de projet.

Enfin, il convient de noter que, par exception, un projet commercial est prévu à l'est de la Métropole, en partie nord de Vendargues, en cohérence avec les objectifs du SCoT prévoyant une nouvelle polarité au regard du déficit constaté dans ce secteur. Visant à intégrer une programmation diversifiée (hypermarché, centre de formation, halles, restauration…), ce projet fait l'objet d'une OAP, ainsi que d'une étude loi Barnier

liée à sa position en entrée de ville, étude annexée au dossier du PLUi. Il bénéficiera notamment d'une excellente accessibilité multimodale, avec une future desserte par la ligne 1 de bustram et le passage d'une véloligne métropolitaine.

Schéma commercial du SCoT (source : DOO du SCoT – p.222)



4. Promouvoir un tourisme métropolitain d'affaires et de loisirs

La Métropole de Montpellier s'inscrit dans un grand bassin touristique reconnu au niveau national. Comme le rappelle le diagnostic, le département de l'Hérault se classe à la 4ème place des destinations touristiques en France. De ce point de vue, la seule ville de Montpellier possède de nombreux éléments de patrimoine qui font sa renommée et participent du rayonnement de la région : l'un des plus grands centres médiévaux encore intacts, l'opéra-théâtre de la Comédie, la promenade royale du Peyrou, l'aqueduc Saint-Clément, le jardin des plantes, etc. Elle a également assis sa réputation sur les très nombreux festivals organisés tout au long de l'année sur son territoire (Montpellier Danse, festival de Radio-France, Fise, Internationales de la Guitare, Printemps des Comédiens, Comédie du Livre, Cinemed, Arabesques, Saperlipopette, etc.).

Montpellier a su, avant tout, développer son attractivité pour le tourisme d'affaire, notamment à travers les nombreux congrès qu'elle accueille, qui en font l'une des premières destinations nationales dans ce domaine. En revanche, la Métropole peine à développer un tourisme qui sorte hors des murs de la ville centre, malgré les très grandes richesses situées à sa périphérie, entre ses nombreux vignobles, le site de la cathédrale de Maguelone, les châteaux de Castries et de Restinclières, l'oppidum de Murviel-lès-Montpellier ou encore les centres villageois caractéristiques. Au-delà de la question même du tourisme, l'une des causes réside dans le manque d'accessibilité des villes et villages périphériques et des espaces du Grand Parc depuis la ville centre, notamment par le réseau TC et par les modes actifs. Avec le développement actuel du réseau TC structurant, qui va s'étendre largement sur le territoire de la Métropole, (ligne 5 de tramway et 4 lignes de bustram), et du réseau de vélolignes, cette situation devrait s'améliorer, en offrant des points d'appui pour renforcer l'offre touristique, à travers la possibilité de multiplier les circuits de découverte (cf. Axe 5).

Par ailleurs, l'ensemble des règles du PLUi déjà évoqué va dans le sens d'une amélioration du cadre de vie, notamment par l'amplification du réinvestissement, l'accroissement des trames végétales et la lutte contre les îlots de chaleur urbain et les pollutions, la préservation d'une biodiversité exceptionnelle au plan national… ; autant de leviers de nature à renforcer et favoriser l'attractivité touristique du territoire.

Comme évoqué dans l'orientation 1.5, la Métropole vise également à poursuivre la préservation de ses éléments patrimoniaux, comptant bon nombre d'édifices et sites classés, en établissant des règles favorisant globalement la préservation et la valorisation du bâti à caractère historique, notamment les anciens mas qui constituent souvent de véritables points de mire des paysages agricoles et naturels. La pièce D du règlement graphique identifie ainsi les éléments de patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Complémentairement, le règlement identifie également des zones UC5 dédiées au patrimoine remarquable, notamment sur la ville centre.

Enfin, dans l'optique de favoriser le développement de circuits touristiques à l'échelle du territoire, le PADD vise à valoriser une armature de chemins de randonnée, couplée à une valorisation des panoramas sur le grand paysage. De même, la Métropole entend maîtriser la fréquentation des sites les plus fragiles à travers une accessibilité adaptée, à l'image de l'aménagement et de la gestion caractérisant l'espace protégé de l'étang du Méjean à Lattes.

III. JUSTIFICATION DE LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD.

A. Synthèse de l'ensemble des règles pour chaque orientation du PADD

La partie 2 du présent document présente de manière détaillée la justification des choix de chaque orientation du PADD. Il est explicité, dans la présente partie, la nécessité des principales dispositions édictées par le règlement écrit et graphique ainsi que par les OAP.

Une présentation exhaustive et détaillée de ces dispositions y sont récapitulées pour chaque axe et orientations dans ce chapitre.

1. AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain

AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain	Introduction : L'objectif vise, en ce sens, à préserver durablement au moins les 2/3 du territoire en espaces naturels et agricoles.	Classement A/N sur plus des deux tiers du territoire
	Introduction : les espaces agricoles, naturels et forestiers sont conçus non pas comme des espaces sanctuarisés, qui resteraient figés et inaccessibles, mais comme des espaces à activer et à faire vivre, à la manière d'un « grand parc métropolitain »	Vocation productive /constructibilité agricole différenciée au regard des sensibilités environnementales et paysagères Constructions et installations nécessaires aux services publics compatibles avec les activités agricoles et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes Changement destination Identification des secteurs dégradés propices au développement du photovoltaïque (PV) Secteurs à protéger en raison de la richesse du sol et du sous-sol
	1.1 Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques	Préservation et restauration des zones humides Délimitation des Espaces Minimum de Bon Fonctionnement (EMBF) Délimitation d'une zone agricole "trame" et d'une zone naturelle "trame" regroupant corridors et réservoirs de la trame verte et bleue Identification d'emplacements réservés pour restauration et mise en valeur des continuités écologiques Délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) Délimitation d'Espaces Verts à Protéger (EVP) Identification des arbres notables isolés Identification des haies à protéger Délimitation des terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques Détermination d'une part d'espaces perméables conséquente Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) de secteur traitant des continuités écologiques Règlement des clôtures favorable au passage de la petite faune

AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain	1.2 Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage	Classement A/N sur plus des deux tiers du territoire Vocation productive /constructibilité agricole différenciée au regard des sensibilités environnementales et paysagères Un STECAL sur l'Agroécopole de Mirabeau -Fabrègues
	1.3 Préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux	Délimitation des Espaces Proches du Rivage (EPR) Identifier des capacités constructives limitée en EPR = emprise / hauteur / espaces perméables Délimitation d'une zone naturelle littorale et agricole littorale spécifiques aux espaces remarquables (= Nlrem et Alrem) Délimitation spécifique d'Espaces boisés classés (EBC) littoraux + EBC/EVP/haies + ER parcs + EMBF Délimitation d'une zone naturelle littorale et agricole littorale spécifiques aux coupures d'urbanisation (= Nlcoup et Alcoup) Délimitation des zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon 30 et 100 ans Délimitation de la bande littorale Identifier des capacités constructives limitées en "hameau" hors urbanisation constituée
	1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines	OAP de secteur Règlement des clôtures en interface U / A-N
	1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain	Définition de règles de gabarit adaptées Délimitation de périmètres de prescriptions particulières institués en vue de préserver les vues d'ensemble et la silhouette générale de la Ville de Montpellier, en particulier depuis la place royale du Peyrou et identifiés par les indices "a", "b", "c", "d", "e", ou "f Etablissement d'un inventaire patrimonial L.151-19 Délimitation et règlement des zones C5 caractérisées par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité
	1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain	Délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) Délimitation d'Espaces Verts à Protéger (EVP) Identification des arbres notables isolés Identification des haies à protéger Délimitation des terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques Délimitation d'Emplacements Réservés (ER) pour parcs et jardins Détermination d'une part d'espaces perméables conséquente Délimitation des EMBF Traitement qualitatif des espaces perméables

2. AXE 2 – Se préparer au défi climatique

AXE 2 – Se préparer au défi climatique	2.1 Optimiser les ressources énergétiques et leur distribution	Production minimale d'énergies renouvelables Identification des secteurs dégradés propices au développement du PV Raccordement des projets au réseau Montpelliérain de Chaleur et de Froid (RMCF) Définition hauteur qui exclut les équipements techniques de réseau de froid /de chaud et les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire
	2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains	Délimitation des EMBF Délimitation d'Espaces Boisés Classés (EBC) Délimitation d'Espaces Verts à Protéger (EVP) Identification des arbres notables isolés Identification des haies à protéger Délimitation des terrains cultivés et espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques Délimitation d'Emplacements Réservés (ER) pour parcs et jardins Détermination d'une part d'espaces perméables conséquente Dispositif des bande principale / bande secondaire, notamment sur la commune de Montpellier => frontage végétalisé et cœur ilots végétalisés
	2.3 Préserver la ressource en eau	Large interdiction des forages R.151-31, notamment dans les Zones de Sauvegarde des Eaux Emplacements Réservés pour la régie des eaux Détermination d'une part d'espaces perméables conséquente Délimitation et règlement des EMBF Délimitation et règlement des Zones Humides (ZH)
	2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques	Délimitation d'Emplacements Réservés pour la lutte contre les inondations Délimitation et préservation de l'urbanisation des Zones d'Expansion des Crues en zones A/N Délimitation des zones exposées au recul du trait de côte à l'horizon 30 et 100 ans OAP de secteur = bandes tampons + affectation des différentes zones Réhausse pluviale généralisée Identification des sections de route où la création d'accès nouveaux est interdite
	2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain	Dispositions relatives au ruissellement pluvial (= gestion des différents niveaux de pluie / réhausse pluvial) Délimitation des Emplacements Réservés restauration des continuités écologiques (= Fenouillet rouge)
	2.6 Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores	Dispositions réglementaires relatives aux implantations par rapport aux voies et emprises publiques Part d'espaces perméables imposés dans le recul (= frontage) OAP de secteur = affectation des différentes zones (cf enveloppe urbaine Cambacérès / Nina Simone) Dispositions relatives à la préservation du couvert boisé (= EBC / EVP / haies / etc...) Délimitation de zones non aedificandi Report des zones A, B et C du PEB de l'aéroport

3. AXE 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière

AXE 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière	3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain	Détermination des capacités d'extension (= AU) au regard des capacités de densification du territoire métropolitain (valable pour les tissus mixtes et mono-fonctionnels d'activités) OAP de secteur sur les sites de réinvestissement urbains PAPAG
	3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations	Fixation niveau d'intensité au travers des OAP de secteur
	3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers	Délimitation et règlement des zones A/N => vocation productive /constructibilité agricole différenciée au regard des sensibilités environnementales et paysagères

4. AXE 4 – Encadrer la croissance démographique

AXE 4 – Encadrer la croissance démographique	4.1 Assurer la répartition géographique de la croissance démographique	Répartition des capacités de densification et des extensions urbaines
	4.1.1 Un cœur de métropole à qualifier et à conforter	Ventilation des niveaux d'intensité Plusieurs OAP de secteur traitant d' "entrée de ville" Typologie des OAP secteur : réinvestissement, entrée de ville, nouveau quartier, équipement public, polarité économique Encadrement réglementaire différencié en termes d'implantations, de destinations ou sous-destinations admises et/ou interdites, d'aspect extérieurs, d'inventaire patrimonial, de gabarits constructifs (= emprise / hauteur / espaces perméables) Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement (PAPAG) Emprise bâtie maximale graphique Répartition des polarités économiques rayonnantes / équilibre/ proximité
	4.1.2 Un archipel de villes et villages à préserver et à dynamiser	
	4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée	Servitudes de mixité sociale Emplacements réservés logements Servitude taille logements
	4.3 Améliorer la qualité des projets urbains	OAP de secteurs Détermination d'une part d'espaces perméables conséquente Dispositions relatives à la préservation du couvert boisé (= EBC / EVP / haies / etc...) Servitude taille logements Production minimale d'ENR Règles morphologiques Dispositions relatives au débordement des cours d'eau et au ruissellement pluvial
	4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements	Identification des zones D4 et D5 spécifiques équipements publics / CHU / MedVallée / Université... Délimitation d'emplacements réservés pour équipements publics Des OAP de secteur dédiées à des équipements : Lycée Cournonterral, Groupe scolaire Jacou, ...

5. AXE 5 – Construire la Métropole des proximités

AXE 5 – Construire la Métropole des proximités	5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun	Délimitation d'Emplacements Réservés (ER) et de Servitudes de Localisation Plusieurs OAP de secteur concernées par un Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)
	5.2 Développer un réseau structurant de Vélolignes	Délimitation d'emplacements réservés vélo-lignes Dispositions relatives au stationnement vélos
	5.3 Favoriser les proximités	Ventilation des niveaux d'intensité dans les OAP de secteurs Délimitation d'Emplacements Réservés (ER) et de Servitudes de Localisation espaces publics / modes actifs Préservation linéaires commerciaux Dispositions relatives au stationnement (cf. zones de desserte) Identification de polarités économiques de proximité
	5.4 Mieux structurer le réseau viaire	Délimitation d'Emplacements Réservés (ER) et de Servitudes de Localisation Autorisation des entrepôts affectés à la logistique urbaine autorisée, sauf exceptions et sous conditions, dans l'ensemble du territoire métropolitain

6. AXE 6 – Affirmer une Métropole productive, créative et innovante

AXE 6 – Affirmer une Métropole productive, créative et innovante	6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi	Délimitation et règlement des zones D1 avec la déclinaison en trois niveaux : rayonnantes / d'équilibre / de proximité. Répartition territoriale des zones D1 Autoriser les exploitations agricoles dans toutes les Zones d'activités Economiques Encadrement réglementaire via article 1et 2 afin d'assurer la bonne insertion des constructions relevant de la destination "autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire"
	6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour de polarités économiques	
	6.3 Equilibrer l'armature commerciale de la Métropole	Préservation linéaires commerciaux Délimitation et règlement des zones D3 dédiées aux activités commerciales
	6.4 Promouvoir un tourisme métropolitain d'affaires et de loisirs	Etablissement d'un inventaire patrimonial L.151-19 Identification des zones D6 dédiées aux activités de loisirs, de tourisme et aux activités sportives… Délimitation et règlement des zones C5 caractérisées par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité

B. Les modalités d'application de la loi Littoral

Suivant la législation et afin de trouver un équilibre entre protection des milieux et développement du territoire, l'aménagement durable des trois communes littorales doit intégrer un certain nombre de principes d'aménagement spécifiques.

Les différents espaces de référence de la Loi Littoral sont déterminés dans le SCoT révisé. Le PLUi prend en compte la loi Littoral à travers sa compatibilité avec le SCoT, qui en définit les modalités d'application à l'échelle locale, pour les 3 communes concernées de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone.

Dans le détail, le PLUi a transposé à son échelle les modalités d'application prévues par le SCoT de la façon présentée ci-après.

1. Identification et préservation des espaces remarquables

Le SCoT identifie et préserve en qualité d'espaces remarquables au titre de la loi Littoral, les réservoirs de biodiversité identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ces réservoirs recouvrent l'ensemble des espaces bénéficiant de protections règlementaires et/ou de gestion contractuelle et/ou faisant l'objet d'inventaires : ZNIEFF de type I, sites Natura 2000, espaces naturels sensibles du département, périmètre local en application de la convention RAMSAR, espaces acquis et affectés par le Conservatoire du littoral, forêts de protection.

A titre complémentaire, d'autres espaces naturels sont retenus et préservés au même titre car ils sont caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et/ou parce qu'ils sont attenants à ces espaces remarquables et constituent avec ceux-ci une unité d'ensemble. Les ZNIEFF de type 2 n'ont pas été retenues dans les réservoirs de biodiversité identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Plusieurs boisements sont identifiés au titre des forêts et espaces boisés proches du rivage dans l'inventaire de l'EIE du SCoT révisé et viennent compléter ces espaces remarquables :

- à Villeneuve-lès-Maguelone: Le bois du Pilou, les boisements des domaines de Beauregard, des Moures, de Bellevue, Quinze et de Maigret, les boisements du secteur de l'Estagnol autour de la zone humide, le boisement autour de la Cathédrale de Maguelone, le bois de Biquet au pied du massif de la Gardiole ;
- à Lattes : Le bois de Maurin, les secteurs boisés, le secteur Saint Sauveur Embouchac les boisements des domaines du Couran, Causse et de Bellevue ;
- à Pérols : Les boisements de chênes verts et pins d'Alep sur des parcelles en friche proches de l'étang.

Des éléments bâtis patrimoniaux exceptionnels sont intégrés dans ces espaces remarquables car ils relèvent du patrimoine culturel du littoral et font corps avec la notion de monument naturel :

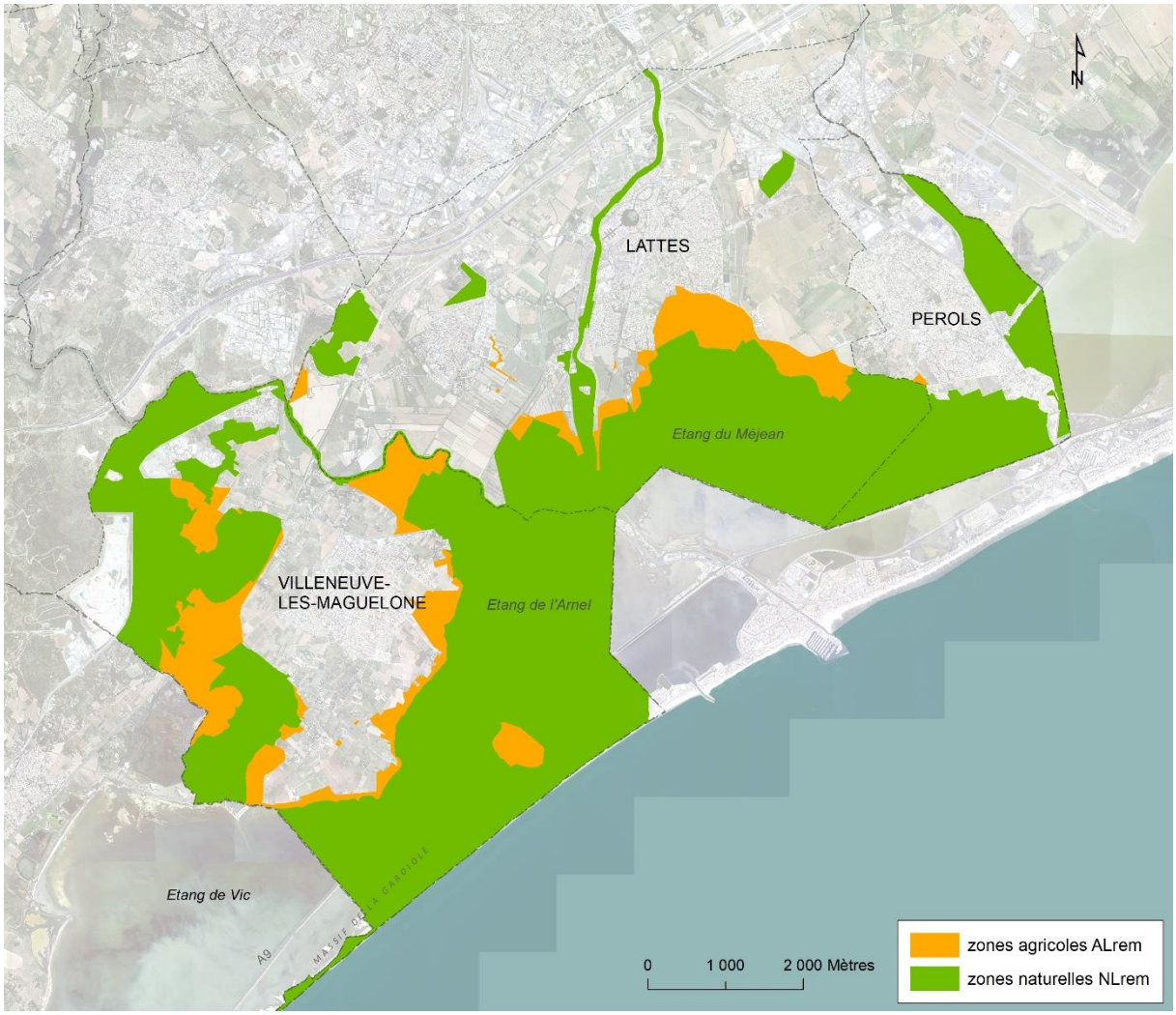
- La Cathédrale de Maguelone,
- La Porte lombarde de Villeneuve-lès-Maguelone.

Le PLUi traduit à la parcelle les espaces remarquables identifiés dans le SCoT. Cette traduction se traduit dans le PLUi par la mise en place d'un zonage ALrem ou NLrem.

Le zonage ALrem ou NLrem autorise seulement les aménagements légers listés à l'article R. 121-5 du CU, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Il est précisé que les espaces répondant aux enjeux de corridors de la trame verte identifiés au SCoT révisé ont été classés en zone ALt ou NLt, voire en ALcoup/NLcoup ou Arem/NLrem dans les cas où les corridors se positionnent en coupure d'urbanisation ou en espaces remarquables.

Le travail de distinction entre les zones agricoles et les zones naturelles sur le secteur Littoral a été conduit sur la même base méthodologique que sur les 28 autres communes. *Cette méthodologie est présentée dans les chapitres V-C et V-D du présent document.*



Localisation des zones ALrem et NLrem

2. Identification et préservation des coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation identifiées dans le SCoT

Dans le cadre de la détermination des espaces de référence de la Loi Littoral, le DOO définit, décrit et justifie six coupures d'urbanisation, à savoir :

- ***Coupure d'urbanisation 1 : coteaux boisés du massif de la Gardiole et Salins de Mireval et Villeneuve-lès-Maguelone.*** *La coupure d'urbanisation est constituée par un vaste espace naturel d'une largeur de plus de 3 000 mètres au droit des agglomérations de Villeneuve-lès-Maguelone et celle de Mireval, sur le territoire limitrophe, qui préserve l'étendue des salins au pied de la Gardiole, et la garrigue haute qui l'accompagne, ainsi que la trame bocagère propre à la mosaïculture typique de la plaine littorale.*

- ***Coupure d'urbanisation 2 : plaine humide et agricole de la Mosson.*** La coupure d'urbanisation est constituée par un vaste espace naturel s'étirant sur une largeur de 2.000 mètres entre l'agglomération de Villeneuve-lès-Maguelone et celle de Maurin, qui préserve la plaine de la Mosson, du Rieu Coulon et ses méandres. Les limites se réfèrent notamment aux lits majeurs de la Mosson et du Rieu Coulon.

- ***Coupure d'urbanisation 3 : plaine humide et agricole du Lez.*** La coupure d'urbanisation est constituée par un espace naturel d'une largeur de 1 000 mètres entre l'agglomération de Maurin et celle de Lattes, qui préserve la plaine du Lez et du Lantissargues Les limites se réfèrent notamment aux lits majeurs du Lez et du Lantissargues et à la limite d'urbanisation de l'agglomération de Lattes.

- ***Coupure d'urbanisation 4 : vallée et coteaux agricoles de la Lironde***. Cette coupure d'urbanisation est constituée par l'espace naturel de la coulée verte de la Lironde qui s'étire dans le lit majeur de celle-ci sur une longueur d'environ 2 500 mètres. Cet espace naturel développe dans sa partie Sud une largeur d'environ 1 000 mètres entre l'agglomération de Lattes Centre et celle de Pérols. Cette largeur se réduit plus au nord jusqu'à 200 mètres entre Lattes et Boirargues mais conserve une unité paysagère et fonctionnelle significative. Ses caractéristiques topographiques participent de cette cohérence et distinguent nettement la vallée de la Lironde, inscrite dans le lit majeur de la Lironde avec une ripisylve bordée essentiellement de prairies naturelles, au creux d'une dépression marquée sur sa rive gauche par le relief des coteaux des "Hauts de Lattes" qui la sépare à l'Est du reste de l'urbanisation.

- ***Coupure d'urbanisation 5 : prairies salées du triangle de Carnon/Pérols-Triangle Avranche Sud***. Cette coupure d'urbanisation est limitée à un espace restreint d'une largeur de 300 mètres préservant les prairies salées faisant partie intégrante des espaces lagunaires et séparant les deux agglomérations de Pérols et Carnon. Cette interface est partiellement dégradée par la voie sur berge, les activités de réparation et stockage navals et par des remblais successifs. Son caractère naturel est relativisé par ces artificialisations. Les limites se réfèrent notamment aux berges du canal de liaison entre les étangs de Pérols et de Mauguio et le canal du Rhône à Sète.

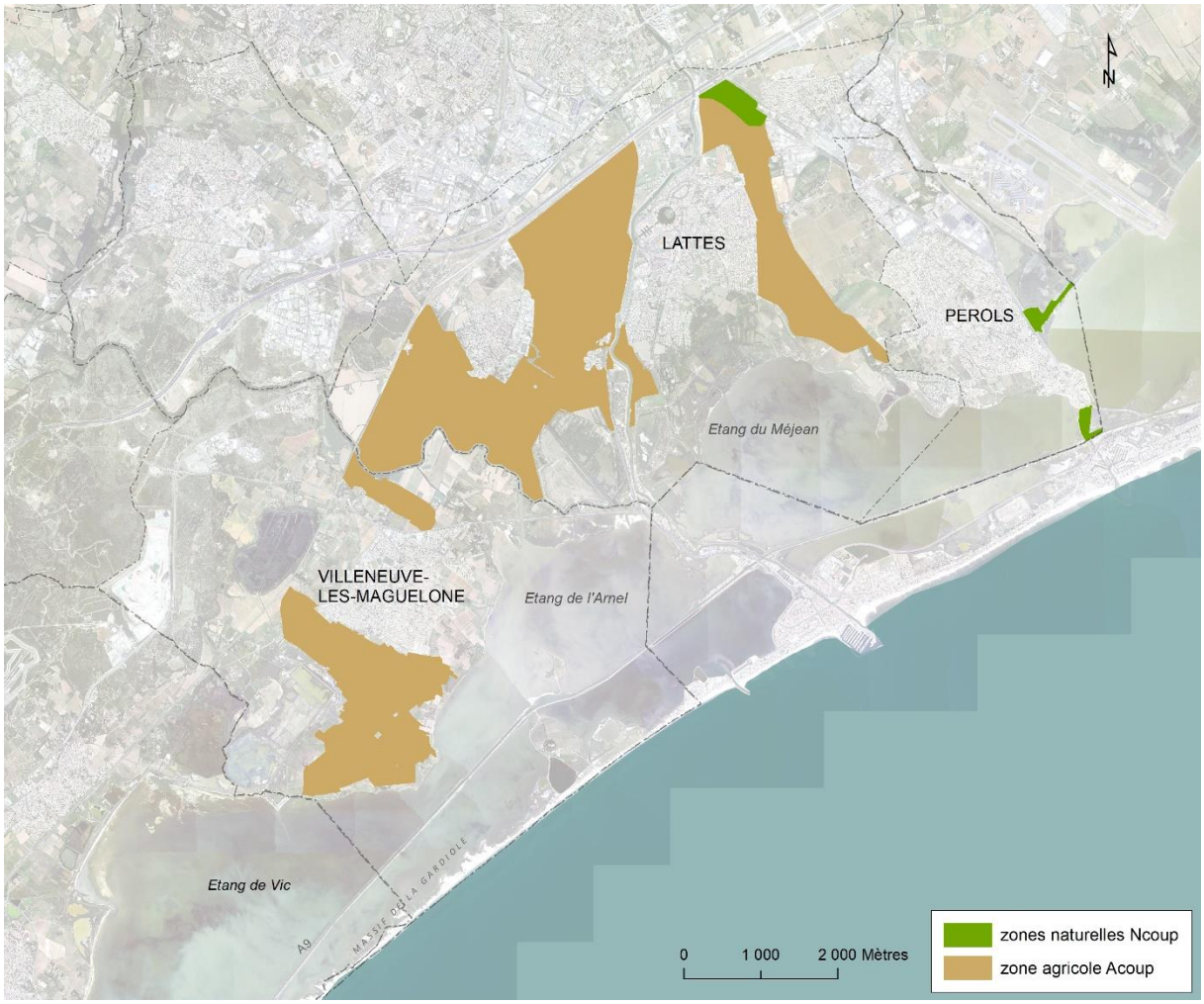
- ***Coupure d'urbanisation 6 : lit du Nègue-Cats.*** Cette coupure d'urbanisation correspond à la frange naturelle s'étirant depuis l'étang de Pérols, à l'Est de la RD 66 et qui sépare l'agglomération de Pérols-Centre du territoire de Mauguio-Carnon, dont le complexe de l'aéroport de Montpellier-Fréjorgues et sa zone d'activités dédiée. Cette microcoupure se fonde sur un espace naturel restreint d'une largeur de l'ordre de 100 mètres au point le plus étroit et s'élargissant ensuite vers les étangs qui préserve l'espace naturel du Nègue-Cats, et qui est située entre la zone urbanisée du parc d'exposition bordée par la RD 66 et la zone d'activité de l'aéroport. Ses limites se réfèrent notamment au lit du Nègue-Cats. Puisqu'il s'agit également d'un espace remarquable qui a une prescription plus importante, cette coupure a été majoritairement représentée en NLrem, en sus d'une partie en NLcoup.

La traduction des coupures d'urbanisation du SCoT dans le PLUi

Le PLUi délimite précisément les coupures d'urbanisation identifiées au SCoT. Ces coupures d'urbanisation ont été transcrites au sein du PLUi par un zonage ALcoup ou NLcoup. Ce zonage comporte des règles spécifiques qui répondent à la logique de préservation afin d'éviter la formation d'un front bâti continu parallèle au rivage et l'établissement d'une conurbation entre les agglomérations de Villeneuve-lès-Maguelone, Maurin, Lattes, Boirargues.

En coupure d'urbanisation ; le règlement des zones ALcoup et NLcoup n'autorise (sous réserve de respecter le caractère naturel ou agricole de la zone) que certaines constructions spécifiques très ciblées, l'extension limitée des habitations existantes et le changement éventuel de destination, afin de préserver strictement ces espaces et de maintenir les coupures d'urbanisation.

Le travail de distinction entre les zones agricoles et les zones naturelles sur le secteur Littoral a été conduit sur la même base méthodologique que sur les 28 autres communes. *Cette méthodologie est présentée dans les chapitres V-C et V-D du présent document.*



Localisation des zones Acoup et Ncoup en coupures d'urbanisation

3. Délimitation des zones A et N

Complémentairement au travail spécifique conduit sur les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation, la délimitation et la distinction entre les zones agricoles et les zones naturelles sur le secteur Littoral a été conduit sur la même base méthodologique que sur les 28 autres communes. *Cette méthodologie est présentée dans les chapitres V-C et V-D du présent document.*

Au regard des spécificités de prise en compte de la loi Littoral, des secteurs AL et NL ont été déclinées :

- Zone AL, secteur agricole au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;

- Zone NL, secteur naturel caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée ;

- Zones NLpv, secteur naturel affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports…) ;

- Zones ALt et NLt, secteurs caractérisés par la présence de corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Dans les cas où les corridors du SCoT se positionnent en coupure d'urbanisation ou en espaces remarquables, ils les zonages ALcoup/NLcoup voire ALrem/NLrem ont été privilégiés au regard de leur niveau d'encadrement plus élevés que ALt/NLt.

4. Délimitation des espaces proches du rivage (EPR)

La délimitation dans le SCoT

Le DOO du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé en 2019 détermine la limite des espaces proches du rivage. Cette détermination des espaces proches du rivage est opérée au regard d'un faisceau de critères cumulatifs de :

- Distance entre le terrain et le rivage ;
- Co-visibilité entre le terrain et le rivage ;
- Caractéristiques des espaces séparant le terrain et le rivage.

Le tracé proposé à l'échelle du SCoT donne ainsi des orientations sur l'application locale des critères de définition des espaces proches du rivage. Le tracé proposé dans le SCoT doit être traduit à une échelle plus précise (à la parcelle) dans le cadre du PLUi.

La délimitation à la parcelle dans le PLUi

L'échelle de précision du SCoT ne permet pas une traduction ex abrupto dans le PLUi. Le degré de précision du PLUi à la parcelle nécessite alors de réinterroger le tracé proposé afin de le rendre plus cohérent avec :

- Le découpage parcellaire des communes concernées et ainsi faciliter la mise en œuvre du PLUi et l'instruction des futurs projets ;
- L'occupation des sols, les masques végétaux, l'évolution des tissus urbanisés et leur impact sur les co-visibilités ;
- Les ambiances perçues et en particulier la végétation locale, afin de bien déterminer l'influence maritime dans le paysage de proximité.

Un travail d'arpentage a été réalisé afin de vérifier le tracé proposé par le SCoT et le cas échéant, l'adapter à la réalité de terrain.

La limite des espaces proches du rivage a été ajustée à l'échelle parcellaire par rapport au SCoT afin :

- d'éviter de couper des parcelles en deux et ainsi faciliter l'instruction ;
- s'appuyer sur des éléments physiques intangibles (voies, cours d'eau…) ;
- de mieux prendre en compte la notion de co-visibilité avec le rivage et l'ambiance « littorale » (par exemple au sein des zones urbaines).

Le PLUi a retranscrit graphiquement les espaces proches du rivage identifiés au SCoT en les délimitant à la parcelle et en apportant quelques modifications. Le PLUi a ainsi ajusté les espaces proches du rivage :

- Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, cet ajustement est issu d'une analyse des co-visibilités réalisée via un reportage photographique et une analyse de terrain. Cette analyse a mis en évidence que les espaces proches du rivage identifiés au SCoT pouvaient être ajustés sur l'agglomération de Villeneuve-lès-Maguelone. Les principales modifications se situent au sud de l'agglomération. Le reportage photo et l'analyse de terrain ont démontré que les co-visibilités avec le littoral y sont réduites.

- Sur les communes de Lattes et de Pérols, les espaces proches du rivage ont été calés sur les limites parcellaires les plus proches au niveau des agglomérations. Au niveau des espaces agricoles et naturels, la délimitation des EPR est identique à celle identifiée au SCoT.

<u>Justification de l'adaptation de la limite des espaces proches du rivage, à l'appui d'un travail de terrain</u>

Comme explicité ci-dessus à travers le tracé des EPR du SCoT de 2019, sur de nombreuses séquences agricoles et naturelles (entre les agglomérations des 3 communes), le critère de distance a été prépondérant au regard d'une absence d'obstacles à la co-visibilité. Le travail d'arpentage a ainsi permis de s'immerger in situ et de mieux percevoir les « ambiances littorales » ainsi que les éventuels obstacles physiques à la covisibilité. Cet exercice a permis notamment de réajuster la lecture des co-visibilités vers le rivage :

- C'est le cas notamment à l'Ouest de Villeneuve-lès-Maguelone depuis la RD612, dont les vues sur le rivage s'ouvrent de façon plus importante que ce que le SCoT envisageait.

- Le SCoT, s'appuyant sur le critère de distance a proposé un tracé faisant fi des éléments physiques vecteurs de perceptions sur le paysage ou les ambiances littorales, traversant très souvent des parcelles privées. Le travail d'arpentage a permis de recaler les tracés sur des éléments physiques comme les voiries ou chemins. C'est le cas notamment entre l'agglomération de Villeneuve et celle de Maurin dont le tracé des EPR a été recalé sur la RD16.

- Au Sud-Ouest de Maurin (photo 1), le tracé abandonne la RD16 pour longer les limites parcellaires du tissu agricole, marqué notamment par la présence de haies végétales (repérées par le PLUi par ailleurs).

- A l'Est de Maurin (2), la limite des Espaces Proches du Rivage a été recalée plus au nord afin d'englober la zone humide et ainsi longer la frange urbaine Est jusqu'à la rue du Lantissargues et ensuite longer la limite physique formée par le canal ;

- Au niveau des Marestelles (3), la limite des EPR a été réajustée au sud du boisement pour s'accrocher à la rue des Marestelles puis suivre le tracé proposé par le SCoT. Le boisement créant ainsi un masque épais à la lecture des ambiances paysagères littorales et du rivage.

- Enfin, le tracé a été recalé sur la commune de Pérols afin de le placer le long du chemin des Terres Noires (photos 4 et 5). Cette voie créé une transition entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole et naturelle de Lattes. Dans le SCoT, les Espaces proches du Rivage sillonnait à travers les parcelles agricoles. Adosser les EPR au chemin des Terres Noires renforce le rôle de ces espaces agricoles dans la lecture du paysage local, ici particulièrement car la zone agricole présente une ambiance « humide » renforcée par la présence d'élevages taurins marqueurs de l'identité locale.

Une précision du tracé au regard des co-visibilités avec le rivage depuis les zones urbanisées des agglomérations littorales

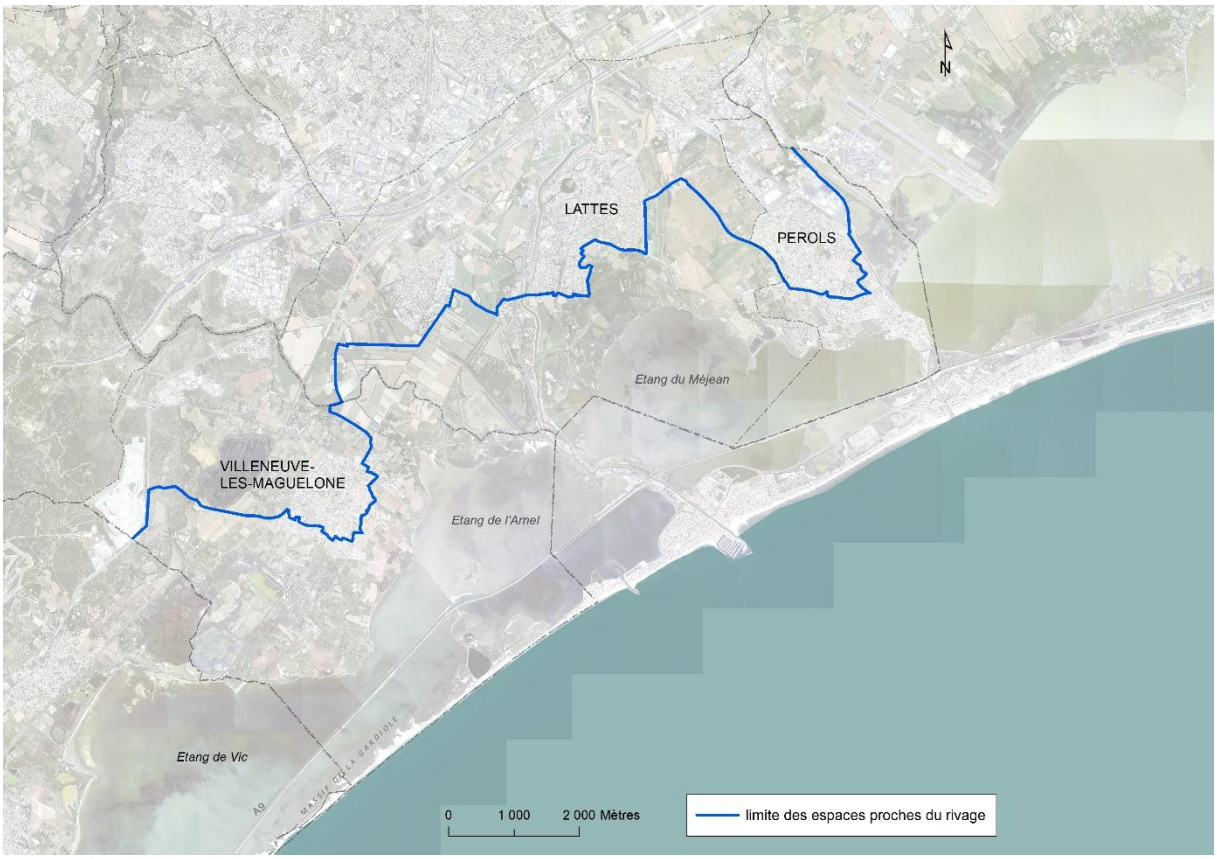
La définition du tracé précis des Espaces Proches du Rivage au sein des espaces urbanisés est un exercice délicat en zone urbaine car, au regard de l'occupation urbaine des quartiers résidentiels périphériques, la densité des constructions, les masques visuels fréquents des constructions faisant obstacles aux vues sur le rivage et la forte minéralité des aménagements urbains, le tracé est souvent ramené aux franges des agglomérations…

C'est le cas notamment à Villeneuve-lès-Maguelone où les vues sur la plaine agricole sud sont très limitées et parfois cadrées par des voies orientées vers le sud de la comme et le rivage (à travers de rares points de vue). Ces vues sont toutefois rares et très cadrées par le faible gabarit de ces voies et les occupations résidentielles alentours, induisant ainsi un recalage du tracé sur un tracé sillonnant le long de l'avenue des Tellines, la rue du Puit Fabre, rue du Montfleury, rue des Jonquilles… ;

Quelques exemples de vues limitées sur des voies cadrant des vues limitées sur le lointain depuis le nouveau tracé des EPR.

C'est le cas également à Pérols, où le tracé a été aussi rapproché de la frange urbaine en raison d'une perte d'ambiance littorale au sein de quartiers

malheureusement stéréotypés, identiques à des quartiers d'autres communes de la Métropole, non littorales.



Localisation des Espaces proches du rivage

5. *Délimitation des espaces exposés au recul du trait de côte*

Les dispositions relatives à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, dites loi Climat & Résilience, établissent comme principe que le recul du trait de côte est un phénomène naturel irréversible, qui relève d'une dynamique progressive et anticipable à l'échelle temporelle des documents de planification urbaine.

A ce titre, elle prévoit la réalisation de cartes locales d'exposition au recul du trait de côte, identifiant les zones menacées aux horizon 30 ans et 100 ans, pour les communes concernées par cet aléa. Par décret du 30 avril 2022, la commune de Villeneuve-lès-Maguelone est désignée, en application de l'article L. 321-15 du code de l'environnement, comme faisant partie des communes dont l'action en matière d'urbanisme et de politique d'aménagement doivent être adaptées aux phénomènes hydrosédimentaires entraînant le recul de la ligne de rivage.

Ainsi un travail spécifique a été conduit à l'occasion de l'élaboration du PLUi pour délimiter au règlement graphique :

- le recul du trait de côte à l'horizon de 30 ans,
- le recul du trait de côte à un horizon compris entre 30 et 100 ans.

La méthodologie détaillée est présentée en Annexe du présent document.

Les dispositions du code de l'urbanisme pour limiter la constructibilité sont intégralement reprises dans le règlement du PLUi.

Identification des traits de coté à 30 et 100 ans

6. *Délimitation de la bande des 100 mètres*

Le littoral est soumis à de nombreux défis. L'érosion côtière, la submersion marine et l'urbanisation croissante génèrent des pressions importantes sur la bande littorale. Pour faire face à ces enjeux l'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Cette réglementation vise à préserver les écosystèmes fragiles, notamment les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et les Sites d'Importance Communautaire (SIC), ainsi qu'à réduire la vulnérabilité des enjeux humains aux aléas littoraux.

Les dispositions relatives à la bande des 100 mètres s'appliquent entre autres :

- Aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;
- Aux rives des étangs salés ;

Sont ainsi concernées la frange littorale de la commune de Villeneuve-lès-Maguelone ainsi que les rives des étangs de Vic, Pierre Blanche, Arnel, Prévost, Méjean, Pérols et de l'étang de l'Or pour les communes de Villeneuve-lès-Maguelone, Lattes et Pérols.

La méthodologie de délimitation de la bande littorale de 100 mètres présentée ci-après est basée sur la fiche technique du gouvernement sur le littoral et l'urbanisme[41].

Le calcul de la bande littorale des 100 mètres se fait à compter de la limite haute du rivage, ou des plus hautes eaux […] horizontalement vers l'intérieur des terres sans prendre en compte la déclivité du terrain, le relief ou d'éventuels obstacles. La distance de 100 mètres est un minimum. Elle peut être portée à plus de 100 mètres dans les conditions prévues à l'article L. 121-19 du code de l'urbanisme.

1. La bande littorale maritime :

a. Choix de la limite haute du rivage sur le front de mer

« *La limite haute du rivage est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles et est assimilable à la limite du domaine public maritime (DPM).* »

Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, la limite du DPM a été obtenue auprès de la DDTM

b. Largeur de la bande littorale maritime

Sur la façade maritime de Villeneuve-lès-Maguelone, les caractéristiques de cette bande littorale sont différentes de celles du rivage des étangs car elle est directement concernée par l'effet mécanique de la houle. Ainsi en cohérence avec le Schéma de Cohérence Territoriale de novembre 2019, la Stratégie Régionale de Gestion Intégrée du Trait de Côte1[42] et au regard de l'enjeu d'érosion de ce trait de côte présent uniquement sur le rivage maritime, l'épaisseur de la bande littorale est portée à 300 m sur la façade maritime de Villeneuve-lès-Maguelone. De fait l'ensemble de ce lido est soumis au régime juridique de cette bande littorale.

[41] « *Littoral et Urbanisme : la bande littorale des 100 mètres* » – Instruction du gouvernement – Fiche technique - Juin 2021

[42] La stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côte (SRGITC) d'Occitanie a été adoptée en juillet 2018 afin de décliner la stratégie nationale de gestion intégrée du trait de côte (SNGITC) en tenant compte des spécificités du littoral régional. Par décision du 30 mai 2023 (N° 21TL01532), la cour administrative d'appel (CAA) de Toulouse a enjoint à l'État de procéder à l'abrogation des dispositions des points 4.3 et 5 de la SRGITC d'Occitanie, ce document reste consultable en ligne en tant que document informatif sur le littoral.

2. La bande littorale au droit des étangs salés :

a. Choix de la limite haute du rivage sur les étangs salés

« *La limite des plus hautes eaux est définie comme le niveau atteint par les eaux coulant à pleins bords avant de déborder (règle du plenissimum flumen fixée à l'article L. 2111-9 du CGPPP) et correspond à la limite du domaine public fluvial (DPF).* »

Sur les communes de Villeneuve-lès-Maguelone, Lattes et Pérols, la limite du DPF n'est pas définie. En l'absence de donnée Etat, la limite haute du rivage a été retracé à partir des valeurs des Plus Hautes Mers Astronomiques (PHMA). Cette donnée est produite par le SHOM et précisée dans le produit RAM (Références Altimétriques Maritimes).

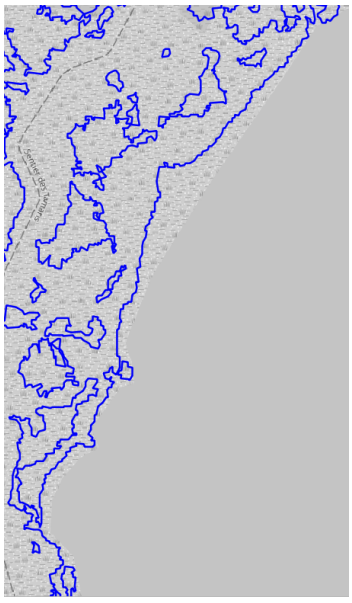
Une première cartographie de la limite terre-mer correspondant à la laisse des plus hautes mers astronomiques dans le cas d'une marée de coefficient 120 et dans des conditions météorologiques normales a été produite en 2021 via un partenariat SHOM– IGN – OFB et DGALN/DEB[43].

En février 2024, le CEREMA a produit une cartographie nationale des zones basses du littoral définie à la côte PHMA sur la base de données du RAM 2022[44].

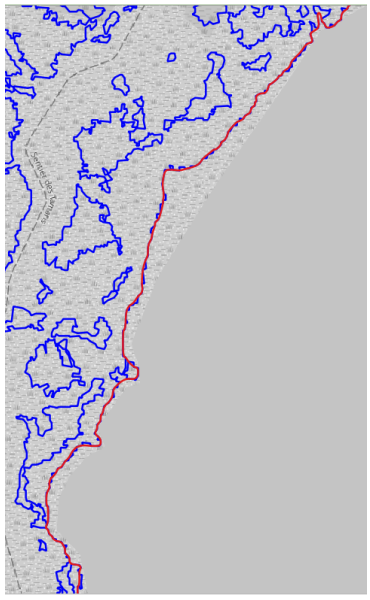
Ces deux études couvrent les rives des étangs salés de Villeneuve-lès-Maguelone, Lattes et Pérols. L'étude du CEREMA se basant sur des données plus récentes, la cartographie de la limite haute du rivage se base prioritairement sur cette source de donnée.

Un traitement des données CEREMA a toutefois dû être réalisé. Ce traitement a consisté à sélectionner les limites hautes du rivage coté étangs et lisser les limites hautes retenues.

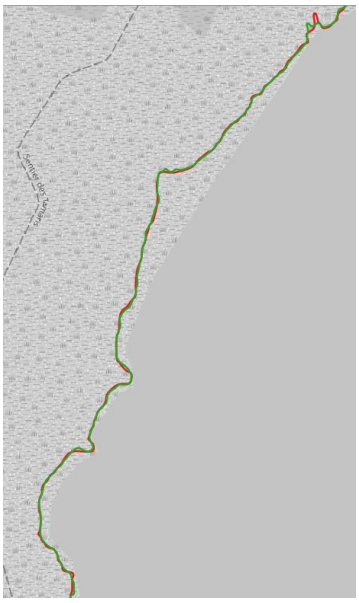
La comparaison des résultats obtenue avec ceux de l'étude 2021 SHOM-IGN montre que les deux limites hautes de rivages sont très similaires, la limite 2024 étant localement plus haute que celle de 2021.



Donnée CEREMA brute



Sélection et lissage de la limite haute



Comparaison résultats 2024 (rouge) et 2021 (vert)

[43] https://services.data.shom.fr/static/specifications/Descriptif_Contenu_ProduitExterne_Limite_terre-mer.pdf
[44] https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/597421/cartographie-nationale-des-zones-basses-du-littoral-zones-basses-definies-a-la-cote-des-phma?_lg=fr-FR

A noter : La limite DPM transmise par la DDTM couvre les berges de l'étang de l'Or sur la commune de Pérols. Pour ce dernier, la limite haute du rivage n'est donc pas issue du traitement des données CEREMA mais de la limite transmise par la DDTM. La limite DPM est plus haute que la limite issue des données CEREMA.

b. Largeur de la bande littorale

La largeur de la bande littorale depuis la rive des étangs est la largeur réglementaire minimale de 100m.

7. Classement des espaces boisés significatifs

Dans les communes concernées, le PLUi identifie les « parcs et boisements les plus significatifs » pour les classer en espaces boisés classés « significatifs » au sens de la loi Littoral. Ces EBCS sont distingués des EBC classiques dans le règlement graphique et font l'objet d'une consultation de la CDNPS. Cette identification s'est faite à l'appui de celle produite dans le SCoT.

Les espaces boisés classés significatifs identifiés par le SCoT

Le rapport de présentation du SCoT identifie les boisements qui ont un impact visuel notable à l'échelle du paysage local et qui sont significatifs des caractéristiques du territoire, nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou écologiques. On peut considérer que l'ensemble des boisements significatifs compris dans les espaces remarquables est à classer, au titre de l'intérêt écologique pour lequel ils ont été identifiés ou auxquels ils participent au sein d'un espace plus large.

Leur détermination par le SCoT s'est opérée sur la base de l'atlas des paysages de la Région, les analyses du *Tome 1 / Livre 2 – Etat Initial de l'Environnement* et de l'observation menée sur le terrain. L'analyse paysagère du SCoT identifie sur ces bases les ensembles qui forment des éléments structurants des unités paysagères.

Sont recensés dans ce cadre des éléments structurants et unités paysagères comme le Massif de la Gardiole, le bois de la Jasse de Maurin, les boisements du secteur Saint Sauveur – L'Embouchac, les ripisylves arborées des multiples cours d'eau mais aussi les boisements caractéristiques des mas traditionnels, certains alignements d'arbres remarquables…

Les espaces boisés classés significatifs identifiés par les PLU

Les EBCS classés au titre la loi Littoral

Selon l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, « *les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ».

- Sur Pérols, aucun boisement n'était identifié ;
- Sur Lattes, tous les boisements étaient classés ;
- Sur Villeneuve, seuls certains boisements avaient été classés.

Les autres EBC (non liés à la loi Littoral)

Selon le code de l'urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».

- Sur Lattes, aucun espace boisé n'était classé ;
- Sur Pérols, un seul espace boisé était classé ;
- Sur Villeneuve-lès-Maguelone, un travail fin avait été mené dans le cadre du PLU pour identifier les boisements correspondants.

Au total, 202 ha de boisements ont été classés en EBC/EBCS aux PLU en vigueur, dont :

- 34,5 ha en EBC classés au titre de l'article L113-1 du CU ;
- 167,5 ha en EBCS classés au titre de l'article L.121-27 du CU ;

Le tableau suivant récapitule le classement en vigueur des boisements pour chaque commune :

	Surfaces classées en EBC classés au titre de l'article L113-1 du CU	Surfaces classées en EBCS classés au titre de l'article L.121-27 du CU
Lattes	0 ha	22,2 ha
Pérols	0,8 ha	0 ha
Villeneuve-lès-Maguelone	33,7 ha	145,2

<u>Un premier travail d'inventaire des principaux boisements</u>

Un relevé exhaustif des boisements sur les trois communes littorales de la Métropole de Montpellier a été réalisé. Ce relevé a été construit sur la base :

- Des Espaces Boisés Classés des PLU en vigueur sur les 3 communes ;
- Des Espaces Boisés Significatifs repérés au DOO du SCoT ;
- D'une analyse complémentaire de l'occupation des sols et du paysage afin de repérer des boisements significatifs complémentaires (au regard de leur superficie dans un premier temps) ;
- D'une analyse de l'orthophotographie de l'IGN la plus récente pour en définir les contours exacts.

Des visites de terrain régulières afin de vérifier leur rôle dans le paysage littoral, les qualifier au regard de leur essence majoritaire et de leur état (voire de leur existence pour certains puisque certains boisements identifiés par photo-aérienne n'étaient plus présents lors de nos visites de terrain)

Plusieurs types de boisements présents sur le littoral ont été analysés.

<u>Les parcs des grands domaines</u>

Parmi les boisements identifiés, les parcs des grands domaines ont été intégrés. Ce sont des espaces qui constituent une valeur patrimoniale pour les communes littorales, très pourvues en domaines et mas historiquement agricoles. Le parc arboré du domaine de Causse, ou le domaine de Soriech, à Lattes sont représentatifs de cette typologie.

Les boisements qui composent les parcs domaniaux du littoral sont principalement constitués de pins (Pinus pinea), de chênes (Quercus) et de cyprès (Cupressus). D'autres arbres complètent ces essences sur certains domaines comme les frênes (Fraxinus), les cèdres (Cedrus), les lauriers sauces (Laurus nobilis), etc…

D'autres parcs participent également au couvert végétal de ces communes littorales. C'est notamment le cas du Mas des Quinze à Villeneuve-lès-Maguelone dont le parc constitue un élément de repère dans le paysage environnant, et se trouve principalement constitué de pins, de cyprès et de cèdres.

Parc du domaine de Causse vue depuis l'Avenue de l'Europe (Parcours de santé de Bonneterre).

Parc du domaine de Soriech, vue depuis le chemin du Mas de Gau.

Les alignements d'arbres

Deux types d'alignements d'arbres existent sur le littoral :

- Les alignements d'arbres urbains qui se situent le long des voies. Ils sont composés majoritairement de Pins ou de Platanes.
- Les alignements d'arbres des grands domaines qui sont composés de Muriers blancs, de Platanes.

Ces alignements sont des éléments identitaires du territoire et un élément de repère dans le paysage. Ils sont la marque du passé et donnent à voir une dimension paysagère qui a aujourd'hui disparu.

Les alignements, situés le long des voies, sont par ailleurs protégés au titre de l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

Alignement de Platanes le long de la départementale M185E4

Alignement de Muriers blancs, Domaine des Moures

Les boisements liés aux habitations

Les « jardins » des habitations sur les communes littorales constituent de véritables points de repère en ayant notamment une forte co-visibilité avec l'étang. C'est notamment le cas des jardins des bords d'étangs à Villeneuve-lès-Maguelone, situés entre les Salins et la cathédrale de Maguelone, au sud-est de l'agglomération. Cette végétation concourt à effacer l'habitat disparate et éparpillé présent sur le littoral.

Ces boisements sont essentiellement constitués d'essences de type pins (pinus), cyprès (cupressus), figuiers (ficus carica) et oliviers (Olea europaea), mais l'on retrouve également de l'aubépine (Crataegus), de l'orme (Ulmus), du peuplier noir (populus nigra), etc…

Jardin d'habitation

Les ripisylves

Les ripisylves correspondent à l'ensemble végétal des abords de cours d'eau, et sont très présentes sur les communes littorales, étant sillonnées par de nombreux cours d'eau. Les ripisylves les plus significatives sont celles bordant la Mosson et le Nègue-Cats, identifiées au SCoT comme l'une des 6 coupures d'urbanisation.

Les ripisylves des communes sont principalement composées de végétation propre aux zones humides, tel que le frêne (Fraxinus), l'orme (Ulmus), l'aubépine (Crataegus), le peuplier (Populus), la canne de Provence (Arundo donax), etc…

Ripisylve de la Mosson (Villeneuve-lès-Maguelone)

Ripisylve du Ruisseau de Gramenet (Lattes)

Les boisements hygrophiles

Les boisements hygrophiles correspondent aux boisements se trouvant généralement proches des ripisylves, plans d'eau et cours d'eau, composées d'une formation végétale caractéristique. Il s'agit de milieux forestiers où l'eau joue un rôle essentiel : elles occupent une position riveraine ou, plus souvent alluviale, en bordure de plans d'eau et, surtout, sur les bourrelets et les terrasses du lit majeur des cours d'eau. Celles-ci sont essentiellement constituées de frênes, de cannes de Provence, de saules, d'aubépines, d'ormes, de peupliers, etc… Mais également de pins, de cyprès, de muriers, d'amandiers, de pommiers, etc…

Ce mélange de végétation différencie donc les boisements hygrophiles de la ripisylve.

Boisements hygrophiles vus depuis la zone commerciale du Soriech (Lattes)

Les garrigues

Les garrigues sont constituées de strates arbustives et comprennent parfois des arbres isolés et éparses du type chênes (Quercus ilex, pubescens), pins (Pinus halepensis et Pinus pinea principalement) ou encore Oliviers. Ces garrigues tendent à évoluer vers des milieux fermés de forêt lorsqu'elles ne font pas l'objet de pastoralisme.

Les formations végétales identifiées comme garrigue regroupent majoritairement un couvert arbustif et herbacé propre au milieu méditerranéen. Sont retrouvées des essences telles que des pins (Pinus pinea, Pinus halepensis), des chênes (Quercus), des pistachiers (Pistacia lentiscus), de l'olivier (Olea europaea) de l'aubépine, des arbousiers, du romarin (Rosmarinus officinalis), du thym (Thymus vulgaris)…

Les garrigues sont localisées sur le nord-ouest de Villeneuve-lès-Maguelone, et à l'ouest de Maurin (Lattes).

Garrigue vue depuis la rue des Genêts (Villeneuve-lès-Maguelone)

Garrigue vue depuis l'axe routier du Château d'Exindre

Les boisements

Les boisements sont définis comme étant des espaces forestiers de type méditerranéen, avec des essences locales telles que les peupliers (Populus), micocouliers (Celtis), cyprès (cupressus), faux acacia (Robinia pseudoacacia), chênes (Quercus), pistachiers (Pistacia lentiscus), etc…

C'est notamment le cas du boisement situé au sud-est de Lattes, entourant le domaine de l'Estelle.

Boisement à proximité du domaine de l'Estelle (Lattes)

Les pinèdes

Les boisements identifiés comme pinèdes sont des formations végétales où dominent le pin parasol (Pinus pinea) ou le pin d'Alep (Pinus halepensis).

Généralement, les pinèdes ont été implantées sur des anciens espaces où dominait la garrigue. Ces pinèdes sont souvent encerclées dans des milieux de garrigue ou de terres agricoles. C'est notamment le cas des pinèdes que nous retrouvons sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone.

Pinède à proximité du domaine de St Baudile (Villeneuve-lès-Maguelone)

Pinède à proximité du mas du Pilou (Villeneuve-lès-Maguelone)

Les friches

Les friches sont définies comme des espaces délimités de type terre agricole en cours de fermeture, avec un reboisement naturel évident.

A Lattes notamment, une friche est en cours de fermeture, et se compose actuellement d'aubépine, de frênes, de peupliers noirs, et de sorbier (Sorbus).

Milieu en cours de fermeture (Lattes)

Les critères retenus pour identifier les espaces boisés significatifs

Conformément à la note Littoral et Urbanisme (instruction gouvernementale, fiche technique juin 2021) : les parcs et ensembles boisés classés les plus significatifs – Juin 2021 et à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune (sur l'intégralité du territoire de la commune littorale) nonobstant tout critère de proximité du rivage ».

La méthode consiste donc à identifier au sein de l'ensemble du patrimoine boisé les éléments qu'on peut considérer comme les plus significatifs, constituant des ensembles cohérents (par exemple tous les arbres d'une ripisylve sont considérés) et identifiable. Les plus petits ensembles considérés correspondent aux parcs boisés des Mas. Sont également intégrés les mails, allées et alignements.

Cependant les parcs et ensembles boisés existants des communes pouvant être classés comme significatifs doivent être analysés au regard de certains critères :

Le critère règlementaire :

- Le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole a identifié des espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral. Le PLUi se doit d'être compatible avec le SCOT et retranscrire les espaces boisés classés identifiés au SCoT.
- En outre, les boisements présents au sein des espaces remarquables du littoral sont, de fait, significatifs et classés en EBCS. Leur identification par le SCoT s'est opérée sur la base de l'article L. 121-23 et de l'article R.121-4 du Code de l'urbanisme. Le SCoT identifie et préserve en qualité d'espaces remarquables au titre de la loi Littoral, les réservoirs de biodiversité identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Ces réservoirs recouvrent l'ensemble des espaces bénéficiant de protections règlementaires et/ou de gestion contractuelle et/ou faisant l'objet d'inventaires : ZNIEFF de type I, sites Natura 2000, espaces naturels sensibles du département, périmètre local en application de la convention RAMSAR, espaces acquis et affectés par le Conservatoire du littoral, forêts de protection.
- A titre complémentaire, d'autres espaces naturels sont retenus et préservés au même titre car ils sont caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et/ou parce qu'ils sont attenants à ces espaces remarquables et constituent avec ceux-ci une unité d'ensemble. Les ZNIEFF de type 2 n'ont pas été retenues dans les réservoirs de biodiversité identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Le critère règlementaire est prioritaire sur les autres critères. Tous les boisements identifiés au SCoT ou compris au sein des espaces remarquables du SCoT ont systématiquement été classés EBCS.

Le critère paysager :

Le rôle du boisement dans le paysage local et caractéristique :

- Les boisements qui structurent le territoire qui cadrent les vues du littoral telles que les garrigues hautes qui marquent la limite de celui-ci ;
- Les boisements qui ont un caractère patrimonial correspondent à des boisements ayant une dimension historique. Cela équivaut généralement au restant des parcs des grands domaines qui jonchent la plaine agricole, des mas historiques mais également aux alignements d'arbres significatifs ;
- Les boisements qui constituent un élément de repère dans le grand paysage comme les ripisylves qui sillonnent le territoire.
- Le critère qualitatif et quantitatif du boisement :
- L'importance quantitative (surface du boisement, nombre d'arbres) et qualitative du boisement (essence, hauteur des sujets, forme du boisement et état sanitaire), qu'il soit public ou privé. Ce critère est évalué selon 3 niveaux (fort : boisement important quantitativement et qualitativement / moyen : boisement important quantitativement ou qualitativement / faible : boisement trop petit, sujets trop peu nombreux et qualité des boisements réduite).
- Les boisements qui sont identitaires, correspondent à des boisements représentatifs des espèces endémiques du littoral local (pins, frênes, végétation hygrophile…). Les espèces anthropiques associées à des jardins ou à des aménagements d'espaces verts ne sont pas jugés significatifs (cèdres…).

Ce critère permet notamment d'inscrire le boisement dans son contexte agricole, naturel ou urbain et de qualifier son rôle dans le grand paysage.

La configuration des lieux :

La configuration des lieux permet, pour certains, boisements, de relativiser l'analyse portée au regard de l'environnement, du contexte dans lequel il s'inscrit...

- La présence de constructions, caractère urbanisé ou non du site, caractéristiques des espaces situés à proximité ;
- L'impact visuel du boisement sur le territoire : si le boisement est fortement visible dans le grand paysage ou s'il est masqué, noyé dans un environnement urbain est déterminant dans son classement. La Co-visibilité des boisements avec le rivage de la mer ou des étangs est également un critère d'influence sur le choix du classement d'un bois en EBC

La comparaison des boisements les uns par rapport aux autres au regard de ces critères a permis de retenir les formations végétales caractéristiques à classer comme « les plus significatives ».

Les autres ensembles boisés ne peuvent être considérés comme significatifs pour les raisons suivantes :

- Les délaissés sont beaucoup trop isolés et peu qualitatifs (ayant subis des agressions liées à la proximité de l'espace urbanisé : impacts liés à la construction, défrichements…) et ne peuvent être considérés, au regard des autres boisements, comme étant les plus significatifs.
- Les boisements qui correspondent à des jardins ne sont pas considérés comme significatifs.
- Les boisements structurants mais noyés dans un environnement urbain dense et très éloigné du rivage ne peuvent être caractéristiques du littoral.

Sur la base du recensement exhaustif (tableau en annexe de ce présent dossier de consultation), chaque boisement recensé a fait l'objet d'une analyse systématique au regard de ces critères afin de déterminer :

- Les boisements qui constituent des Boisements significatifs du Littoral à classer en EBCS au titre de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme ;
- Les boisements d'intérêt à protéger en EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme mais non caractéristiques du littoral ;
- Les boisements de faible qualité, dont la protection en EBCS ou EBC constituerait une contrainte pour son entretien, sa requalification ou dont la qualité ne justifie en rien un tel niveau de protection.

Le critère écologique

Le critère écologique, bien que moins prégnant dans les critères mis en avant par le code de l'urbanisme, constitue un critère pertinent dans le cadre du PLUi Climat. Ce critère est évalué selon 3 niveaux :

- Ce critère est déterminant (qualifié de fort) si le boisement est situé dans les espaces remarquables du littoral (et donc concerné par un site Natura 2000, une ZNIEFF de type 1 ou RAMSAR) ;
- Il est modérant (qualifié de modéré) s'il contribue à la trame verte bleue définie dans le SCoT et traduit dans le PLUi ;
- Il est faible si le boisement n'est dans aucun des deux cas cités ci-dessus.

Concernant leur délimitation, les boisements classés en EBCS ont été délimités en ne retenant que les espaces présentant des boisements existants.

Les espaces boisés classés significatifs retenus par le PLUi

Les boisements significatifs identifiés au SCoT sont pratiquement tous identifiés comme boisements significatifs au PLUi Climat. Seuls les boisements du Domaine de Manse et du Mas de Mariotte n'ont pas été retenus comme boisements significatifs, puisqu'entre la rédaction du SCoT et du PLUi Climat, ces boisements ont été réduits et ne présentent plus une taille suffisante pour être classés. Pour les autres boisements, un ajustement des périmètres a été réalisé, afin de correspondre à la réalité du terrain et de leur emprise effective.

L'analyse des boisements présents sur les communes littorales a fait ressortir que certains boisements non identifiés au SCoT correspondent pourtant aux différents critères permettant de les classer comme tel. Ainsi, le PLUi à classé comme significatif plusieurs boisements supplémentaires : des boisements hygrophiles sur l'agglomération de Villeneuve-Lès-Maguelone, des pinèdes sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone sur la commune de Lattes.

Cette analyse a également permis de classer la majeure partie du reste des boisements repérés sur le territoire en espaces boisés classés. Ainsi, même si ces boisements ne sont pas identifiés comme significatifs du littoral, ils font quand même l'objet d'une protection. Seuls quelques boisements n'ont pas été retenus pour un classement en EBC ou en EBCS dans la mesure où leur qualité ne le justifiait pas (végétations éparses et hétérogènes en termes d'essences et de densité ou parfois même une végétation invasive ayant pour effet de fermer un paysage ouvert nécessitant une intervention forte pour envisager une régénération végétale qualitative incluant la coupe de plusieurs sujets).

Les ajustements intervenus entre l'arrêt du PLUi (8 octobre 2024) et l'approbation

La consultation des personnes publiques associées ainsi que l'enquête publique ont conduit à modifier la délimitation des EBC significatifs sur trois secteurs.

La prise en compte du projet de Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan

Dans son courrier du 28 février 2025, SNCF réseau souligne l'incompatibilité d'identifier des Espaces Boisés Classés dans l'emprise de l'emplacement réservé du projet LNMP.

Le règlement graphique a donc été modifié au niveau du bois de Maurin pour réduire de 1 551m² l'EBC significatif sur la commune de Lattes.

La prise en compte des lignes à haute tension

Dans son courrier du 18 décembre 2024, repris dans l'avis de l'Etat du 16 janvier 2025, Réseau de Transport d'Electricité souligne le classement en EBC est incompatible avec les servitudes I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages. Selon la puissance de la ligne, une bande plus ou moins larges ont ainsi été retranchée aux EBC.

Le règlement graphique a donc été modifié :

- au niveau du secteur Maurin sur la commune de Lattes, réduction de l'EBC significatif sur une superficie de 8 043m² ;
- au niveau du secteur Charles Martel sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, réduction de l'EBC significatif sur une superficie de 5,4ha.

L'ajustement sur le secteur du Mas de Couran

A L'occasion de l'enquête publique, une contribution a été versé s'agissant de la situation des arbres sur le secteur du Mas de Couran.

Ainsi le règlement graphique a été modifié afin de correspondre au boisement existant et afin d'assurer la préservation des arbres isolés :

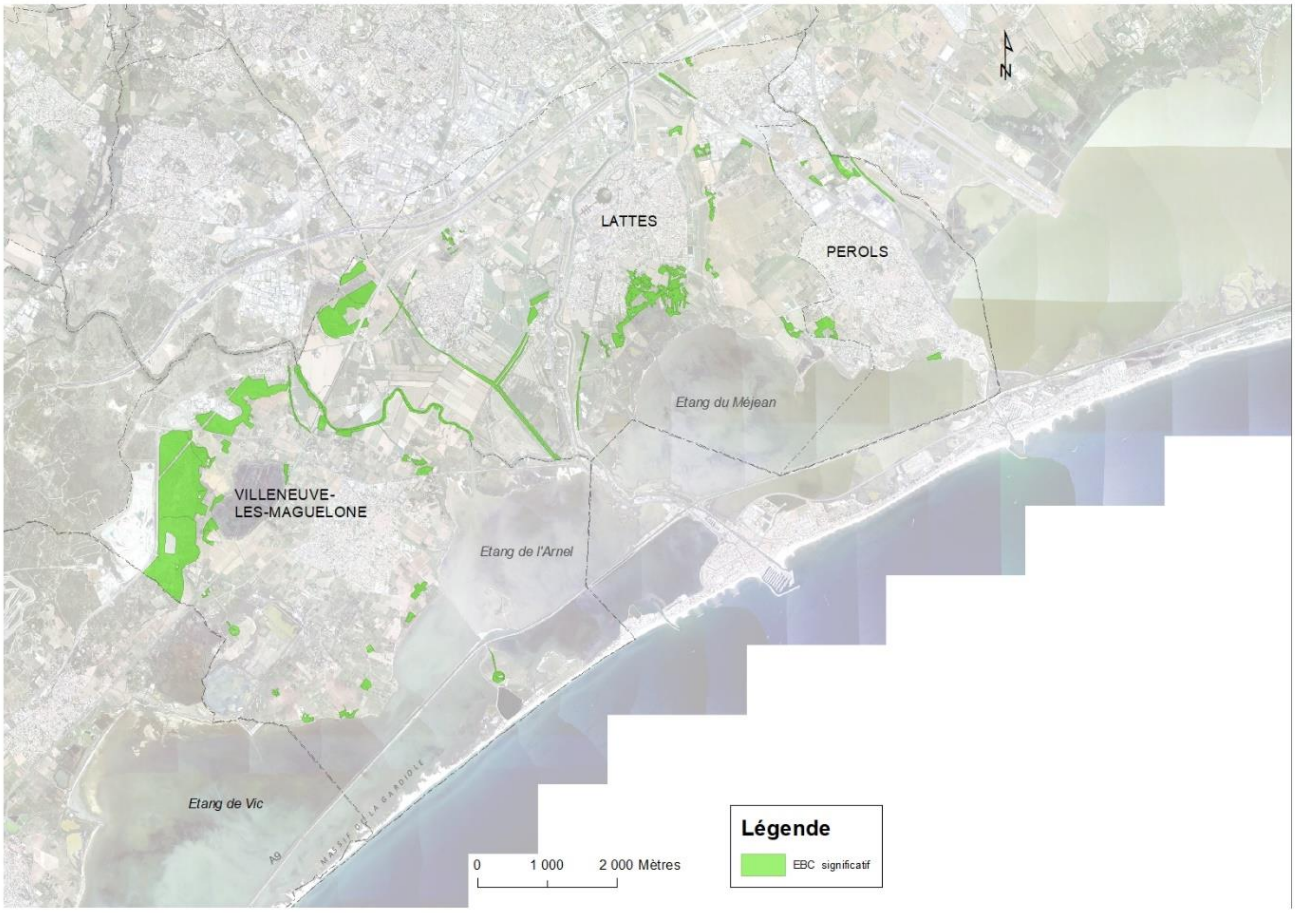
- modification du périmètre de l'EBC significatif et augmentation de se superficie de 3 110m² à 5 057 m² ;
- ajout de 17 arbres isolés significatifs au titre dela loi Littoral.

Par ailleurs, ces trois évolutions ont également permis de corriger une erreur dans le décompte des EBC et de leur répartition par commune.

Cette analyse permet donc de classer en boisements significatifs 314 ha hectares et 17 arbres isolés significatifs sur le territoire littoral.

Le tableau suivant récapitule le classement en vigueur et proposé des boisements pour chaque commune :

	Surfaces classées en EBCS classés au titre de l'article L.121-27 du CU au PLU en vigueur	Proposition de surfaces classées en EBCS classés au titre de l'article L.121-27 du CU dans le PLUi Climat
Lattes	22,2 ha	106,28 ha + 17 arbres isolés significatifs
Pérols	0 ha	13,69 ha
Villeneuve-lès-Maguelone	145,2 ha	194.1 ha
Total	167,4 ha	314,07 ha + 17 arbres isolés significatifs



Localisation des EBC significatifs du Littoral

8. Le principe de continuité de l'urbanisation

Sur l'ensemble du territoire des communes littorales, l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en espaces urbanisés sous forme de hameaux au titre de la loi ELAN.

Ce principe s'applique à l'ensemble du territoire communal, à proximité du rivage ou non. Il ne permet qu'une urbanisation à partir de zones déjà urbanisées comportant une densité significative de constructions : constructions en nombre suffisant et constitué à travers un tissu aggloméré compact.
Ce principe vaut pour les extensions de l'urbanisation, mais aussi pour les constructions nouvelles au sein d'espaces d'urbanisation trop diffuse.

Le SCoT identifie les contours d'agglomération et villages existants,en continuité desquels l'extension de l'urbanisation peut s'opérer. Il les justifie selon un faisceau de critères liés d'une part à la composition urbaine : structure/centralité, nombre de constructions, compacité (tissu aéré ou dispersé), habitat, présence d'équipements, services ou lieux collectifs et, d'autre part, selon une analyse des contours urbains: présence d'un front bâti, notamment pour des tissus urbains pavillonnaires, absence d'élément de rupture physique (voie ferrée, cours d'eau…).

7.1. Identification des extensions urbaines

Plusieurs zones AU ont été délimitées sur le secteur Littoral soit en renouvellement urbain de tissus déjà urbanisés compris dans les contours d'agglomération défini par le SCoT, soit en extension urbain.
Les chapitres IV et V-B explicitent les justifications de ces délimitations au regard notamment des capacités de densification et de réponse aux besoins du territoire métropolitain.

Certains secteurs de zones AU s'inscrivent en continuité directe des zones déjà urbanisées à savoir les agglomérations constituées de Villeneuve-lès-Maguelone, Maurin, Boirargues ou Pérols :

- Agglomération de Villeneuve-lès-Maguelone : zone 50AU Nouvelle Gendarmerie ;
- Agglomération de Maurin (Lattes): zone AU0-33 Petit Tinal ;
- Agglomération de Boirargues (Lattes) : une partie de la zone 16AU Ode à la Mer et la zone AU0-14 Bellevue Nord;
- Agglomération de Pérols : zone AU0-22 sur le secteur du Mejean.

D'autres secteurs d'extension, déconnectés du système littoral, jouent un rôle d'interaction et s'inscrivent en continuité de la ville-centre de Montpellier et de l'agglomération existante sur Lattes :

- Sur le secteur Nord Est de la commune de Lattes : zone 15AU Saporta, zone zone AU0-15 Castelle, zone AU0-16 Pahon ;
- Sur le secteur Nord Ouest de la commune de Lattes : une partie de la zone 30AU Cambacérès.

Certaines zones AU ont été délimitées dans le tissu urbain afin de permettre la réalisation de projets de réinvestissement urbain :

- Sur Villeneuve : zone 49AU Entrée de Ville Est
- Sur Pérols : une partie de la zone 16AU Ode à la Mer

7.2. Délimitation des espaces urbanisés sous forme de hameaux – UC7

Certains espaces urbanisés ne sont pas constitutifs d'agglomérations ou de villages au sens de la loi Littoral mais se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse. Les documents graphiques du SCoT recensent graphiquement ces hameaux existants sur le secteur littoral : hameau des Marestelles, hameau des Saladelles, hameau proche du Mas de Saint Jean (nord de la D 132), hameau de la Jasse de Maurin à Lattes, hameau du Pont de Villeneuve-lès-Maguelone nord (au nord de la D 612), hameau du Mas rouge à Pérols.
Le PLUi identifie ces hameaux se distinguant d'une « urbanisation diffuse » par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
A l'appui des hameaux déjà identifiés par le SCoT et en prenant en compte la loi ELAN qui lui est postérieure, le PLUi identifie deux secteurs :

- Le secteur UC 7-1 situé en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau et au sein duquel des constructions et installations peuvent être autorisées à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Dans ce secteur, l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) ; elle ne doit pas être de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Il s'agit des secteurs : Pont de Villeneuve, Jasse de Maurin, Marestelles Nord à Lattes;

- Le secteur UC 7-2 situé en espaces proches du rivage au sein duquel les changements de destination et l'extension des constructions existantes sont admis. Il s'agit des hameaux Marestelles Sud, Saladelles, Mas st Jean à Lattes, ainsi que le Mas Rouge à Pérols.

La délimitation de ces espaces urbanisés a fait l'objet d'une analyse fine à partir des bâtiments existants référencés au cadastre bâti (juillet 2022) et en s'affranchissant des limites parcellaires.

Localisation des espaces urbanisés sous forme de hameaux

9. La capacité d'accueil des communes littorales

Le SCoT révisé a déterminé la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, en tenant compte :

- de la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- de l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine ;
- de la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ;
- des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Cette notion de capacité d'accueil fonde un seuil d'acceptabilité d'un territoire, défini dans une volonté d'équilibre harmonieux entre enjeux de développement urbain et préservation des milieux littoraux.

La capacité d'accueil prend en compte les pressions exercées sur le territoire littoral , mais aussi des enjeux stratégiques de la Métropole. L'ambition est le développement équilibré et maitrisé de ce territoire. Il s'agit notamment de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser des extensions urbaines, tout en préservant les espaces naturels et les espaces nécessaires aux activités agricoles.

Ce développement s'appuie aussi sur des équipements et services publics adaptés sur la durée, jusqu'à l'horizon 2040. La maîtrise des conditions de fréquentation des espaces naturels par le public doit être également assurée.

Le projet de PLUi, à horizon 2034, respecte cette capacité d'accueil du SCoT révisé.

Le secteur Littoral conjuge deux types de projets :

- des projets de développements structurants répondant à des enjeux métropoltains, situés en totalité en partie rétrolittoral :
    - le projet Cambacérès (zone 30AU) sur la Commune de Lattes en articulation avec Montpellier ;
    - des opérations dédiées au développement économique en appui des grandes infrastructures de déplacement sur Lattes (zones Saporta, AU0-15 Castelle, AU0-16 Pahon) ;
    - le projet Ode à la Mer (16AU) sur les communes de Lattes et Pérols ;

- des projets de développement d'échelle locale :
    - sur Villeneuve-lès-Maguelone, la zone 50AU est dédiée à la relocalisation et à lamodernisation de la gendarmerie, qui permettra de conduire une opération de réinvestissement sur le site actuel. La zone 49AU Entrée de ville est identifiée une opération résidentiel en urbanisation existante et engagée ;
    - sur Lattes, secteur Maurin, la zone AU0-33 Petit Tinal est dédiée à un projet résidentiel ;
    - sur Pérols, secteur Méjean, la zone AU0-22 est prévue pour acceuillir des équipements publics de proximité.

Ainsi, en termes de logements, le PLUi estime une capacité d'environ 6 717 logements sur la période 2021-2034, croisant les capacités de densification et d'extension urbaine des trois communes.
Environ 64% de ces logements sont réalisés dans l'urbanisation existante et engagée du SCoT.
Le secteur Littoral contribue ainsi à répondre à 12% des besoins de logement à l'échelle métropoltaine et à horizon 2034.

En termes d'activités économiques et de bureaux, le PLUi estime une capacité d'environ 47 ha pour l'accueil d'activités sur la période 2021-2034, croisant les capacités de densification et d'extension urbaine des trois communes.
Environ 26% de ces capacités sont réalisées dans l'urbanisation existante et engagée du SCoT.
Le secteur Littoral contribue ainsi à répondre à 20% des besoins économiques à l'échelle métropoltaine et à horizon 2034.

En termes d'activités commerciales, les objectifs du SCoT révisé consistent à limiter l'extension des zones commerciales au profit de leur réinvestissement, de leur modernisation et de leur diversification. L'opération Ode à la Mer est emblématique de cette ambition. Sur Lattes et Pérols, le projet « Ode à la mer » ne doit pas générer, au terme de son processus de transformation urbaine, plus de surfaces commerciales qu'il n'en existait à son origine, mais ces surfaces devront être reconfigurées pour :

- répondre à l'évolution des modes de vie, de consommation et de distribution,
- intégrer la nécessaire modernisation de cette périphérie commerciale, suivant des formes architecturales, des zones de stationnement plus adaptées à l'urbanité recherchée, des mutualisations des fonctions qui peuvent l'être (accès, parkings…) ainsi que par l'introduction de mixités fonctionnelles.
- retrouver des fonctionnalités naturelles, notamment trajets de l'eau, désimperméabilisation des sols, végétalisation, traitement des relations entre ville et nature,
- intégrer une mixité, tout particulièrement résidentielle dense en grappe à partir des stations de tramway existantes ou à créer, mais aussi tertiaires,
- le cas échéant, accueillir des fonctions en repli du trait de côte.

C. Justification particulière des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

Conformément à l'article L151-41 5° du Code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont instituées, « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.».

Cette servitude vise à contrôler l'évolution de secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine et pour lesquels la collectivité ne dispose pas de projet précis. Elle permet ainsi à la collectivité de mener les réflexions nécessaires sur des secteurs à enjeux et, en l'attente de l'aboutissement de ces études, de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.

Au sein de ces périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) délimités par les documents graphiques du règlement au sein de zones U ou AU, sont interdites pour une durée maximale de 5 ans courant à compter de l'entrée en vigueur de cette servitude, les constructions ou installations présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m². Cette servitude n'a pas effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination vers une destination autorisée au sein de la zone considérée, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20m² supplémentaires par rapport à la SDP existante. Il s'agit ainsi de ne pas obérer la mise en œuvre du futur projet.

Au-delà de ce délai de cinq ans à compter de la date d'entrée en vigueur du PLUi, la servitude est levée automatiquement et ce sont alors les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle se situe le périmètre qui deviennent pleinement applicables. La servitude pourra également être levée à l'initiative de la collectivité, avant l'expiration du délai de cinq ans, par une procédure d'évolution du PLUi. Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par cette servitude, en application de l'article L152-2 du Code de l'urbanisme.

Le PLUi comporte 18 périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), sur 13 communes.
Ces PAPAG visent notamment la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.3 Améliorer la qualité des projets urbains ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

1. Baillargues : secteur « Le Corail »

Le secteur de « le Corail » concerné par la mise en place du PAPAG, se situe en articulation entre :

- la route Impériale au nord ;
- des secteurs d'habitat collectif à l'ouest et à l'est ;
- la route de Nîmes au sud.

Ce secteur correspond à une zone artisanale vieillissante qui se retrouve isolé dans un quartier résidentiel qui a émergé via plusieurs opérations de réinvestissement urbain. Ce constat nécessite une réflexion poussée sur son devenir afin de pallier des projets immobiliers sans cohérence d'ensemble, venant obérer les possibilités de développement de porosités entre la route impériale et la RN113.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de restructurer ce secteur dans le cadre d'un projet global afin de :

- poursuivre le réinvestissement urbain des abords de la route impériale ;
- déployer des porosités entre la route impériale et la RN113 ;
- développer une mixité fonctionnelle et sociale au sein du site (logements, équipements, activités, etc.) ;
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant au confort thermique d'été ;
- requalifier les espaces publics du quartier.

2. Beaulieu : secteur « Entrée de ville »

Le PAPAG de Beaulieu dit « Entrée de ville » est délimité par :

- un tissu pavillonnaire lâche au nord-ouest ;
- le chemin des Vignes à l'est ;
- la RM118 au sud-ouest.

Il est situé dans un espace interstitiel du tissu urbain non construit, en entrée de ville nord de la commune, à environ 300 m du cœur de ville et des commerces et services de proximité.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- traiter qualitativement l'entrée de ville ;
- proposer des formes urbaines adaptées à la trame / contexte existant(e) et peu consommatrices d'espaces;
- réaménager le carrefour sur la RM118 et le chemin des vignes.

3. Castelnau-le-Lez : secteur « Centre-ville »

Le secteur du « centre-ville » concerné par la mise en place du PAPAG couvre un large secteur incluant le centre historique de Castelnau et ses 1ers faubourgs, le cœur de ville contemporain structuré autour de la place de L'Europe mais aussi les tènements fonciers situés de part et d'autre de l'avenue Aristide Briand. Ce secteur se situe en articulation entre :

- les tissus pavillonnaires situés au nord et l'est ;
- le Lez et sa ripisylve à l'ouest ;
- le lycée agricole et des copropriétés présentant une forte densité urbaine au sud ;
- l'entrée de Ville et l'arrêt de tramway Charles de Gaulles au sud.

Sur ce secteur stratégique en cœur de ville et à proximité de la ligne 2 de tramway, de nombreux opérateurs économiques tentent aujourd'hui de développer des projets immobiliers contribuant à la mutation du tissu urbain existant sans rechercher forcément une cohérence d'aménagement d'ensemble.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- développer la mixité urbaine habitat-activités économiques respectant la forme urbaine historique du site et s'y intégrant ;
- conforter les activités économiques présentes et renforcer l'animation commerciale autour du centre historique ;
- créer de nouvelles porosités visuelles et piétonnes entre le centre ancien et l'ilot urbain autour de la place de l'Europe ;
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et au confort thermique d'été.

4. Castelnau-le-Lez : secteur « Avenue de l'Europe »

Le secteur « Avenue de l'Europe » se situe en continuité du PAPAG « centre-ville » et couvre un large secteur délimité par :

- la voie ferrée au sud ;
- la rue des Perrières et l'avenue de la Galine au nord ;
- la place Charles de Gaulle à l'ouest ;
- l'arrêt du Tramway Centurions et le centre des Arcades à l'est.

Ce secteur constitue un axe historique de renouvellement urbain initié en 2006 par la mise en place de la ligne 2 du tramway. Cette dynamique de renouvellement des occupations existantes était encadrée par le PLU à travers les principes de composition suivants : une implantation des constructions à l'alignement des emprises publiques, des vitrines commerciales en pied d'immeuble et un épannelage variant du R+2+a sur le linéaire s'élevant à R+3+a au droit des stations du tramway. Ces principes ont été réinterrogés en 2019 par la réalisation d'un schéma directeur d'aménagement visant à faire évoluer ces règles, limiter l'imperméabilisation de ce secteur et proposer de nouvelles porosités pour les modes actifs. Aujourd'hui une connaissance nouvelle des aléas liés au ruissellement urbain sur ce secteur vient réinterroger ces principes et les capacités de mutation de ce secteur.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit donc amener à redéfinir un projet global de renouvellement urbain de ce secteur qui permettra notamment de :

- améliorer la gestion hydraulique du quartier et réduire l'exposition des biens et des personnes aux aléas d'inondation liés au ruissellement urbain ;
- encadrer les mutations autour de l'Avenue de l'Europe pour notamment répondre aux objectifs suivants :
  - contribuer à la désimperméabilisation du secteur, constituer des îlots de fraicheur urbains et contribuer à la qualité du paysage urbain et au confort thermique d'été ;
  - préserver tant que possible le patrimoine arboré remarquable et développer de nouveaux espaces verts structurants ;
- poursuivre le développement de la mixité urbaine habitat-activités économiques ;
- créer des cheminements destinés aux modes actifs connectés notamment aux Vélolignes 1 et 1a ainsi qu'au PEM de Sablassou.

5. Castelnau-le-Lez : secteur « Aube-Rouge »

Le secteur « Aube-Rouge » concerné par la mise en place du PAPAG, se situe en entrée Est de la ville de Castelnau-le-Lez, au croisement du Boulevard Est de Liaison (BEL) et de la route de Nîmes. Il s'étend sur le périmètre de la zone d'activités économique et commerciale Aube-Rouge ainsi que plusieurs espaces à forte mixité fonctionnelle et présentant encore des capacités de mutation situés aux abords de la route de Nîmes, du chemin de Sablassou et l'avenue Konrad Adenauer.

Ce secteur constitue une entrée de ville structurante de la ville de Castelnau-le-Lez dont l'organisation des mutations doit être encadrée et coordonnée au regard de plusieurs éléments :

- connaissance nouvelle des aléas liés au ruissellement urbain;
- aménagement de la ligne 1 de Bustram au sein du site sur la route de Nîmes ;
- mutation progressive de la zone d'activités de l'Aube Rouge vers des activités de services et de restauration ;
- présence de fonciers présentant des capacités de densification.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- améliorer la gestion hydraulique du quartier et réduire l'exposition des biens et des personnes aux aléas d'inondation liés au ruissellement urbain ;

- contribuer à la désimperméabilisation du secteur et constituer des îlots de fraicheur urbains ;
- déterminer les capacités de densification aux abords de la ligne 1 de Bustram et la programmation économique de la zone d'activités de l'Aube Rouge.
- requalifier les espaces publics du secteur pour développer de nouveaux usages urbains et proposer des emprises destinées aux modes actifs connectées notamment aux Vélolignes 1 et B ainsi, au Bustram et au PEM de Sablassou.

6. Castries : secteur « Entrée de ville »

Le secteur « Entrée de ville » concerné par la mise en place du PAPAG, se situe en articulation entre :
- l'avenue de la coopérative au nord-ouest ;
- un secteur d'habitat collectif dit « des Lavandières » au sud-ouest ;
- la rue Sainte-Catherine et le futur arrêt de la ligne 1 de Bustram au sud-est ;
- un tissu urbain de faubourg au nord-est.

Ce secteur stratégique situé à l'entrée sud de la commune de Castries, en articulation entre le quartier récent des Lavandières et le cœur de Ville, et regroupant une partie des grands équipements publics communaux, fait aujourd'hui l'objet de nombreuses prospections foncières et immobilières.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :
- requalifier le tissu immobilier à l'entrée de ville de part et d'autre de l'avenue de Montpellier ;
- réaménager l'avenue de Montpellier, notamment le giratoire, en boulevard urbain ;
- favoriser les mobilités actives proposant des connexions avec la station de Bustram, de la Véloligne 1b, les équipements publics et le cœur de ville ;
- définir une programmation urbaine, intégrant une mixité fonctionnelle et sociale, en lien avec le devenir du secteur commercial au centre du périmètre ;
- préserver des vues sur le cœur de ville et au-delà le château de Castries.

7. Cournonsec : Secteur « Lous Clacs »

Le secteur « Lous Clacs » concerné par la mise en place du PAPAG, forme une enclave située entre :
- la RM5 ;
- la rue de Lous Clacs et l'avenue des Clavoux au Nord ;
- la rue de l'Oliveraie desservant un quartier d'habitat à l'Ouest.

Sur ce secteur d'entrée de village, desservi par la RM 5, le terminus de la ligne 4 de Bustram et la Véloligne B, s'est développé un tissu pavillonnaire et un lotissement artisanal fortement marqué depuis plusieurs années par un processus de résidentialisation insuffisamment contrôlé.

La mise en place d'un PAPAG doit permettre de définir un projet d'aménagement qui permettra notamment de :
- mieux encadrer la mutation du secteur en intégrant la possibilité de maintenir les activités existantes compatibles avec l'habitat ;
- prendre en compte les enjeux paysagers et la proximité de la RM5 ;
- développer la mixité urbaine habitat-activités économiques ;
- réaménager ou créer des espaces publics support de mobilités (notamment actives) en lien avec la présence de la Véloligne et du terminus du Bustram et permettant la connexion.
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain.

8. Cournonterral : Secteur « Les Joncasses »

Le secteur « Les Joncasses » concerné par la mise en place du PAPAG couvre un vaste périmètre urbanisé situé à l'Est du village de Cournonterral dont il est séparé par la coupure verte aux abords du Coulazou. Le périmètre du PAPAG se situe en grande partie entre :

- la route de Murviel au nord-est ;
- la RM5 au sud-est ;
- le vallon du Coulazou au sud-ouest ;
- les coteaux boisés des Devèzes au nord-ouest.

Sur ce secteur déjà urbanisé, au développement très hétérogène, englobant des quartiers résidentiels et une zone d'activités, la mise en place d'un PAPAG doit permettre :

- l'émergence d'une diversité de formes urbaines ;
- de proposer une mixité fonctionnelle et sociale sur le secteur ;
- de requalifier les espaces publics existants (ex : route de Murviel ou RM102) et/ou de les créer dans l'objectif d'encourager les mobilités actives et de proposer des connexions avec la station de la ligne 4 de Bustram et la Véloligne B ;
- de trouver des porosités piétonnes entre le quartier et la ripisylve du Coulazou pour rejoindre le cœur de ville ;
- prendre en compte les enjeux majeurs du paysage (préservation du vallon du Coulazou, création de liens entre la ville et le paysage et valorisation des zones de transition).

9. Juvignac : secteur « Cœur de ville »

Le secteur « Cœur de ville » concerné par la mise en place du PAPAG, se situe au centre de l'espace urbain de Juvignac, entre les quartiers pavillonnaires des Garrigues, des Pattes et de la plaine. Il est délimité en grande partie par :

- la rue des Bergeronnettes au nord ;
- la rue du Pergasan et des Pattes à l'ouest ;
- le chemin de la Plaine au sud ;
- la Mosson à l'est.

Si les origines de Juvignac remontent à l'antiquité, la construction de la ville est récente, son développement date principalement du milieu du 20ème siècle. Juvignac a ainsi la singularité de ne pas être pourvue de noyau villageois ancien. Cette centralité est assurée par le centre commercial et les équipements publics (mairie, école, médiathèque) existants sur ce secteur. Bien que les fonctions de centralité soient présentes, la forme introvertie et hors d'échelle humaine du centre commercial, la prédominance d'espaces publics dédiés à la voiture, l'absence de continuités piétonnes, le manque d'aménité et l'hétérogénéité de l'ensemble urbain ne lui permettent pas de réellement « faire centre ».
Ainsi, sur ce secteur stratégique de par sa situation et sa fonction, dont la « frange nord-est » est desservie par la ligne 3 du tramway, la mise en place d'un PAPAG vise à élaborer un projet d'aménagement qui permettra notamment de :

- créer un cœur urbain attractif et de qualité pour la ville de Juvignac ;
- renforcer les fonctions de centralité et l'animation de l'espace public ;
- développer une mixité habitat – activités ;
- proposer une démarche architecturale et paysagère de qualité ;
- créer de nouvelles porosités visuelles et piétonnes, au sein du site et avec le reste de la ville ;
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et au confort thermique d'été.

10. Le Crès : secteur « RM613 »

Le secteur « RM613 » concerné par la mise en place du PAPAG, se situe au sud de la ville du Crès et couvre l'ensemble des fonciers à vocation économique (activités de service, commerces…) de part et d'autre de la RM 613 (sur laquelle est implanté la Véloligne 1 et la future ligne 1 de Bustram) ainsi que quelques tènements fonciers résidentiels. Il est délimité :

- au sud par la voie ferrée ;
- à l'ouest par le BEL ;
- à l'est par le cours d'eau du Salaison ;
- au nord par l'avenue de la Garrigue, l'Espace Trinquat et l'Avenue de Plankstadt.

Ce secteur économiquement dynamique, est aujourd'hui fortement contraint par des aléas d'inondation liés au ruissellement urbain qui impacte négativement les activités en place. Par ailleurs, sa situation géographique ainsi que l'aménagement de la ligne 1 de bustram confère à ce secteur un caractère stratégique qui pour conséquence le développement de projets immobiliers ne prenant notamment pas en compte les aléas liés au ruissellement urbain.

La mise en place d'un PAPAG doit permettre de définir un projet d'aménagement global qui permettra notamment :

- de proposer une stratégie de gestion des aléas de ruissellement urbain sur le secteur et définir les ilots sur lesquels les aléas hydrauliques seront minorés ;
- de concevoir un projet urbain qualitatif sur le plan architectural, environnemental et paysager, intégrant une programmation urbaine mixte sur le plan fonctionnel et social ;
- d'aménager des espaces publics en lien avec la ligne 1 de Bustram ainsi que la Véloligne 1 et permettant de créer des porosités vers le cœur de ville et les équipements publics communaux structurants ;
- de contribuer à la désimperméabilisation voire à la renaturation des sols de la zone, constituer des îlots de fraicheur urbains et contribuer à la qualité du paysage urbain.

11. Montpellier : secteur « Hortus »

Le secteur « Hortus » se situe au nord de la Ville de Montpellier, à l'interface de l'avenue du Pic Saint Loup, de la rue de l'Hortus et de la route de Mende. Positionné dans un ancien vallon agricole, à l'articulation entre les quartiers nord de Montpellier et la première couronne de nature qui l'enlace, il offre un environnement naturel de grande qualité, à proximité de grands espaces boisés tel le bois de Montmaur/parc du Lunaret. Ce territoire est occupé par un tissu mixte ou coexistent maisons individuelles, quelques opérations d'habitats collectifs, activités artisanales et équipements.

La pression foncière que connaît Montpellier s'exerce tout particulièrement sur ce secteur de l'Hortus notamment avec l'arrivée de la ligne 5 du tramway et de la station « Plan des 4 Seigneurs » qui va desservir ce secteur. Propice aux mutations urbaines du fait de sa position géographique et de la faible densité qui le caractérise, le quartier possède toutefois des aménités paysagères et urbaines existantes très qualitatives qu'il convient de ne pas dénaturer.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui permettra notamment de :

- accompagner la mutation de ce secteur ;
- approfondir des réflexions en matière de mobilités, d'hydraulique et de ruissellement urbain ;
- mener une réflexion concertée et définir un projet global sur un secteur soumis à la pression foncière et immobilière ;
- éviter des implantations ou extensions conséquentes « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains ;
- anticiper la requalification programmée des espaces publics du secteur.

12. Montpellier : secteur « avenue du Père Soulas »

Le secteur « avenue du Père Soulas » se situe le long de l'avenue éponyme située à l'ouest du territoire de la Ville de Montpellier : il forme un corridor urbain entre le rond-point du Château d'Ô et les boulevards urbains constitués par la Voie Domitienne et l'avenue Henri Marès, en reliant les secteurs ouest de la Ville (Mosson, Malbosc, Domaine d'Ô…) au centre-ville.

Le long de cette avenue du Père Soulas, un urbanisme peu ordonnancé s'est constitué principalement durant les années 60-70 avec un habitat essentiellement pavillonnaire dans un premier temps sous la forme de lotissements. Plus récemment, plusieurs opérations d'habitat collectif ont été réalisées, sans véritable rapport à la rue et s'exonérant d'une véritable réflexion globale, conduisant au statut d'une avenue peu lisible sur le plan urbain, à la morphologie à la fois fragmentée et peu structurante. Les espaces publics de l'avenue sont eux aussi peu qualitatifs et mériteraient d'être repensés dans le cadre d'une vision globale sur le devenir de tout le quartier.

Le périmètre retenu pour la délimitation du PAPAG de l'avenue du Père Soulas correspond à la maille urbaine située de part et d'autre de l'avenue entre le rond-point du Château d'Ô et la Voie Domitienne.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui permettra notamment de :

- arrêter l'urbanisation peu cohérente le long de cette avenue et afficher la volonté d'accompagner sa mutation urbaine ;
- disposer de temps pour mener une réflexion concertée et définir un projet global sur un secteur soumis à la pression foncière et immobilière ;
- éviter des implantations ou extensions conséquentes « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains ;
- anticiper une éventuelle mais nécessaire requalification des espaces publics de l'avenue.

13. Saint-Drézéry : secteur « Avenue de la Méditerranée »

Le secteur du PAPAG « **Avenue de la Méditerranée** » est situé au cœur du tissu urbanisé de Saint-Drézéry et est délimité :

- au nord par la polarité commerciale de proximité de la commune ;
- à l'est par l'avenue de la Méditerranée ;
- au sud par un EHPAD et le tissu pavillonnaire ;
- à l'ouest l'école et la salle polyvalente communale.

Ce site qui peut être qualifié de dent creuse en cœur de ville accueille aujourd'hui le foyer rural communal, un parc privé et une bâtisse accolée à la salle des fêtes.

La mise en place d'un PAPAG pourra définir un projet d'aménagement global qui concourra notamment à :

- définir une programmation pouvant être mixte (habitat, activités et équipements publics) ainsi les espaces publics et/ou communs à mettre en œuvre sur ce site à l'interface de nombreux équipements publics ;
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et au rafraichissement urbain.

14. Saint-Drézéry : secteur « Bérange »

Le secteur « **Bérange** » concerné par la mise en place d'un PAPAG, se situe au nord du tissu urbanisé (au contact direct du tissu urbain de faubourg et du cours d'eau du Bérange) de Saint-Drézéry. Il est situé à proximité :

- du Bérange et de sa ripisylve au nord et à l'est ;
- de l'avenue du Bérange au sud ;
- de la rue des prés du puits à l'ouest.

Ce secteur arboré est constitué par un tissu très peu dense au contact direct du cœur de ville.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- définir un plan d'aménagement d'ensemble permettant de conserver la qualité paysagère du site tout proposant des formes urbaines des formes urbaines adaptées à la trame / contexte existant(e) et peu consommatrices d'espaces ;
- traiter les mobilités sur ce secteur en réaménageant les espaces publics (notamment le rue des Près du Puits) au regard des capacité d'accueil de logements supplémentaires ;
- préserver la continuité verte et bleue correspondant à la ripisylve du Bérange.

15. Saint-Georges d'Orques : secteur « les Pilettes »

Le secteur **« Les Pilettes »** concerné par la mise en place du PAPAG est situé dans le quartier résidentiel de l'ouest du village, à proximité immédiate du centre historique. Il est délimité par :

- la rue des Pilettes au nord ;
- les arènes communales et un tissu pavillonnaire dense à l'est ;
- la rue de Terres Rouges au sud et à l'ouest.

Il intègre l'école maternelle des Pilettes, qui est amenée à être relocalisée ainsi que des grandes parcelles d'habitat individuel, pouvant présenter un potentiel de mutation.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- penser la restructuration de l'école ;
- proposer une diversité de formes urbaine compatibles avec la préservation de tout ou partie du tissu pavillonnaire existant ;
- répondre aux besoins de production de logements et aux objectifs de mixité sociale ;
- valoriser et créer un maillage viaire cohérent à l'échelle de l'ilot, avec des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et au confort thermique d'été.

16. Sussargues : secteur « Entrée de ville »

Le secteur **« Entrée de ville »** est situé au nord du tissu urbanisé de Sussargues. Il accueille aujourd'hui deux pavillons et un terrain de tennis privé. Il est délimité par la rue du Chardonnay à l'ouest, la RM54 au sud et la rue de l'Olivier à l'est.
Ce site d'environ 1,7 hectare, en entrée de ville, présente un potentiel de densification important et commence à faire l'objet de divisions foncières.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- conserver la qualité paysagère et végétale du site tout proposant des formes urbaines adaptées à la trame / contexte existant(e) et peu consommatrices d'espaces ;
- étudier les besoins en réaménagement de la rue du Chardonnay et de l'Oliver ainsi que l'opportunité de maillage entre ces deux rues.

17. Sussargues : secteur « Avenue de Lanthal »

Le PAPAG « **Avenue de Lanthal** » s'étend sur 3,6 hectares de part et d'autre de l'Avenue de Lanthal en intégrant la maison de retraite et la cave coopérative. Il est délimité au :

- nord-est par la rue des Tilleuls ainsi que les équipements publics scolaires et de loisirs ;
- sud-est par le tissu urbain de faubourg puis pavillonnaire ;
- sud-ouest par la route de Saint-Drézéry ;
- nord-ouest par le tissu pavillonnaire et la rue des Carrignans.

Ce secteur est situé en articulation avec le centre historique de la Commune, le tissu urbain pavillonnaire et les équipements publics communaux. Il intègre deux fonciers stratégiques (cave coopérative et maison de retraite) ainsi qu'un tissu pavillonnaire.

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui devra notamment :

- faire émerger une diversité de formes urbaine compatibles avec la préservation de tout ou partie du tissu pavillonnaire existant ;
- proposer une mixité sociale et fonctionnelle en proposant la production de logements, de commerces et services de proximité qui ne viendrons pas concurrencer ceux existants au cœur du village ;
- réaménager ou créer des espaces publics support de mobilités notamment actives et permettant la connexion entre le cœur de ville, les équipements publics et le tissu pavillonnaire du nord de la Commune ;
- préserver la silhouette végétale du site en conservant au maximum les arbres de haute tige présents ;
- développer des espaces commun végétalisés et perméables, pour proposer des ilots de fraicheur.

18. Villeneuve-lès-Maguelone : secteur « Condamines »

Le secteur « Condamine » forme un triangle à l'entrée de ville nord de Villeneuve-lès-Maguelone. Il est délimité :

- à l'Ouest par l'avenue de la Gare ;
- au nord par la RD185 ;
- à l'Est par le chemin de la Mosson.

Ce secteur présente une occupation hétérogène juxtaposant une zone commerciale, des activités artisanales, des équipements publics et des occupations résidentielles. Ce quartier est également marqué par une faible qualité des constructions et de ses espaces publics.

Sur ce secteur stratégique représentant un potentiel important de réinvestissement urbain en entrée de ville, la mise en place d'un PAPAG doit permettre définir un projet d'aménagement d'ensemble qui permettra notamment de :

- requalifier la zone d'activité pour optimiser l'occupation des tènements fonciers et offrir une entrée de ville plus qualitative ;
- développer une mixité fonctionnelle et sociale organisée et maîtrisée et ainsi contribuant à la production de nouveaux logements sur la commune ;
- valoriser et créer des espaces collectifs végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et au confort thermique d'été ;
- requalifier les espaces publics du quartier et développer de nouveaux usages urbains ;
- créer, au sein du quartier, de nouvelles porosités destinées aux modes actifs vers le centre historique de Villeneuve-lès-Maguelone et le futur Pôle d'Echange Multimodal qui sera aménagé aux abords de la Gare existante.

D. Justification des principales prescriptions graphiques du règlement

La compétence en matière d'élaboration des documents d'urbanisme a été transférée à la Métropole de Montpellier depuis sa création en 2015. Le PLUi Climat constitue le premier document d'urbanisme unique qui couvre l'intégralité de son territoire. Dans l'objectif d'ajuster et d'adapter la règle générale aux spécificités des communes et des quartiers, le règlement du PLUi Climat favorise une utilisation importante des règles graphiques.

Le règlement du PLUi Climat a été rédigé de façon à :

- harmoniser les règles applicables en définissant des secteurs et des règles communes à l'ensemble du territoire afin de disposer d'un règlement unique pour les 31 communes tout en prenant en compte les spécificités locales ;
- simplifier, clarifier et sécuriser la compréhension des règles en les illustrant par des représentations graphiques de portée pédagogique ;
- faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols par l'intégration dans le règlement du PLUi Climat d'un lexique comprenant de nouvelles définitions et des illustrations.

En application de l'article R151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique dont la valeur juridique est identique.

<u>Le règlement écrit</u>

Il comprend l'ensemble des règles rédigées qui s'appliquent aux 31 communes. Il constitue ainsi le socle réglementaire partagé à l'échelle métropolitaine, exprimant les intentions générales du règlement.

Dans un objectif de simplification et de meilleure lisibilité des règles, le règlement écrit est organisé en cinq grandes parties :

- dans une première partie, sont définies toutes les dispositions réglementaires principales applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi Climat. Ces dispositions générales comprennent la définition des différentes zones, le lexique des termes utilisés dans le règlement, les outils graphiques et leurs règles associées, et les autres dispositions applicables aux zones U, AU, A et N ;
- dans une deuxième partie, sont détaillées certaines règles d'implantations, répondant à la diversité des situations communales. Des implantations graphiques peuvent également être identifiées à la pièce A du règlement graphique ;
- dans une troisième partie, sont définies les dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère identifiées à la pièce D du règlement graphique, dans l'objectif de protéger et/ou de mettre en valeur ces éléments porteurs des identités de territoires. Ces règles particulières complètent, ou le cas échéant se substituent aux dispositions communes ainsi qu'aux dispositions spécifiques de la zone dont elles relèvent ;
- dans une quatrième partie, sont définis les emplacements réservés et les servitudes de localisation instituées au titre du dernier alinéa de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, délimitées à la planche A du règlement graphique ;
- dans une cinquième et dernière partie, sont définies les règles attachées aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones agricoles et naturelles, identifiés à la pièce A du règlement graphique.

Le règlement graphique

Il comprend l'ensemble des plans exprimant, à l'échelle des parcelles, les règles qui s'appliquent (le zonage, les emplacements réservés, les protections patrimoniales, etc.). Ces règles graphiques spécifiques complètent, ou le cas échéant se substituent au règlement écrit. Le PLUi Climat a opté pour l'expression d'une règle graphique lorsqu'une telle formulation facilitait l'expression, la compréhension ou l'application de la règle.

Le règlement graphique comprend différentes pièces :

- A : Zonage
- A bis : Trait de côte & Bande littorale
- B : Hauteurs
- C : Espaces perméables / Emprises Bâties
- D : Aspect extérieur / Patrimoine
- E : Mixité sociale /taille des logements
- F : Stationnement

1. Justification des protections végétales

Le règlement du PLUi Climat comporte plusieurs dispositions de protection végétale, délimités au règlement graphique (cf. planche C) :

- les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l' article L.113-2 du Code de l'urbanisme ;
- les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au titre de la Loi Littoral et les arbres notables isolés au titre de la loi Littoral (articles L.113-2 et L.121-27 du Code de l'urbanisme) – *se référer au chapitre dédié du présent document dédié aux dispositions issues de la loi Littoral* ;
- les Espaces verts à protéger (EVP) de type 1, les Espaces verts à protéger (EVP) de type 2, les arbres notables isolés et les haies à protéger, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.

L'élaboration du PLUi a initié une homogénéisation des dispositifs qui reste à parfaire à l'occasion des évolutions successives du document. Ainsi, dans les 31 documents d'urbanisme communaux de la Métropole, ce type d'outils de préservation était utilisé de manière contrastée selon l'époque d'élaboration/de révision du PLU et les enjeux locaux. A titre d'exemple, les stratégies de classement variaient entre les communes, certains documents communaux classant en EBC les grands boisements situés en zone naturelle (N) quand d'autres documents concentraient plutôt les classements sur les boisements de taille plus réduite en zone urbaine.

Ainsi, une analyse a été conduite avec chaque commune afin de mettre à jour les délimitations des protections végétales inscrites dans les PLUs communaux et d'identifier des éventuels compléments. Ce travail a été conduit sur la base d'images satellitaires et de photographies aériennes à des dates successives, notamment celle en date de 2021 (référence à la base de données Occsol, ayant permis d'établir le bilan et les perspectives de consommation foncière du PLUi). Il a pu être complété, dans certains cas, par des visites de terrain, notamment afin d'analyser l'ambiance végétale depuis le domaine public, depuis la rue. Ce travail a également été mis en perspective de l'analyse des capacités de densification, afin de déterminer, avec la commune concernée, le juste équilibre entre les enjeux de réinvestissement urbain et de préservation des espaces végétalisés, voire boisés.

S'agissant des EVP, il s'agit d'outils plus souples qu'un classement en EBC. Ils ne sont pas exclusivement attachés à la protection des boisements, et ils permettent une gestion plus circonstanciée des différents espaces de nature.

Complémentairement, au vu des enjeux de biodiversité des espaces minimum de bon fonctionnement et les zones humides, le règlement du PLUi limite fortement les coupes et abatages d'arbres dans ces espaces.

Par ailleurs, il est précisé que l'article L350-3 du code de l'environnement protège les arbres en alignement de voies ouvertes à la circulation publique, et définit une procédure dérogatoire spécifique en cas d'abattage. Ainsi au regard de ces dispositions, le PLUi n'a pas défini de dispositif dédié et les arbres en alignement n'ont pas été identifiés sur la planche C inventoriant les protections végétales (EBC, EVP,…).

De plus, tout au long de l'élaboration du PLUi, la concertation publique a largement contribué à cet inventaire végétal. De nombreuses contributions des habitants et des associations locales sollicitant des ajouts ou des réductions/suppressions ont été exprimées. Chacune a fait l'objet d'une analyse circonstanciée pour déterminer les suites à donner avec la commune concernée.
Cette dynamique s'est poursuivie lors de l'enquête publique. Ainsi au regard des contributions du public, des ajustements du projet de PLUi arrêté ont été intégrés au PLUi Climat approuvé.

Le PLUi Climat comporte un ambitieux inventaire de protections végétales. Celui-ci n'est néanmoins pas exhaustif et sera amené à être enrichi lors des évolutions successives du document.

EBC	4 846	ha
EBC littoral	314	ha
EVP 1	158	ha
EVP2	385	ha
EMBF	2 668	ha
ZH	1 547	ha
Arbres notables isolés	2 483	arbres
Arbres notables isolés du titre de la loi Littoral	17	arbres
Haies	286	km

	Protection végétale surfacique en ha	Protection végétale linéaire en km	Protection végétale ponctuelle en nombre
31 PLU communaux	5 412 ha	0	0
PLUi	9 919 ha	286	2 500

2. Justification des espaces minimum de bon fonctionnement

Au regard du SCoT révisé (novembre 2019) et du SDAGE Rhône-Méditerranée Métropole (mars 2022), le PLUi Climat identifie et délimite des espaces minimum de bon fonctionnement (EMBF) des cours d'eau au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le concept d'espace de bon fonctionnement des cours d'eau puise son origine dans l'espace de mobilité de ce dernier. Les cours d'eau ne sont pas figés mais varient selon les crues, l'érosion et selon un équilibre qui évolue dans le temps. Les espaces de fonctionnement des cours d'eau sont des espaces nécessaires à un cours d'eau et son corridor alluvial, et qui garantissent le fonctionnement durable des cours d'eau pour assurer leurs diverses fonctions :

- morphologique ;
- biologique (biodiversité) ;
- hydrogéologique et biogéochimique (nappes/rivières, autoépuration, phyto-remédiation, rôle tampon).

De ce fait, la réglementation afférente aux EMBF dans le règlement écrit protège non seulement les boisements (ripisylves) mais limite également l'anthropisation ainsi que toute altération des abords du lit mineur des cours d'eau.

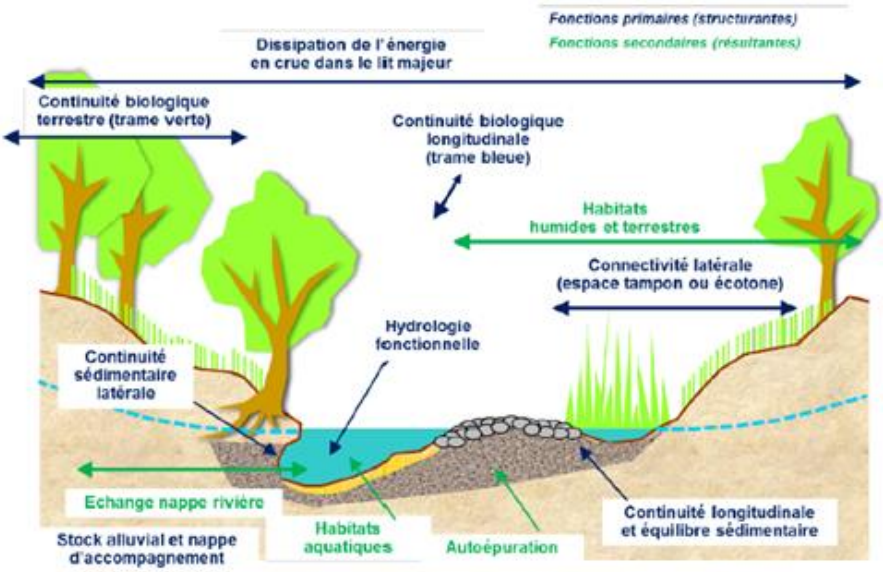


Figure 2 : Le cours d'eau : un milieu au cœur de multiples interactions de milieux (source : BURGEAP)

La méthode de délimitation mise en œuvre par la Métropole est la suivante :

- pour les secteurs urbanisés, la largeur de l'EMBF correspond à 2 fois la largeur du lit mineur de part et d'autre du lit mineur, localement réduite à l'alignement des bâtiments principaux existants ;

- pour les secteurs non urbanisés, une largeur de 25m ou de 50m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau a été prise en compte pour définir l'EMBF en fonction de l'importance du cours d'eau et de sa contribution à la trame verte et bleue.

Les EMBF ont localement pu être adaptés à la fonctionnalité des cours d'eau en prenant en compte la topographie, la connectivité latérale, l'hydromorphologie des lits mineurs et moyens des cours d'eau, et leur ripisylve dès lors qu'un intérêt à protéger une ripisylve existante a été identifié.

Les cours d'eau considérés sont ceux définis au titre de la compétence GEMAPI (Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations) de la Métropole. Les tronçons de cours d'eau artificialisés et/ou endigués et dont la capacité hydraulique atteignait une occurrence au minimum centennale n'ont pas fait l'objet de délimitation d'un EMBF. Le lit mineur des cours d'eau a été établi par relevé topographique en partenariat avec les Etablissements Publics Territoriaux de Bassin (EPTB) Lez-Mosson et Pays de l'Or.

Le projet de PLUi comporte un ambitieux inventaire d'Espace Minimum de Bon Fonctionnement sur environ 6% (environ 2 668ha) du territoire métropolitain, traduisant la richesse hydrographique du territoire et assumant ainsi les enjeux afférants. Celui-ci n'est néanmoins pas exhaustif et sera appelé à être enrichi par la Métropole lors des évolutions successives du PLUi Climat.

3. Justification des zones humides

Le PLUi Climat identifie les zones humides au titre des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme.

Les zones humides sont définies à l'article L211-1 du Code de l'Environnement : « Terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Pour la France métropolitaine, les critères de définition et de délimitation d'une zone humide ont été précisés par des protocoles et listes de références afin de faciliter une appréciation partagée de ce qu'est une zone humide en vue de leur préservation par la réglementation. (articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement).

A l'échelle de la Métropole de Montpellier, les zones humides répertoriées dans le PLUi Climat (planche C du règlement graphique) proviennent des sources suivantes :

- sur le bassin versant de l'Etang de l'Or (secteurs Cadoule et Bérange, Lattes, Pérols, Montpellier et une partie de vallée du Lez), les zones humides sont recensées dans le Plan de Gestion Stratégique des Zones Humides (PGSZH) du Bassin de l'Or (EPTB SYMBO) dans le cadre de leur stratégie de préservation et de restauration des zones humides ; cette donnée vient se substituer aux zones humides du SYMBO recensées au SCoT révisé ;

- sur le bassin versant de Lez-Mosson-Etangs palavasiens (secteurs Plaine-Ouest, Littoral, Piémonts et Garrigues, Montpellier, une partie de Vallée du Lez), les données zones humides ont été recensées dans le cadre du SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens, adopté en 2014 ; elles sont déjà intégrées au SCoT révisé en réservoirs de trame bleue ;

- depuis 2014, un certain nombre d'informations complémentaires ont été acquises sur la base de la prise de compétence GEMAPI, il s'agit de zones humides inventoriées sur la base des connaissances terrains et de projets de restauration engagés en 2022/2023 par la Métropole, les EPTB ou le Conservatoire des espaces naturels (CEN) Occitanie ; Cette couche contient également une zone humide répertoriée par le bassin versant du Vidourle sur la commune de Montaud, ainsi que des périmètres de mares existantes recensées grâce aux apport du CEN Occitanie ;

- sur la commune de Cournonsec, le Plan de gestion stratégique des zones humides PGSZH du bassin versant de l'étang de Thau, identifie quatre petites zones humides avérées ;

- enfin, sur la commune de Grabels, l'atlas de la biodiversité communale, initié par la commune, vient préciser et compléter les zones humides du SAGE, à l'échelle communale.

Le projet de PLUi comporte un ambitieux inventaire des Zones humides sur environ 1 547 ha du territoire métropolitain, traduisant la richesse de la trame bleue du territoire. Celui-ci n'est néanmoins pas exhaustif et sera appelé à être enrichi par la Métropole lors des évolutions successives du PLUi Climat.

Comme pour les EMBF, la réglementation des zones humides inscrite dans le règlement écrit du PLUi protège les boisements et limite très fortement l'urbanisation des espaces identifiés comme tels. En complément, les dispositions spécifiques du code de l'environnement relatives aux zones humides s'appliquent sur ces secteurs.

4. Justification des zones d'expansion des crues

Le territoire de la Métropole est fortement soumis aux risques inondation par débordement de cours d'eau. Il s'agit notamment de préserver les zones d'expansion des crues des cours d'eau dans les espaces agricoles et naturels.
Ainsi complémentairement au règlement des zones A et N déjà très contraignant, le règlement identifie en pièce C les zones d'expansion des crues dans lesquelles des conditions sont fixées pour autoriser de nouvelles constructions, et pour fortement limiter les remblais, dépôts et exhaussements.

5. Justification des zones de sauvegarde des eaux

Au regard des enjeux sur la ressource en eau (cf. chapitre consacré de l'Etat initial de l'environnement) et en application des articles R151-31 et R151-34 du code de l'urbanisme, le règlement limite très fortement les forages, notamment dans les zones de sauvegarde des eaux délimitées à la pièce C.

Dans les zones de sauvegarde des eaux (ZSE), sont interdits les forages à l'exception de :

- ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;
- ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement du service public de distribution d'eau potable.

En dehors des zones de sauvegarde des eaux délimitées au règlement graphique, sont interdits les forages à l'exception de :

- ceux réalisés en remplacement d'une installation défectueuse ne pouvant être remplacée techniquement par une autre solution permanente d'approvisionnement en eau ;
- ceux réalisés pour les besoins d'approvisionnement d'un service public ;
- ceux à usage agricole.

6. Justification des espaces non aedificandi

Au titre de l'article R151-31 du code de l'urbanisme, le règlement délimite en pièce A des espaces non aedificandi dans lesquels aucune construction (y compris les constructions en sous-sol) n'est autorisée à l'exception des clôtures et des réseaux.

Cet outil permet en effet de proposer, très ponctuellement, une prise en compte d'un risque naturel ou d'une nuisance dont la connaissance est avérée pour la protection des biens et des personnes en interdisant dans un périmètre délimité au règlement graphique toutes constructions y compris les parties enterrées, à l'exception des clôtures.

7. Justification des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

Les activités extractives et leurs activités connexes ainsi que les activités de production de béton, recyclage, et enfouissement de matériaux du BTP constituent des activités stratégiques majeures que Montpellier Méditerranée Métropole entend soutenir et conforter, dans la mesure des possibilités du cadre législatif et réglementaire qui a profondément évolué depuis l'installation desdites activités sur le territoire.

Au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le règlement graphique (pièce A zonage) fait apparaître, s'il y a lieu, les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol. En leur sein, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, en particulier les constructions et installations liées à l'exploitation des carrières et à l'activité de transformation de ladite ressource, les installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) afférentes et l'ensemble des activités connexes (unités de production de béton prêt à l' emploi, centrales d' enrobés, plateformes de recyclage, installation de stockage des déchets inertes, etc.).
Trois sites sont ainsi identifiés sur les communes de Villeneuve les Maguelone, de Beaulieu et de Castries.

8. Justification des linéaires commerciaux

En réponse à l'orientation du PADD « Donner la priorité au commerce de proximité », le règlement du PLUi climat intègre une prescription graphique pour sauvegarder la diversité commerciale de la métropole, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : les linéaires commerciaux.

L'outil graphique « linéaires commerciaux » s'applique seulement au rez-de-chaussée côté rue des constructions situé le long de la voie concernée par le linéaire repéré au document graphique du règlement pour à la fois favoriser les continuités marchandes à l'échelle de la rue et favoriser la mixité des fonctions à l'échelle des constructions.

Toutefois, afin de ne pas obérer le fonctionnement des immeubles concernés par ces linéaires, ces restrictions ne s'appliquent pas aux parties communes des constructions tels que les halls d'entrées, accès et surfaces destinés au stationnement, locaux techniques et de gardiennage …

L'objectif premier des linéaires commerciaux est de préserver le dynamisme économique d'un quartier en protégeant les linéaires d'activités « stratégiques » qui peuvent être soumis à une pression qui les fragilise :

- En les dédiant, à l'occasion d'une construction neuve ou d'une démolition-reconstruction à un certain type de destinations pour assurer l'objectif de protection de la diversité commerciale ;
- Et en interdisant la mutation des locaux commerciaux vers du logement, des bureaux, des garages, etc. pour éviter de créer de nouvelles ruptures de linéaire.

Définition de 2 types de linéaires pour deux niveaux de protection

- Les linéaires simples autorisent exclusivement « l'artisanat et commerce de détail », à la « restauration », aux « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle », à « l'hébergement hôtelier et touristique » et aux « cinémas » ainsi qu'aux « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.
- Les linéaires renforcés autorisent exclusivement l'artisanat et commerce de détail » et à la « restauration » ainsi qu'aux « équipement d'intérêt collectif et services publics ». Le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

Les linéaires commerciaux sont appliqués sur certaines communes dans les secteurs où un risque de fragilisation du commerce est constaté, essentiellement dans les périmètres de centralité.
Certaines parcelles comprises dans ces linéaires n'accueillent pas aujourd'hui d'activités artisanales ou de commerces de détail (au titre de la sous destination). Toutefois, leur intégration dans le linéaire est essentielle pour permettre la constitution, dans le cadre d'un linéaire continu.

9. Justification des servitudes de mixité sociale et de taille de logement

Servitudes de Mixité Sociale

Le PADD fixe l'objectif de « poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ». Il s'agit notamment d'organiser une répartition équilibrée des logements sociaux et de développer de l'accession abordable. Le tome 1 du rapport de présentation en précise les chiffres clefs et notamment le taux d'équipement dans chaque commune.

Ainsi le règlement du PLUi Climat identifie une servitude de mixité sociale (SMS), conformément aux dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes de mixité sociale visent à développer une offre de logements adaptée aux revenus des catégories populaires et moyennes dans tout le territoire de la Métropole. Cela passe par la fixation d'une part minimale de logements locatifs sociaux (LLS) et/ou d'accession abordable dans les nouvelles opérations de logements.

De manière générale, une part de LLS est imposée toutes les zones urbaines et à urbaniser à dominante résidentielle à l'exception des quartiers « politique de la ville » (QPV) de la commune de Montpellier et leurs franges. Dans ces quartiers, déjà bien dotés en LLS, l'objectif est de diversifier le marché immobilier. Ainsi, une part de 30% de logements en accession abordable est imposée pour les opérations dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 800 m². Dans certains secteurs de projet répartis dans plusieurs communes de la Métropole, une part de logements en accession abordable est également imposée notamment pour répondre à la demande des primo-accédant.

La définition de l'accession abordable du PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole inclut les produits réglementés (prêt social location accession [PSLA], bail réel solidaire [BRS], TVA minorée dans les QPV) mais également la vente de logements à des prix plafonnés et sous plafonds de ressources, à l'instar d'autres collectivités françaises. Cette notion locale de l'accession abordable est définie par une délibération du Conseil de Métropole reportée en annexe du PLUi.

Concernant le seuil de déclenchement (variable selon les communes et les secteurs) pour les logements locatifs sociaux, la Métropole, en collaboration avec les communes, a fait au travers du projet de PLUi des choix suivants :

- saisir toute opportunité foncière pour produire une offre diversifiée dans un contexte de raréfaction foncière ; par ailleurs, la production de logements (en diffus) en réinvestissement urbain va nécessairement concerner davantage d'opérations de petite taille ;

- résorber le déficit de logements locatifs sociaux de toutes les communes.

Les seuils de déclenchement de la SMS par commune ont été proposés à partir d'une analyse rétrospective des Permis de Construire. Un seuil trop haut ne permettra dans la réalité la création que d'un nombre très limité de logements sociaux, compte tenu du volume constaté des opérations dans les communes de périphérie. Un seuil trop bas bloquera la faisabilité technico-financière des projets. Trois seuils différents sont prévus selon la taille des opérations constatées dans les communes et leur obligation de rattrapage : 400m², 600m² et 800 m².

Concernant les pourcentages de logements locatifs sociaux, en cohérence avec le Programme Local de l'Habitat, la Métropole a identifié au travers du dispositif SMS un pourcentage minimal de 33% pour les communes SRU et de 30% pour les communes non SRU. Avec chaque commune, une analyse a été conduite

notamment sur les capacités effectives de rattrapage au regard du taux d'équipement communal existant, des capacités communales de production et de la complexité des projets en réinvestissement urbain. Ainsi, certaines communes ont fait le choix d'un pourcentage minimal plus élevé et ou d'un seuil de déclenchement très bas, à l'exemple de Pérols et de Prades-le-Lez (minimum 50% de Logement Locatif Social, à partir de 400 m²). La planche E « Mixité sociale /taille de logements » permet d'identifier la diversité des situations.

Le calcul du nombre de logements locatifs sociaux (LLS) à produire au titre de la SMS dépend à la fois de la SDP du projet et de son nombre de logements. La Métropole a inscrit cette double règle dans le projet PLUi pour les raisons suivantes :

- d'une part, assurer un nombre de logements locatifs sociaux conséquent pour réduire le déficit SRU ; les objectifs de rattrapage assignés aux communes concernées par l'art. 55 de la SRU sont exprimés en nombre de logements à produire.

- d'autre part, assurer une taille de LLS minimale pour répondre aux besoins des ménages tels que connus au travers de l'analyse du fichier de la demande locative sociale.

Sans la double règle, il y a le risque que les pétitionnaires s'exonèrent de l'obligation de produire des logements sociaux qu'avec de petits logements (T1 et T2) en décalage avec les besoins.

Complémentairement, le règlement du PLUi Climat identifie une servitude de mixité sociale, dédiée à la sous-estimation Hébergement, considérant que de nombreuses résidences services 100% privées se développent sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole et compte tenu de la précarité financière de la population (notamment les étudiants et les séniors) et leurs difficultés à se loger.

Servitude de Taille de Logement

Au même titre que la plupart des communes-centres des métropoles françaises, Montpellier a une structure de population essentiellement composée de petits ménages : près de 80% des ménages de la ville sont composés de 1 à 2 personnes. La forte présence de la population étudiante sur la ville vient renforcer cette part de petits ménages recensée. Par ailleurs la part des ménages de 4 personnes et plus est plus faible à Montpellier que sur le reste des communes de la Métropole (11% des ménages de la ville de Montpellier pour 18% des ménages des autres communes de la Métropole).

Cependant, en 2017, la ville de Montpellier accueillait plus de grands ménages de 4 personnes et plus que le reste du territoire de la Métropole :

- 16 570 ménages de 4 personnes et plus à Montpellier
- 14 687 ménages de 4 personnes et plus sur les autres communes de la Métropole

Or, ce même recensement 2017, fait état d'un plus grand nombre de résidences principales de 4 pièces et plus sur les communes hors Montpellier :

- 45 349 résidences principales de 4 pièces et plus à Montpellier
- 52 046 résidences principales de 4 pièces et plus sur les autres communes de la Métropole

La ville de Montpellier accueille donc plus de grands ménages pour moins de grands logements.

L'analyse de la dynamique dans le temps des évolutions des grands ménages et des grands logements vient renforcer le déséquilibre constaté entre la ville centre et les communes périphériques.

La ville de Montpellier se retrouve ainsi dans la situation d'accueillir un nombre toujours plus important de grands ménages mais pour un parc de grandes résidences principales qui se réduit.

Dans ce contexte, le PLUi Climat intègre sur la commune de Montpellier une servitude de taille de logement, conformément aux dispositions de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, dans tous les secteurs autorisant la réalisation de logements, à l'exception des quartiers prioritaires de la politique de la ville compte tenu de la typologie des logements existants comprenant une part notable de grands logements.

Le manque de logements familiaux à Montpellier constitue un obstacle majeur à l'installation durable des familles dans la ville. Faute d'une offre adaptée à l'évolution de leur foyer, certaines sont contraintes de s'installer en périphérie. Pour répondre à cet enjeu, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 recommande, dans son action 2 (page 64), de favoriser la production de logements de grande taille (T4 et plus) à destination des familles.

C'est ainsi que la Ville de Montpellier a intégré dès 2022 une servitude de taille minimale des logements dans son Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, le PLUi Climat intègre sur la commune de Montpellier une servitude de taille de logement, conformément aux dispositions de l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme, dans tous les secteurs autorisant la réalisation de logements.

10. Justification des dispositions liées aux hauteurs

Le plan des hauteurs (pièce B du règle graphique), complété par l'article 8 du règlement écrit, traduit la volonté de maintenir les profils urbains existants sur le territoire métropolitain, en fonction des typo-morphologies dominantes, tout en favorisant une densification raisonnée notamment dans certains secteurs de développement stratégiques. Les hauteurs s'inscrivent globalement dans la poursuite des règles précédemment instituées dans les documents d'urbanisme communaux.

La hauteur est généralement exprimée en nombre de niveaux (R+X) lorsqu'il s'agit de secteurs mixtes à dominante d'habitat et en nombre de mètres (par rapport au terrain naturel ou au sol fini en ZAC et permis d'aménager) lorsqu'il s'agit de secteurs voués aux activités économiques. Il existe également des secteurs où la règle de hauteurs exprimée en mètres NGF, c'est-à-dire par rapport au niveau de la mer.

Dans les secteurs de projet, les règles de hauteur sont complétées par les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation, notamment en matière d'épannelage des constructions.

A noter qu'au titre de l'article 2 du règlement écrit, pour limiter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation par ruissellement, une rehausse du rez-de-chaussée des nouvelles constructions ou la mise en place d'un dispositif empêchant l'inondation des locaux est imposé.

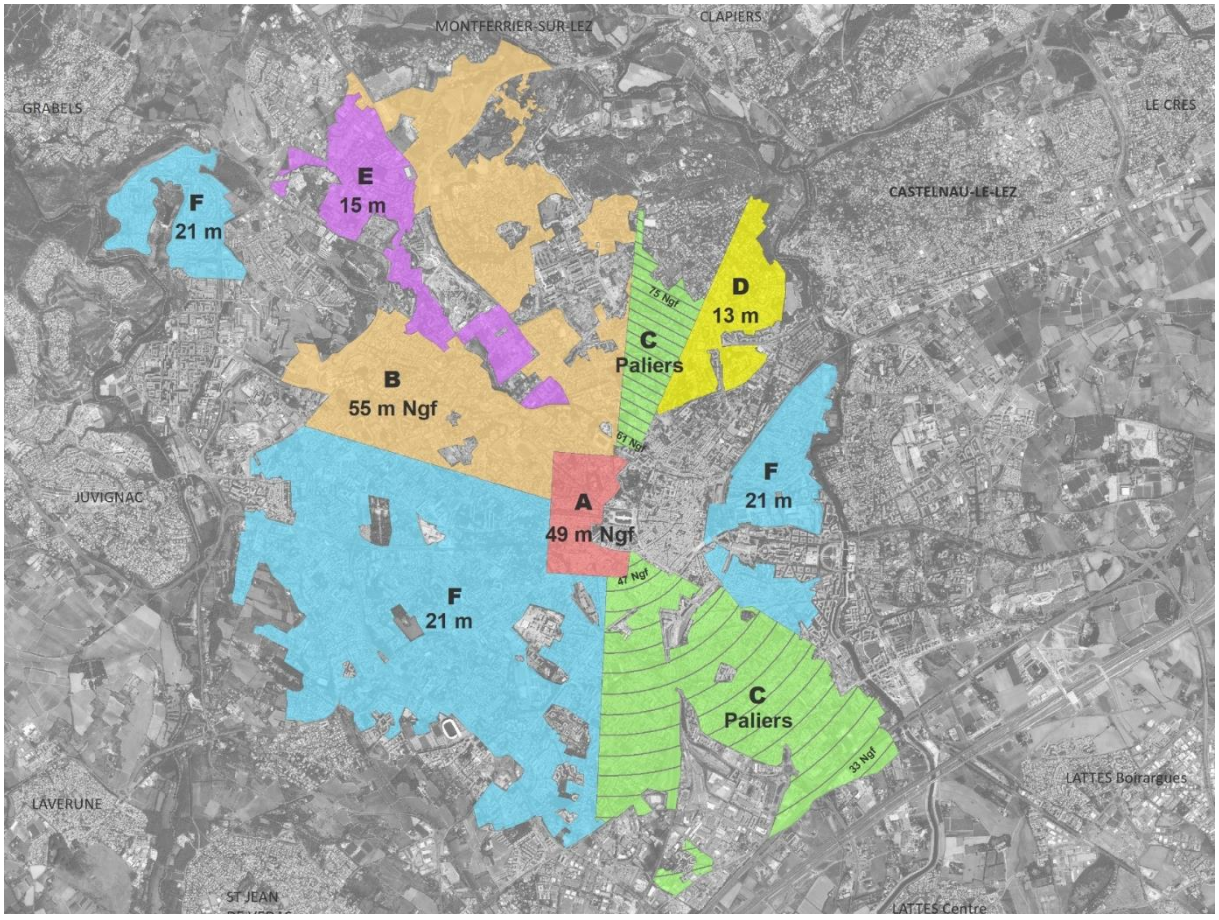
La commune de Montpellier comporte deux dispositions spécifiques en matière de hauteurs :

- Les règles spécifiques liées au « Velum du Peyrou » et sa prolongation (indices « a » à « f ») ;
- Les règles spécifiques liées au dégagement de l'hélistation du CHU.

Hauteurs liées au « Velum du Peyrou » et à la silhouette urbaine de Montpellier

Particularité montpelliéraine, la servitude non altius tollendi dite « du Peyrou » a été créée par arrêts royaux du 4 février 1775 et du 31 octobre 1779 afin de protéger le paysage environnant le plus fameux point haut de la ville : la place royale du Peyrou. Cette servitude interdit donc à toute construction réalisée aux environs de la place du Peyrou de dépasser la hauteur de ses promenades.

De plus, dès 1975 (1er plan d'occupation des sols) la Ville de Montpellier a souhaité appliquer le même principe au reste de la ville afin de protéger le grand paysage urbain de toute forme intrusive ou disharmonieuse partout où la silhouette de la ville et les dégagements de vue vers le lointain à partir du centre historique le justifient. Ce zonage a été mis à jour, sur la base d'une étude urbaine et paysagère, conduite en 2022 en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France, en prenant mieux en compte les projets d'aménagements dans le cadre d'une stratégie d'ensemble, sans pour autant remettre en cause les principes fondamentaux du dispositif.



Sur le plan des hauteurs du PLUi, la servitude non altius tollendi proprement dite est traduite par l'indice « a », limité à 49m NGF. Sur le reste du territoire communal, les indices « b » à « f » limitent la hauteur de 21 à 55m NGF.

Le mécanisme de cette règle de hauteur particulière repose sur 3 modalités :

- des hauteurs maximales du bâti,
- des côtes de nivellement,
- des plafonds de hauteurs par paliers.

Cône de vue Nord, **indice b**: - contexte d'une alternance de collines – dégagement visuel selon une cote de niveau à 55 NGF

Synthèse de la coupe du cône de vue Sud**, indice c**, vers la Mer – contexte mono-pente orientée vers la mer – Dégagement visuel au niveau d'un angle dièdre

Hauteurs liées à l'hélistation du CHU

Une nouvelle piste d'atterrissage d'hélicoptère a été mise en service en 2025 sur le site du centre hospitalier universitaire (CHU) Lapeyronie. Dans l'objectif de maintenir l'absence d'obstacle permettant les mouvements d'hélicoptères sur cette infrastructure, il est nécessaire d'intégrer des contraintes de hauteur dans le PLUi. En effet, cette hélistation ne relève pas d'une servitude d'utilité publique aéronautiques de dégagement (T5). Ainsi, son porter à connaissance daté du 12 décembre 2022, le Préfet de Département a souhaité limiter les hauteurs des constructions et installations de 61 à 210m NGF dans la trouée de décollage et d'atterrissage des hélicoptères.

11. Justification de la disposition relative aux performances énergétiques et environnementales

En cohérence avec le plan climat air énergie territorial solidaire (PCAETs) de Montpellier Méditerranée Métropole, le PADD du PLUi fixe un objectif d'imposer une production minimale d'énergie renouvelable. Ainsi, l'article 10 du règlement écrit du PLUi impose une production minimale d'énergie renouvelables (EnR) pour toute construction nouvelle soumise à la réglementation environnementale (RE2020) supérieure ou égale à 300 m² de surface de plancher. Au 1er janvier 2025, la RE2020 est applicable aux logements (individuels ou collectifs), les bureaux et les établissements scolaires du primaire et du secondaire. La RE2020 a vocation à s'appliquer progressivement à d'autres bâtiments à usage d'activités et d'équipements publics.

L'obligation de recourir à un minimum de production EnR a été limitée aux bâtiments d'emprise au sol de plus de 300 m² afin d'éviter de déséquilibrer l'équation économique de l'habitat individuel, déjà impactée par la RE2020.
Par ailleurs, la loi Climat et Résilience oblige déjà les bâtiments à usage d'activités (commerce, industrie, artisanat, bureaux, entrepôt) et d'équipements publics ainsi que les parkings couverts d'une emprise supérieure à 500 m², neufs ou soumis à une rénovation lourde, de solariser une partie de leur toiture. Le seuil de 300 m² permet donc d'aller plus loin que la loi en encourageant à investir pour consommer moins d'énergie fossile et produire plus d'énergie renouvelable.

Le niveau de performance énergétique de 45kWhef/m²/an imposé par le PLUi permet à la fois de contribuer à l'atteinte de la RE2020 pour les nouvelles constructions tout en contribuant à l'autonomie énergétique du territoire, en complément des centrales photovoltaïques au sol attendues dans la zone naturelle dédiée (Npv/NLpv) et sur les espaces de stationnement extérieur de plus de 1 500 m² (article 40 de la loi ApER).

12. Justification du patrimoine bâti

Dans les documents d'urbanisme communaux, ce type d'outils de préservation des éléments de paysage et de patrimoine (au titre de l'article L.151-19 code l'urbanisme) étaient utilisés de manière différente. Les stratégies de classement variaient entre les communes. L'élaboration du PLUi a ainsi initié une homogénéisation des dispositifs qui reste à parfaire à l'occasion des évolutions successives du document.
Ainsi, une analyse a été conduite avec chaque commune afin de mettre à jour les protections inscrites dans les PLUs communaux et d'identifier des éventuels compléments. Ce travail a été conduit à partir des connaissances de chaque commune. Ce travail a également été mis en perspective de l'analyse des capacités de densification, afin de déterminer, avec la commune concernée, le juste équilibre entre les enjeux de réinvestissement urbain et de préservation du patrimoine bâti.
Tout au long de l'élaboration du PLUi, la concertation publique a largement contribué à cet inventaire patrimonial. De nombreuses contributions sollicitant des ajouts ou des réductions/suppressions ont été exprimées. Chacune a fait l'objet d'une analyse circonstanciée pour déterminer les suites à donner avec la commune concernée. Cette dynamique s'est poursuivie lors de l'enquête publique. Ainsi au regard des contributions du public, des ajustements du projet de PLUi arrêté ont été intégrés au PLUi Climat approuvé.
Ainsi, le PLUi Climat comporte un premier inventaire de protection patrimoniale sur 16 communes. Celui-ci n'est néanmoins pas exhaustif et sera amené à être enrichi lors des évolutions successives du document.

13. Justification des emplacements réservés et des servitudes de localisation

Le PLUi Climat délimite au titre de l'article L151-41 quatre types d'emplacements réservés (ER), délimités au règlement graphique (cf. planche A) :

- aux voiries et cheminements publics (1) ;
- aux équipements et ouvrages publics (2) ;
- aux espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques (3) ;
- aux programmes de logement (4).

Il peut également instituer des servitudes de localisation, au titre du dernier alinéa de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. Ainsi, par précaution, la Loi permet de définir une emprise réservée plus large que l'emprise foncière qui sera in fine celle du projet afin de ne pas compromettre la réalisation de l'opération. En cas de demande d'autorisation du droit des sols, la collectivité ou la personne publique bénéficiaire de cet « ER flottant » devra juger si le projet de construction est de nature à compromettre ou non la réalisation de l'opération d'intérêt général. Dans la négative, l'autorisation du droit des sols pourra être délivrée.

La partie 4 du règlement écrit en précise la destination, l'emprise et le bénéficiaire.

Ces emplacements réservés ou servitudes de localisation répondent aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi Climat indépendamment du zonage, tel que précisé le chapitre « Justification de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD » du présent document.

CATEGORIE	**SURFACE EN ha**
Catégorie 1	267
Catégorie 2	302
Catégorie 3	1 989
Catégorie 4	0,3

En premier lieu, la Métropole s'est attachée, en collaboration avec les communes, de réévaluer les emplacements réservés inscrits dans les documents d'urbanisme communaux. L'élaboration du PLUi a ainsi initié une homogénéisation des dispositifs qui reste à parfaire à l'occasion des évolutions successives du document.

Cette analyse a été complétée par un travail spécifique s'agissant des politiques publiques métropolitaines : les mobilités, la lutte contre les inondations, assainissement des eaux usées… Ainsi que le report des ER institués par des Déclarations d'Utilité Publique valant mise en compatibilité des documents d'urbanisme, intervenues ces dernières années pour des projets majeurs, tels que le Contournement Ouest de Montpellier (DUP du 2 septembre 2021) ou la Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan (DUP du 16 février 2023).

S’agissant plus particulièrement des emplacements réservés pour continuité écologiques, ils ont pour vocation de concrétiser les objectifs du PLUi en matière de trame verte et bleue en conciliant le développement urbain avec la préservation de l’environnement et la restauration des continuités écologiques à l’échelle du territoire de la Métropole de Montpellier.

Ce dispositif présente plusieurs intérêts importants pour la gestion durable du territoire et la préservation des équilibres écologiques. Il permet notamment de :

-préserver les corridors naturels autour des milieux aquatiques qui sont essentiels à la biodiversité et de mieux coordonner l’aménagement urbain avec ces enjeux environnementaux. Ces emplacements permettent de réguler l'urbanisation en excluant certaines zones sensibles des projets de construction où l’urbanisation ne se fait pas au détriment des fonctions écologiques ;

-d’afficher la cohérence des actions à l’échelle de la collectivité, dès la planification urbaine, et d’anticiper les impacts des futurs aménagements sur l’environnement. Cela permet de mieux intégrer les exigences écologiques dans les projets d’urbanisme, réduisant ainsi le risque de dégradation et de fragmentation des écosystèmes ;

-créer de nouvelles zones écologiques, notamment par la renaturation et la restauration de certains milieux naturels (zones humides, prairies, forêts rivulaires, ...) et la plantation d'arbres, favorisant ainsi la préservation et la mise en valeur de la biodiversité ;

-sensibiliser les citoyens, les acteurs publics et privés à l'importance de la préservation des écosystèmes et de leurs continuités écologiques.

Les emplacements réservés permettent également de faciliter l’action foncière de la collectivité pour la réalisation d’aménagements de préservation et de restauration des milieux aquatiques et des zones humides définis par les études stratégiques globales de restauration hydromorphologique des milieux aquatiques et de gestion des zones humides établies à l’échelle des bassins versants du Lez et de l’étang de l’Or.

Leurs objectifs visent à :

-Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides, la ressource en eau, les trames bleues et turquoises en évitant leur artificialisation ou leur fragmentation ;

-Rétablir la continuité écologique et la qualité de l’eau, parfois en participant à la compensation des projets d’aménagement, d’infrastructure et d’équipements sur le territoire de la Métropole ;

-Prévenir le risque inondation par des solutions fondées sur la nature en favorisant les zones d’expansion de crue en espaces naturels.

Il s’agit d’un outil contribuant à faciliter d’intervention foncière pour assurer et pérenniser l’exercice de la compétence GEMAPI de la Métropole sur des parcelles privées situées à proximité de milieux aquatiques et humides sensibles ou vulnérables.

Leur emprise a été définie à partir des inventaires écologiques réalisés sur les zones humides et les mares, l’EMBF, les Zones d’Expansion de Crues.

Elle traduit une recherche de continuité et de cohérence entre les projets de territoire.

S’agissant des emplacements réservés pour des programmes de logement, qui imposent sur des parcelles délimitées au règlement graphique la réalisation de programmes de logements comprenant une part minimale de logements locatifs sociaux et/ou abordables. Il s’agit de compléter la production sociale attendue dans les opérations au travers de la servitude de mixité sociale, et au travers des OAP pour véritablement rattraper le retard dans la production de logements sociaux.

Le PLUi Climat comporte ainsi 3 emplacements réservés sur les communes de Fabrègues, Saint-Drézéry et Saint-Georges-d'Orques.

14. Justification de l’identification des bâtiments pouvant changer de destination en zones naturelles et agricoles

Avant la loi pour l’Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) promulguée le 4 mars 2014, dans les zones agricoles, le règlement pouvait désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, pouvaient faire l’objet d’un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromettait pas l’exploitation agricole. La loi ALUR et la loi LAAF ont permis d’étendre ce dispositif en offrant au règlement du PLU la possibilité de désigner tous les bâtiments existants en zone agricole ou naturelle (et plus seulement les bâtiments agricoles remarquables) pouvant bénéficier de ce dispositif, à condition que le changement de destination ne compromette ni l’exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Ainsi, au titre de l’article L151-11 du code de l’urbanisme, certaines constructions ont été identifiées au règlement graphique (pièce A : zonage) afin de bénéficier d’un éventuel changement de destination. La partie 5 du règlement écrit précise pour chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments les destinations et sous destinations futures autorisées, en fonction des projets à l’étude et/ou du potentiel de mutation offert par les constructions identifiées. Il est également précisé que le changement de destination est autorisé dès lors qu’il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ne conduit pas à accroître l’exposition des biens et des personnes aux risques d’inondation et de feux de forêt et n’entraîne pas d’impacts en termes de fréquentation et d’accessibilité sur des secteurs sensibles d’un point de vue de la biodiversité. Les changements de destination doivent faire l’objet d’un avis conforme de la Commission Départementale de Préservation de Espaces Naturels et Agricoles (CDPENAF) pour ceux situés en zone agricole, ou de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour ceux situés en zone naturelle.
L’identification des bâtiments concernés a été conduite en collaboration avec chaque commune, au regard notamment des conditions de desserte et d’accessibilité ainsi que de la prise en compte des risques et aléas naturels.
Le PLUi Climat a ainsi répertorié 49 bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination.

15. *Justification de l'annexe « Aléas et Risque »*

En sus de l'annexe sur les servitudes d'utilité publique comportant les Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), la Métropole a souhaité, pour assurer une bonne information du public, définir une annexe dédiée aux risques naturels qui comporte :

- l'ensemble des « Porter à Connaissance » (PAC) de l'Etat

PAC Hydraulique	Montpellier	22-nov.-24
PAC Hydraulique	Castelnau le Lez	22-nov.-24
PAC Hydraulique	Saint Brès	21-juin-22
PAC Hydraulique	Baillargues	23-juil.-12
PAC Hydraulique	Grabels	29-juin-15
PAC Hydraulique	Juvignac	11-aout-15
PAC incendie	31 communes	Décembre 2021

- un atlas cartographique dédié au risque et aux aléas hydrauliques.

Cette annexe « Aléas et risque » n'a pas vocation à se substituer aux documents officiels notamment PPRN et PAC, mais à permettre :

- une information plus aisée des habitants et porteurs de projets afin de les orienter vers les documents consacrés ;
- aux Maires, autorités compétentes en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, de refuser de délivrer des autorisations d'urbanisme pour des projets portant atteinte à la sécurité publique ou la salubrité publique ou accepter les mêmes projets sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

La Métropole sera amenée à mettre à jour cette annexe régulièrement au gré des nouvelles connaissances.

S'agissant plus particulièrement de l'atlas cartographique « Risque et aléas hydrauliques », au regard de la multiplicité des données et études conduites par l'Etat et par la Métropole, il a été réalisé en collaboration avec les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer de l'Hérault.

Cet atlas hydraulique comporte :

- l'emprise des zones inondables des Plan de Prévention des Risques d'Inondation existants, en tant que servitudes d'utilité publique (cette emprise est tracée à titre indicatif, se reporter aux pièces graphiques et règlement associé des Servitudes d'Utilité Publique) ;

- l'emprise de la zone inondable des « Porter à Connaissance » de l'Etat (cette emprise est tracée à titre indicatif, se reporter aux documents de référence et notices associées sur https://www.herault.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-eau-chasse-risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels-et-technologiques/Transmission-des-informations-aux-maires-TIM/Les-Porter-a-connaissance-PAC-de-l-Herault) ;

- l'emprise des zones inondables par débordement de cours d'eau produites par la Métropole, notamment à l'occasion de Schémas directeurs hydrauliques (SDH) délibérés par la collectivité (exemple : le plus récent – SDH Vendargues délibéré en février 2025) ou des programmes de travaux des Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) établis en partenariat avec les Etablissements Publics Territoriaux de Bassin (EPTB) Lez-Mosson et Bassin de l'Or ;

- l'emprise de l'atlas des zones inondables (AZI), réalisé par l'Etat en 2011 et disponible sur le site internet de la Préfecture de l'Hérault. L'emprise de l'AZI est reportée à titre indicatif dans l'atlas cartographique uniquement lorsque l'enveloppe de la crue exceptionnelle ou hydrogéomorphologique du cours d'eau concerné ou de la section du cours d'eau n'a pas été caractérisée dans les trois cas précédemment cités (PPRi, PAC, études métropolitaines) ;

- une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau ou des sections du cours d'eau non caractérisés dans les quatre cas précédemment cités (PPRi, PAC, études métropolitaines, AZI). Les cours d'eau considérés sont ceux définis au titre de la compétence GEMAPI de la Métropole. La bande des 20 mètres correspond à la doctrine de l'Etat, identifiée dans la « Notice pour les services instructeurs des collectivités » de 2020, disponible sous le site internet de la Préfecture de l'Hérault.

NB : la doctrine associée à l'ensemble des données produites par les Services de l'Etat est identifiée dans la « Notice pour les services instructeurs des collectivités » de 2020 disponible sous le site internet de la Préfecture de l'Hérault :

https://www.herault.gouv.fr/contenu/telechargement/36092/240587/file/DDTM34_Notice_risques.pdf

Inventaire des données utilisées pour l'annexe RISQUE ET ALEAS HYDRAULIQUES

Type de données	Commune concernée	Cours d'eau concerné	Date d'approbation	Date de production de la donnée	Producteur de la donnée	Prestataire	Crue modélisée	Source
PPRI	Beaulieu		02-juin-17		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Castelnau Le Lez		04-déc.-98		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Castries		18-mars-04		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Clapiers		28-févr.-13		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Cournonsec		23-sept.-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Cournonterral		23-sept.-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Fabrègues		23-sept.-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Grabels		09-mars-01		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Jacou		14-août-03		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Juvignac		09-mars-01		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Lattes		06-juin-13		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Laverune		18-févr.-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Le Crès		14-août-03		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault

PPRI	Montaud		19-juil.-17		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Montferrier sur Lez		28-févr.-13		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Montpellier		13-janv.-04		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Murviel Les Montpellier		08-mars-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Pérols		29-juin-21		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Pignan		12-févr.-09		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Prades le Lez		28-févr.-13		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Restinclières		18-mars-04		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Saint Drézéry		18-mars-04		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Saint Génies des Mourgues		18-mars-04		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Saint Georges d'Orques		09-mars-01		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Saint Jean de Védas		18-févr.-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Saussan		13-févr.-09		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Sussargues		18-mars-04		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Vendargues		14-août-03		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PPRI	Villeneuve Les Maguelone		18-févr.-02		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault

PAC	Montpellier		22-nov.-24		DDTM	CEREMA	Oct 2014/sept 2014	Site préfecture de l'Hérault
PAC	Castelnau le Lez		22-nov.-24		DDTM	CEREMA	Oct 2014/sept 2014	Site préfecture de l'Hérault
PAC	Saint Brès		21-juin-22		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PAC	Baillargues		23-juil.-12		DDTM		Q100	Site préfecture de l'Hérault
PAC	Grabels		29-juin-15		DDTM		Oct 2014	Site préfecture de l'Hérault
PAC	Juvignac		11-aout-15		DDTM		Oct 2014	Site préfecture de l'Hérault
Etudes 3M		Rieucoulon		Aout 2020	3M	Egis	Crue exceptionnelle	SDH Rieucoulon
Etudes 3M		Capoulière		Aout 2020	3M	Egis	Crue exceptionnelle	SDH Rieucoulon
Etudes 3M		Aigue Vive		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021
Etudes 3M		Bérange		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021
Etudes 3M		Les Pouzades		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021

Etudes 3M		La Cadoule		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021
Etudes 3M		Le Lauriol		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021
Etudes 3M		Salaison		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021
Etudes 3M		Valentibus		Nov 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	PAPI Etang de l'Or complété avec Q exceptionnelle et topo du LIDAR HD 2021
Etudes 3M		Balaurie		Dec 2023	3M	Safege	Crue exceptionnelle	SDH Balaurie
Etudes 3M		Lantissargues		Dec 2023	3M	Egis et Safege	Crue exceptionnelle	SDH Lantissargues
Etudes 3M		Ruisseau des Canaux		Dec 2023	3M	Cereg	Crue exceptionnelle	Conception des ouvrages de protection contre les inondations
Etudes 3M		Rieumassel et Mosson à Grabels		Sept 2015	3M	Egis	Oct 2014	Elaboration avenant du PAPI2 Lez
Etudes 3M		Rieutord et Mosson		Avril 2022	3M	Egis	Crue exceptionnelle et	SDH Rieutord

							oct 2014 pour Mosson	
Etudes 3M		Lironde du Méjean		Oct 2020	3M	Cereg	Crue exceptionnelle	SDH Lironde
Etudes 3M		Coulazou		Juin 2020	3M	Egis	Crue exceptionnelle	Conception des ouvrages de protection contre les inondations
Etudes 3M		Ruisseau des Combes		Juin 2020	3M	Egis	Crue exceptionnelle	Conception des ouvrages de protection contre les inondations
Etudes 3M		Mosson et ses affluents		Juin 2021	3M	Egis	Crue exceptionnelle	Etude générale actualisation de la connaissance suite à la crue d'oct 2014
Etudes 3M		Verdanson et Font d'Aurelle		Nov 2020	3M	Egis	Crue exceptionnelle	SDH Verdanson
Etudes 3M		Negue Cats		Déc 2023	3M	Egis	Crue exceptionnelle	SDH Negue Cats en cours de mise à jour
AZI	3M							Site DREAL Occitanie
Bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe	3M	Cours d'eau non cartographiés		Avril 2025	3M			Base de données 3M des cours d'eau

IV. JUSTIFICATION DES CHOIX DE DENSIFICATION URBAINE ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

A. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Dans le but de limiter l'étalement urbain au profit de la densification urbaine, la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a instauré l'obligation d'analyser la *« capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales »* au sein du rapport de présentation :

Article L.151-4 du Code de l'urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
[…]
Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et ***la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.*** *Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. […] »*

En outre, depuis la promulgation de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, l'analyse de la consommation d'espace devient un préalable impondérable à toute extension urbaine. Toute nouvelle ouverture à l'urbanisation des secteurs non équipés devra ainsi être justifiée au regard de l'offre foncière disponible et du potentiel d'optimisation des espaces bâtis.

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme

« [Le PADD] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L153-27 »

1. *Préambule méthodologique*

1.1 Le périmètre d'analyse

Montpellier Méditerranée Métropole est couverte, sur la totalité de son périmètre, par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019.

Le SCoT détermine les limites de l'enveloppe urbaine regroupant l'agglomération montpelliéraine et les villages, repérés dans le document graphique du DOO en « urbanisation existante et engagée », et qui correspond aux espaces bâtis. L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis porte sur l'ensemble de cette enveloppe, qui s'étend sur près de 11 990 ha (sur les 43 900 ha du territoire métropolitain).

Au sein de l'enveloppe urbaine, plusieurs types de foncier ont été identifiés :

- Des fonciers diffus en zone U hors secteurs actifs de projet, pour lesquels une estimation des capacités de densification est nécessaire ;
- Des fonciers identifiés en « secteurs actifs de projet », classés en zone U ou AU, faisant l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), et/ou d'un Projet Urbain Partenarial (PUP), au sein desquels les capacités de densification sont estimées à la hauteur des programmations définies par ces outils opérationnels. Il s'agit des programmations sur la période du PLUi, c'est-à-dire les opérations livrées entre le 01/01/2021 et le 31/12/2033 ;
- Des fonciers non propices à l'urbanisation, classés en zone A ou N du projet de PLUi, dans lesquels il ne sera pas estimé de capacité de densification.

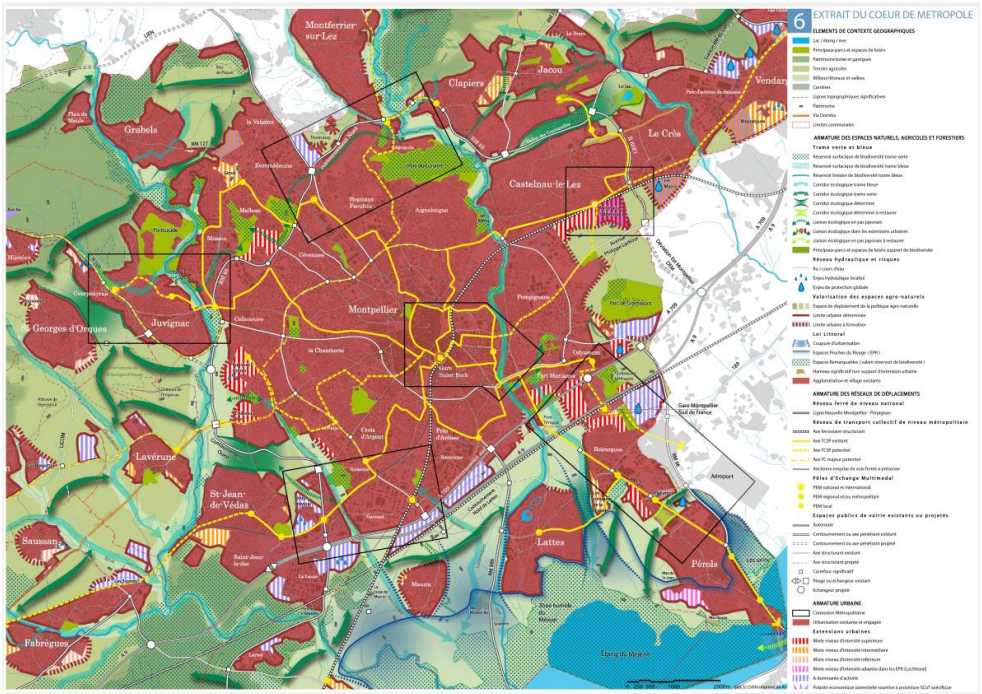


Figure 1 : aperçu de l'urbanisation existante et engagée du SCoT 2019

1.2. Les modalités de l'analyse de capacités

L'analyse de la capacité de densification et de mutation au sein du tissu mixte (UA, UB, UC) permet d'évaluer les perspectives d'évolution des tissus préalablement urbanisés, afin d'estimer le volume de logements réalisables au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

L'analyse porte également sur les zones économiques (UD), afin d'identifier les surfaces d'activités et de bureaux pouvant être créées au sein de ces zones dédiées.

L'étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis porte donc sur ces deux types de zones, auxquelles s'appliquent une méthode spécifique.

Les constructions à usage commercial n'ont pas fait l'objet d'analyse de capacités, car ces fonctions sont intégrées dans le tissu mixte, souvent en pieds d'immeuble.

Par ailleurs, il est considéré que la plupart des constructions dédiées aux équipements publics ou d'intérêt collectif en tissu urbain diffus n'ont pas vocation à muter sur la période du PLUi. Les projets de mutation ou de densification connus seront intégrés dans le calcul de capacités en tissu urbain diffus. Il s'agit des projets sur le stade de Saussan, sur le groupe scolaire de Jacou, sur le stade du Crès et de la caserne de Gendarmerie de Castelnau-le-Lez.

De la même manière, certaines zones n'ayant pas vocation à évoluer ont été exclues de l'analyse de capacité de densification : les zones D4 (grandes unités foncières institutionnelles), D5 (grands équipements publics), D6 (loisirs, tourisme, activités sportives), les secteurs UC5 (secteurs patrimoniaux), UC6 (habitat isolé) et UC7 (hameaux en secteurs littoraux).

Concernant la vacance des logements, elle se situe à un niveau structurel (taux inférieur à 7% selon l'INSEE, et à 2% selon Lovac). Elle ne constitue donc pas un gisement de remobilisation des logements. Ainsi, les logements vacants n'ont pas été pris en compte dans la présente analyse.

Par ailleurs, l'analyse de la capacité nécessite, au préalable, une connaissance fine du tissu existant, de manière à identifier les *« différentes formes urbaines et architecturales »* constitutives des zones urbanisées (L.151-4 du Code de l'urbanisme).

Pour ce faire, une analyse typomorphologique des espaces bâtis a été réalisée à l'échelle fine sur l'ensemble du territoire métropolitain. Celle-ci est présentée dans le diagnostic socio-économique et son annexe.

Ainsi, l'identification des capacités de densification se fait sur l'analyse typomorphologique du tissu existant et du zonage du PLUi. Ce croisement est en effet nécessaire pour rendre réaliste le potentiel de densification. La densification par renouvellement urbain, par exemple, se fera uniquement sur les secteurs identifiés en habitat individuel par l'analyse typomorphologique, et situés dans les zones du PLUi destinées à l'habitat collectif.

1.3. L'identification des fonciers non-mobilisables

Au sein de l'enveloppe urbaine, certaines dispositions prévues par le SCoT et le PLUi ont pour effet de rendre des unités foncières inconstructibles en totalité ou pour partie.

Certaines prescriptions interdisent, en tout ou partie, toute construction en leur sein. Afin d'identifier le potentiel foncier réellement mobilisables, ces unités foncières ont été déduites de l'analyse.

Il s'agit, d'une part, des espaces de patrimoine végétal pouvant rendre inconstructible l'intégralité d'une unité foncière :

- Les « zones rouges » des PPRi ;
- Les « zones de danger » des PPRif ;
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Vert Protégés (EVP) du PLUi ;
- Les arbres notables du PLUi, avec 5 m d'inconstructibilité autour du tronc ;
- Les masses boisées identifiées au sein des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la Ville de Montpellier ;
- Les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF) du PLUi ;
- Les zones humides du projet du PLUi ;
- Les espaces verts identifiés par les services métropolitains comme éléments du réseau végétal du territoire ;
- Les espaces classés en parcs et espaces de loisirs du SCoT ;
- Les sites classés.

NB méthodologique :

Pour le calcul des capacités, l'emprise bâtie maximale a été calculée sur la totalité des unités foncières, y compris les parties concernées par les espaces protégés. Toutefois, cette emprise bâtie a été comparée à l'emprise bâtie déduction faite des surfaces faisant l'objet d'une protection. Lorsque cette dernière est inférieure à l'emprise bâtie maximale autorisée à l'échelle de l'unité foncière, c'est celle-ci qui a été retenue dans le calcul des capacités.

De plus, les terrains concernés par des emplacements réservés (hors servitudes de localisation et emplacements réservés aux programmes de logements), sont également considérés comme non densifiables, puisque destinés à un projet spécifique hors logements ou activités.

1.4 Les données mobilisées pour l'analyse de capacité

Afin d'élaborer l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis, différentes bases de données externes ont été nécessaires :

- Cadastre (Etalab janvier 2022) ;
- Unité foncière
- Orthophotographies (IGN 2022 à 2024) ;

Le cadastre millésime janvier 2022 a été choisi par souci de cohérence entre les différentes analyses portées par la Métropole et pour correspondre au parcellaire identifié au sein du règlement graphique du PLUi.

Les données du CEREMA sur les unités foncières ont permis d'identifier les parcelles appartenant à un même propriétaire.

Les orthophotographies ont permis de vérifier visuellement la viabilité des capacités brutes identifiées. En effet, certaines unités foncières repérées comme libres sont en réalité non mobilisables, car elles comportent des constructions antérieures à 2021 (T0 du PLUi) et non cadastrées, ou des aménagements nécessaires (bassin de rétention, parc public, délaissé de voirie, ...).

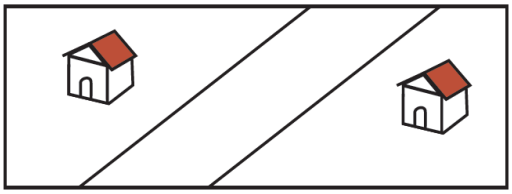
1.5 La prise en compte des programmations dans les secteurs actifs de projet

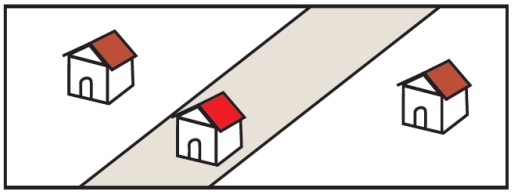
Comme évoqué précédemment, des fonciers ont été identifiés en *« secteurs actifs de projet »,* classés en zone U ou AU de réinvestissement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante. Ils correspondent à des Zones d'Aménagement Concertés (ZAC), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques, et/ou de Projets Urbains Partenariaux (PUP). En leur sein, les capacités de densification ont été estimées au regard des programmations définies par ces outils opérationnels. Il s'agit des programmations sur la période du PLUi, c'est-à-dire les opérations livrées entre le 01/01/2021 et le 31/12/2033. Complémentairement, les projets de mutation connus seront intégrés dans le calcul de capacités en tissu urbain diffus. Il s'agit des projets sur le stade de Saussan, sur le groupe scolaire de Jacou, sur le stade du Crès et de la caserne de Gendarmerie de Castelnau-le-Lez.

2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au sein du tissu mixte

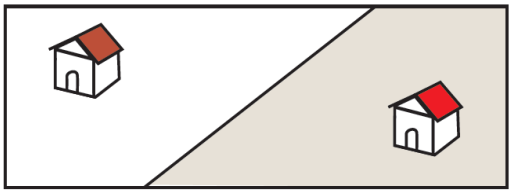
2.1. Les différents processus de densification et de mutation des espaces bâtis

Les terrains libres de toute construction (ou « dent creuses ») :il s'agit d'une unité foncière non bâtie sur l'ensemble de sa superficie.





Les divisions parcellaires : elles sont issues d'unité foncière bâtie sur laquelle il est possible de libérer une partie de terrain pour y établir une nouvelle construction.



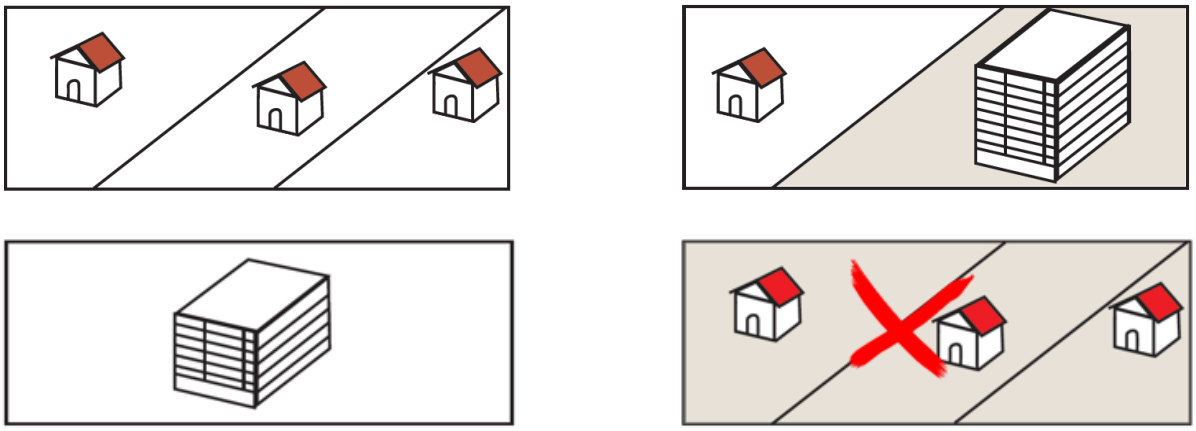
La densification par division du foncier en habitat collectif est jugée très peu réaliste compte tenu des aménagements présents (parking, voies privées, espaces verts nécessaires à la qualité de vie des résidents, …), et du code de la copropriété. Cette position repose sur une série de contraintes qui, dans la majorité des cas, rendent ce type d'opération difficilement mobilisable à l'échelle du PLUi.

Les ensembles collectifs, qu'ils relèvent du parc privé ou social, sont généralement conçus avec des aménagements partagés indispensables à la qualité de vie des résidents : stationnements, voie de desserte privées, aires de jeux, locaux techniques etc. Ces éléments constituent des composantes essentielles du fonctionnement et du cadre de vie des copropriétés, et leur réduction ou suppression dans une logique de densification remettrait en cause les équilibres initiaux du projet urbain, tout en générant de fortes oppositions locales.
Sur le plan technique, la densification par division du foncier se heurte à des difficultés importantes, notamment avec la présence de réseaux souterrains (eaux usées, eaux pluviales, électricité etc.), la complexité de la reconfiguration des accès et des réseaux internes, ou encore les enjeux de gestion des espaces communs en cas de nouvelle construction. À cela s'ajoute un cadre juridique particulièrement rigide puisque le régime de la copropriété rend la division foncière extrêmement complexe, nécessitant un accord unanime ou des majorités renforcées en assemblée générale, rarement atteignables.
Au vu de tous ces éléments, considérer cette forme de densification comme un gisement mobilisable de manière opérationnelle reviendrait à surestimer artificiellement les capacités de transformation du tissu urbain. La Métropole n'écarte pas la possibilité que certaines opérations expérimentales, menées dans des contextes très spécifiques, soient mises en oeuvre au cours de la période du PLUi. Toutefois, elles demeureront minoritaires au regard des 56 000 logements identifiés à horizon 2034 pour satisfaire les besoins de la population.
Dans une logique de planification pragmatique et réaliste, la Métropole n'a donc pas intégré cette modalité de densification dans l'analyse des capacités potentielles. En revanche, comme pour la

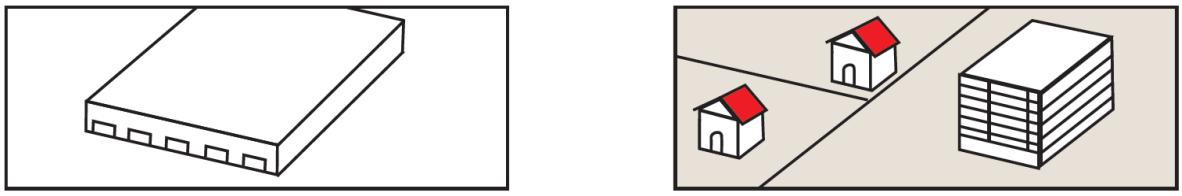
surélévation, la Métropole pourra mettre en place un suivi des pratiques afin d'identifier d'éventuelles évolutions favorables dans les années à venir.

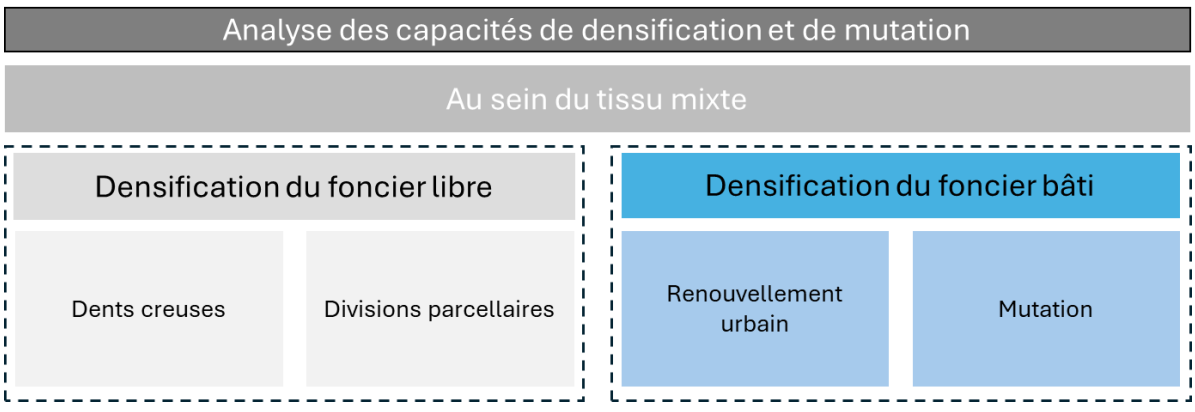
Le renouvellement urbain : il s'agit d'opérations de démolition-reconstruction modifiant la typologie des logements sans changement de destination.

Le renouvellement de l'habitat collectif est jugé très peu réaliste, compte-tenu de la complexité opérationnelle et des dispositions du code de la copropriété.



La mutation : il s'agit d'opérations de rénovation lourde (démolition-reconstruction) modifiant la destination des constructions au profit du logement.





NB méthodologique :

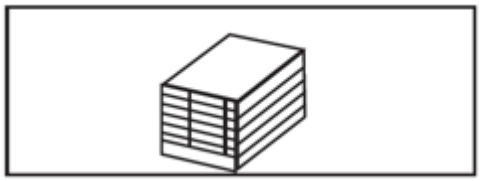
Les dynamiques dites « d'optimisation » relevant de l'extension ou la surélévation des constructions individuelles existantes ne sont pas analysées, car il est considéré qu'elles ne sont pas génératrices de nouveaux logements.

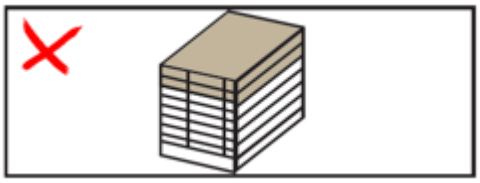
Les dynamiques d'optimisation par surélévation de l'habitat collectif ne sont pas analysées dans le calcul des capacités de densification. Bien que des opérations de surélévation puissent se produire, leur volume prévisible reste marginal par rapport à l'ampleur des besoins à satisfaire dans la temporalité du PLUi. Ce choix repose sur la volonté d'une évaluation réaliste du potentiel au regard des besoins immédiats du territoire, en particulier en termes de production de logements, et des contraintes inhérentes à la mise en œuvre à grande échelle de ce type d'intervention.
La surélévation de bâtiments, reste aujourd'hui une pratique minoritaire, y compris dans les zones les plus tendues. Ce potentiel n'a pas été écartée par la collectivité, une étude est d'ailleurs en cours pour en évaluer le potentiel, mais son intégration significative dans la période du PLUi à horizon 2034 n'a pas été retenue pour les raisons suivantes :

- *Contraintes structurelles et techniques : La faisabilité de la surélévation est fortement conditionnée par la capacité portante des bâtiments existants, la résistance du sol, et souvent par la nécessité d'intégrer des équipements supplémentaires coûteux tels que des ascenseurs et des dispositifs de sécurité incendie renforcés. De ce fait, ces opérations concernent principalement le logement individuel, et visent principalement à accroître la surface habitable.*
- *Contraintes économiques : Ces projets présentent des coûts élevés des travaux, ainsi qu'une rentabilité incertaine en dehors des zones à forte tension immobilière, comme le souligne les travaux de Géraldine Bouchet-Blancou, docteure en architecture et urbanisme, portant sur « « La Surélévation ou le Potentiel Aérien » (revue urbanisme n°441, mars 2025), mettant en exergue le fait que ces opérations se concentrent surtout dans les zones tendues, où les prix de sortie peuvent compenser les risques portés par les opérateurs. Ces contraintes économiques pèsent ensuite sur le prix de revient de ces logements. Dès lors, ces projets ne répondent pas aux critères d'accessibilité pour les ménages les plus modestes, qui représentent une part importante du besoin en logements immédiat et ne permettent pas d'atteindre à l'objectif de mixité sociale que la Métropole s'est fixée.*
- *Contraintes d'acceptabilité sociale : La mise en oeuvre de ce type de projet, en particulier en copropriétés, requiert l'accord unanime des copropriétaires. L'acceptabilité de la surélévation reste par ailleurs limitée dans de nombreux contextes urbains, en raison des risques perçus pour la qualité de vie (perte d'ensoleillement, intimité etc.).*

Le déploiement à grande échelle de la surélévation ne peut être envisagé qu'à travers des démarches opportunes et ciblées, souvent portées par des acteurs publics dans un cadre sécurisé. Ce levier nécessite une maîtrise foncière souvent complexe et des incitations financières importantes de la part des collectivités ou de l'Etat, comme peut l'illustrer l'exemple de l'opération de surélévation de la résidence étudiante Renée-Vivien à Lyon où un bâtiment datant de 1870 a été réhabilité et surélevé, passant de 25 à 70 logements étudiants, rendue possible grâce à la maîtrise foncière publique, l'implication d'un bailleur social, une acceptabilité locale forte et l'attribution de subventions exceptionnelles par la Métropole de Lyon.
Ainsi, ces outils et cette mobilisation ne sont pas encore suffisamment développés et restent expérimentaux / marginaux pour intégrer ce potentiel de manière significative dans la planification décennale du PLUi.
Le PLUi vise à répondre à des besoins en logements à horizon 2034. Or, la complexité technique, financière et opérationnelle des projets de surélévation implique des délais de réalisation plus longs et

ne permet pas d'apporter une réponse rapide et à grande échelle aux besoins liés à la croissance démographique du territoire métropolitain.
Au sein des tissus économiques, la situation est encore plus limitée. En effet, la structure même des bâtiments (entrepôts, locaux d'activités, etc.), leur occupation, associé au faible taux de vacance, ainsi que la rareté des exemples de surélévation dans ces zones, rendent ce levier difficilement mobilisable sur la période du PLUi.
Ainsi, en raison de la complexité technique, juridique, économique et sociale que présente la surélévation, et la faible reproductibilité des opérations exemplaires, ce levier n'a pas été intégré par la Métropole comme une hypothèse réaliste dans l'estimation du potentiel de densification.
Toutefois, ce dernier pourra faire l'objet d'un suivi spécifique dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi, et ouvrir la voie à une prise en compte lors d'une révision ultérieure du document, en lien avec les résultats de l'étude en cours dédiée à évaluer le potentiel de surélévation et laisser le temps à la Métropole d'exploiter des outils fonciers afin de sécuriser et de faciliter l'exploitation de ce potentiel encore peu mobilisé.



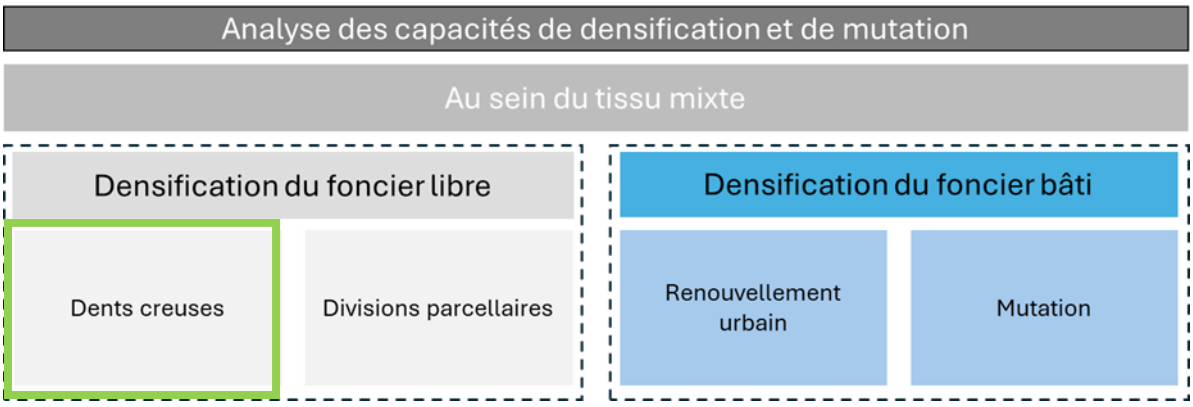


2.2. Identification du foncier mobilisable

Afin d'identifier les unités foncières mobilisables, différents seuils surfaciques ont été appliqués aux terrains, qu'ils soient libres de toute construction ou bâtis.

Il s'agit des surfaces minimums constructibles, d'après la médiane observée sur le territoire et compte tenu des règles de constructibilités, selon les typologies de zonage.

2.2.1. Identification des terrains libres de toute construction (dents creuses)



> Dans les zones d'habitat individuel :

- Au sein des zones UC3 (individuel groupé) du PLUi, ont été identifiées par traitement géomatique l'ensemble des unités foncières d'une superficie de plus de 200 m² et libres de toute constructions ;
- Au sein des zones UC4 (individuel isolé) du PLUi, ont été identifiées par traitement géomatique l'ensemble des unités foncières d'une superficie de plus de 400 m² et libres de toute constructions.

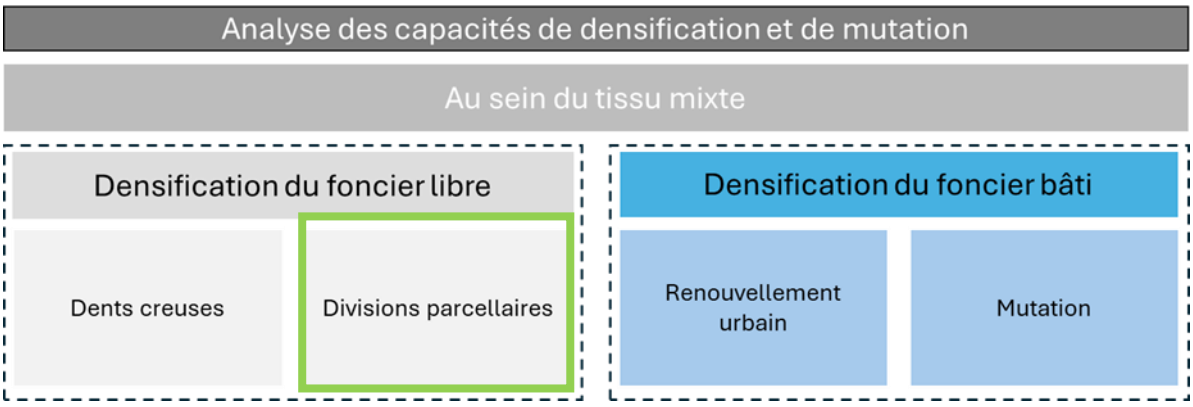
Pour les secteurs compris au sein des zones UC3 et UC4 non desservis par l'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains est rehaussée à **800 m²**, compte tenu de l'espace nécessaire à l'installation et à l'entretien des systèmes d'assainissement autonome.

Assainissement	**Zones et secteurs**	**Superficie minimale des unités foncières**
Assainissement collectif	UC3	200 m²
Assainissement collectif	UC4	400 m²
Assainissement non-collectif	UC3	800 m²
Assainissement non-collectif	UC4	800 m²

> Dans les zones d'habitat collectif : au sein des zones UA, UB, UC1 et UC2 (habitat collectif) du PLUi, ont été identifiées par traitement géomatique l'ensemble des unités foncières d'une superficie de plus de **800 m²** et libres de toute constructions.

Les unités foncières identifiées comme potentiellement mobilisables ont fait l'objet d'un contrôle visuel depuis une orthophotographie, afin d'enlever les parcelles bâties depuis 2021 (parfois non cadastrées) ou accueillant un aménagement rendant impossible toutes opérations de densification ou de mutation (bassin de rétention, parc public, voirie et délaissés de voirie, ...) ou majoritairement sous contrainte et dont la géométrie résultante ne permet pas de densification.

2.2.2. Identification des fonciers bâtis divisibles



> Dans les zones d'habitat individuel :

- Au sein des zones UC3 (individuel groupé) du PLUi, ont été identifiées par traitement géomatique l'ensemble des unités foncières bâties d'une superficie de plus de **400 m²**. Les parties résiduelles de plus de **200 m²** ont été extraites par un traitement érosion/dilatation (cf schéma).

Surface minimale de la parcelle bâtie	Surface minimale de la parcelle divisée	Distance du buffer autour du bâti	Distance du buffer autour des limites
400 m²	200 m²	4 m	7 m

- Au sein des zones UC4 (individuel isolé) du PLUi, l'ensemble des unités foncières bâties d'une superficie de plus de **800 m²** ont été identifiées. Les parties résiduelles de plus de **400 m²** ont été extraites par un traitement érosion/dilatation (cf schéma).

Surface minimale de la parcelle bâtie	Surface minimale de la parcelle divisée	Distance du buffer autour du bâti	Distance du buffer autour des limites
800 m²	400 m²	4 m	10 m

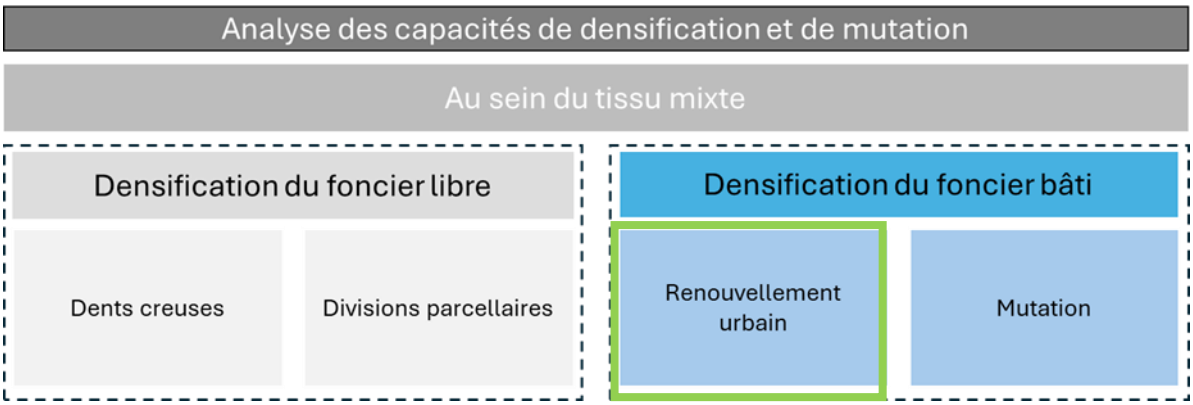
Pour les secteurs d'habitat individuel compris au sein des zones UC3 et UC4 non desservies par l'assainissement collectif, la superficie minimale des terrains après division est rehaussée à **800 m²**.

Exemple d'un traitement par érosion-dilatation

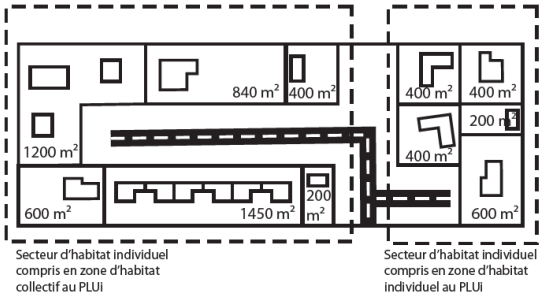
> Dans les zones d'habitat collectif : comme mentionné précédemment, les divisions de terrain en tissu d'habitat collectif ne sont comptabilisées dans l'analyse de capacité.

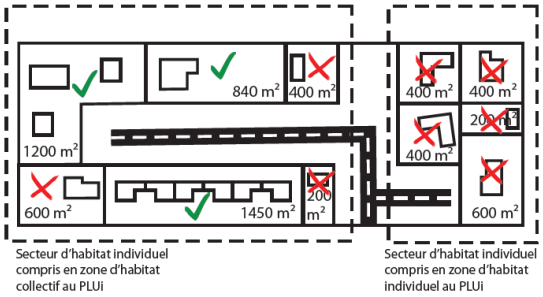
Les unités foncières identifiées comme potentiellement mobilisables ont fait l'objet d'un contrôle visuel depuis une orthophotographie, afin d'enlever les parcelles bâties depuis 2021 (parfois non cadastrées) ou accueillant un aménagement rendant impossible toutes opérations de densification ou de mutation (bassin de rétention, parc public, voirie et délaissés de voirie, ...) ou majoritairement sous contrainte et dont la géométrie résultante ne permet pas de densification.

2.2.3. Identification des fonciers bâtis mobilisables dans le cadre du renouvellement urbain



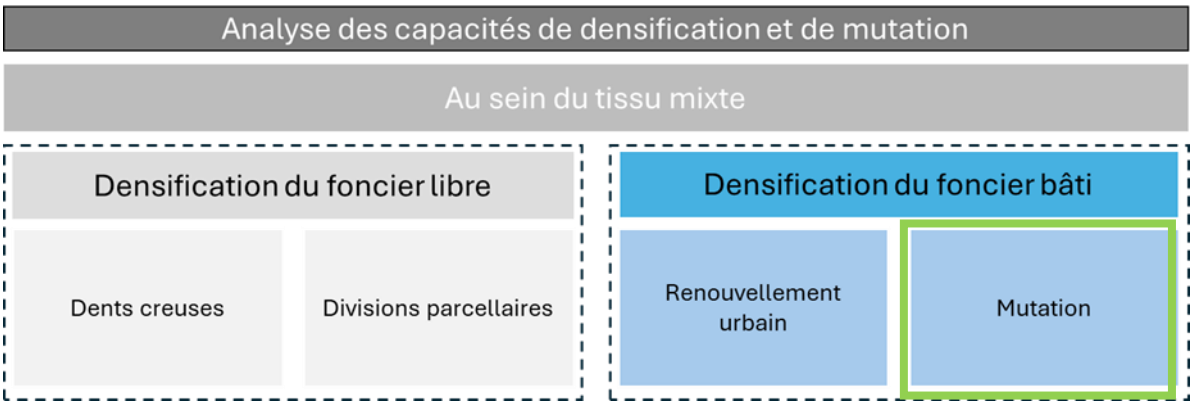
<u>> Dans les tissus d'habitat individuel en zones du PLUi dédiées à l'habitat collectif</u> : au sein des zones UA, UB, UC1 et UC2, ont été identifiées l'ensemble des unités foncières bâties sous forme d'habitat individuel (selon l'analyse typomorphologique), et d'une superficie de plus de **800 m²**.





<u>> Dans les tissus d'habitat collectif en zones du PLUi dédiées à l'habitat collectif :</u> comme mentionné précédemment, le renouvellement en tissu d'habitat collectif n'est pas comptabilisé dans l'analyse de la capacité de densification.

2.2.4. Identification des fonciers bâtis mobilisables dans le cadre des mutations urbaines



<u>> Dans les zones d'habitat individuel :</u>

- Dans les zones UC3 du PLUi, ont été identifiées l'ensemble des unités foncières bâties sous une forme autre qu'habitat, et d'une superficie de plus de **200 m²**.
- Dans les zones UC4 du PLUi, ont été identifiées l'ensemble des unités foncières bâties sous une forme autre qu'habitat, et d'une superficie de plus de **400 m²**.

Typomorphologie	Zones et secteurs	Superficie minimale des unités foncières
Typologie autres qu' habitat et équipements publics	UC3	200 m²
Typologie autres qu' habitat et équipements publics	UC4	400 m²

<u>> Dans les zones d'habitat collectif :</u> dans les zones UA, UB, UC1 et UC2 du PLUi, ont été identifiées l'ensemble des unités foncières, bâtie sous une forme autre qu'habitat, et d'une superficie de plus de **800 m²**.

Typomorphologie	Zones et secteurs	Superficie minimale des unités foncières
Typologie autres qu'habitat et équipements publics	UA	800 m²
Typologie autres qu'habitat et équipements publics	UB	800 m²
Typologie autres qu'habitat et équipements publics	UC1	800 m²
Typologie autres qu'habitat et équipements publics	UC2	800 m²

Exemple de repérage des capacités de densification en tissu mixte

2.3. Les modalités de calcul de capacités

Pour chaque foncier mobilisable identifié selon les seuils surfaciques présentés précédemment, une capacité de densification ou de mutation brute a été calculée pour chaque type de densification.

2.3.1. Application des règles volumétriques dans le calcul de capacité

> Règles d'emprise bâtie :

Au sein des 31 communes, le règlement du PLUi prévoit, dans la majorité des zones ou secteurs, un pourcentage maximal d'emprise bâtie des constructions sur leurs unités foncières.

Dans certains cas, afin d'encourager le renouvellement urbain des secteurs bâtis, aucune emprise bâtie maximale n'est réglementée par le PLUi. Une part minimale d'espace perméable est toutefois indiquée, à partir de laquelle est déduite l'emprise bâtie cible.

En plus des réglementations écrites propres à chacun des secteurs du PLUi, des emprises bâties graphiques sont renseignées au sein du zonage. Ces prescriptions graphiques prévalent sur le règlement écrit. A défaut d'indication sur le règlement graphique, c'est le règlement écrit qui s'applique.

Comme énoncé en partie 1.3 du préambule, l'emprise bâtie réglementaire est comparée à l'emprise bâtie prenant en compte les espaces protégés (EBC, PPRI, …).

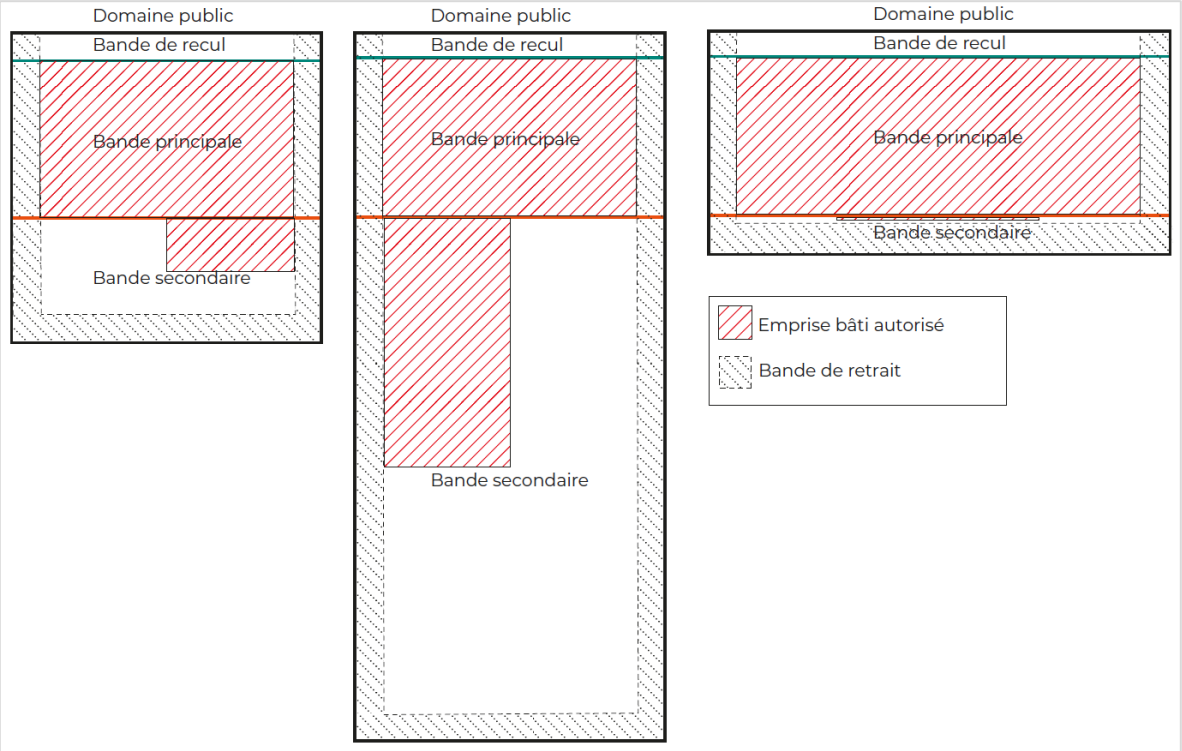
Enfin, afin d'exclure les unités foncières au sein desquelles les règles de constructibilités ne permettent pas la réalisation d'opérations viables, des seuils ont été appliqués aux emprises bâties générées. Ainsi, les emprises bâties inférieures à 70 m² pour l'individuel et à 200 m² pour le collectif ont été exclues de l'analyse.

> Règles d'emprise bâtie au sein de la Ville de Montpellier :

A l'échelle de la Ville de Montpellier, pour la plupart des zones et des secteurs, le PLUi règlemente l'implantation et la volumétrie des constructions selon un principe d'aménagement en bande principale et en bande secondaire, afin de préserver notamment l'ordonnancement général, les architectures et les typologies des constructions existantes.

Pour chaque secteur concerné, une estimation de l'emprise bâtie cible a été réalisée, afin d'inclure ces principes d'aménagement au sein de l'analyse. Cette estimation consiste en une traduction des réglementations appliquées en bande principale et en bande secondaire, afin d'obtenir un pourcentage d'emprise bâtie par secteur.

Elle résulte ainsi de l'application de ces réglementations à des modèles de terrain théorique. Pour se faire, cette estimation s'appuie sur la taille médiane des unités foncières mobilisées dans chacun des secteurs impactés, ainsi que sur des formes potentielles de terrain (carrée ou rectangulaire), tenant compte, autant que faire se peut, des réalités topologiques de la Métropole. Le pourcentage d'espace bâti théorique obtenu est, par la suite, confronté à ceux dédiés aux espaces perméables et de pleine terre.



L'ensemble des emprises bâties théoriques sont indiquées dans la tableau suivant, selon les secteurs du territoire communal de Montpellier.

SECTEURS	TAILLE MEDIANNE DES TERRAINS	COEFFICIENT D'EMPRISE BATIE ESTIME / CIBLE
A1	4 500 m²	80%
A2	/	Hors Montpellier
A3	950 m²	89%
B1-1	900 m²	100%
B1-2A	/	Graphique
B1-2B	900 m²	80%
B2-1A	1 100 m²	100%
B2-1B	2 000 m²	70%
B2-1C	1 700 m²	50%
B2-2A	/	Graphique
B2-2B	3 900 m²	70%
B2-2C	2 000 m²	60%
C1	1 800 m²	50%
C2	1 600 m²	35%
C3	700 m²	50%
C4	750 m²	44%

> Règles générales de hauteur :

Sur l'ensemble du territoire, le règlement du PLUi prévoit une hauteur maximale pour les constructions, qui correspond à la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas des bâtiments. Cette hauteur maximale est réglementée graphiquement au PLUi de deux manières : par niveau (R+1, R+2, etc.) ou en mètre (8m, 11m, etc.). Dans le cadre du calcul de la capacité de densification et de mutation, l'ensemble de ces réglementations a été traduit en nombre de niveau, selon le tableau suivant :

Hauteur maximale en niveaux (n)	Hauteur maximale en mètres	Nombre de niveau
RDC	5 m	**1**
R+1	8 m	**2**
R+2	11 m	**3**
R+3	14 m	**4**
R+4	17 m	**5**
R+5	20 m	**6**
R+6	23 m	**7**

> Règles de hauteur au sein de la Ville de Montpellier :

Sur certains secteurs de la Ville de Montpellier, le PLUi règlemente la hauteur maximale selon un double mécanisme : exprimée graphiquement à l'îlot ou par indice, lorsque s'applique les règles du vélum du Peyrou, qui visent à préserver les vues vers le grand paysage.

La hauteur maximale, retenue dans l'estimation de la capacité, a été la plus contraignante des deux.

Figure 2 : Vue Nord depuis l'esplanade du Peyrou

2.3.2. Calcul des capacités en surface brute

> Calcul des capacités pour le foncier libre ou issu de division parcellaire :

Pour les unités foncières identifiées comme mobilisables, libres de toute construction pour l'individuel et le collectif, ou issue de division parcellaire pour l'habitat individuel, la capacité théorique de densification résulte du produit entre la surface de l'unité foncière, l'emprise bâtie cible et le nombre de niveaux autorisés par le PLUi.

Capacité projetée en surface brute =

surface des unités foncières x emprise bâtie cible

x nombre maximal de niveaux autorisés par le PLUi

> Calcul de capacités pour le renouvellement :

Concernant le tissu mixte à dominante d'habitat individuel, destiné à évoluer en collectif, pour les unités foncières identifiées comme mobilisables, la capacité théorique de densification résulte du produit entre la surface de l'unité foncière, l'emprise bâtie cible et le nombre de niveaux autorisés par le PLUi, auquel est déduit la capacité existante. La capacité existante est le résultat de l'emprise existante multipliée par le nombre de niveaux existants.

Capacité projetée en surface brute =

(surface des unités foncières x emprise bâtie cible

x nombre maximal de niveaux autorisés par le PLUi)

> Calcul de capacités pour les mutations :

De la manière que pour le foncier libre, au sein des secteurs occupés par une typomorphologie autre qu'habitat, la capacité théorique de mutation résulte du produit entre la surface des unités foncières, l'emprise bâtie cible et le nombre de niveaux autorisés par le PLUi.

Capacité projetée en surface brute =

surface des unités foncières x emprise bâtie cible

x nombre maximal de niveaux autorisés par le PLUi

2.3.3. Conversion des capacités surfaciques en nombre de logements

Il est d'abord nécessaire de traduire les capacités théoriques en surface de plancher (SDP), de manière à soustraire l'isolation, les trémies d'escalier et d'ascenseur, …. Au sein de cette analyse, la SDP théorique est estimée à 75% de la capacité brute, soit une baisse de 25% des surfaces théoriques.

Capacité en surface de plancher = capacité en surface brute x 0.75

Ensuite, afin de convertir la surface de plancher théorique en nombre de logement, une surface moyenne de logement a été retenue par typologie. Ces valeurs sont issues des données de l'Observatoire de l'Habitat, sur la base des autorisations d'urbanisme accordés de 2020 à 2022 (Sitadel2) sur le territoire de la Métropole.

TYPOLOGIE DE LOGEMENT	SURFACE MOYENNE DE LOGEMENT
Collectif sur la Métropole	61 m²
Individuel sur les 30 communes hors Montpellier	110 m²
Individuel à Montpellier	77 m²

La capacité en nombre de logements se calcule donc de la manière suivante :

Capacité en nombre de logement = capacité en surface de plancher / surface moyenne de logement

2.4. Application opérationnelle des capacités brutes

Les résultats bruts, issus d'une application stricte des règles de constructibilités du PLUi, permettent de définir une première estimation des capacités. Toutefois, ces résultats restent théoriques et fortement majorés, sans tenir compte des réalités territoriales. Ainsi, pour rapprocher ces résultats des réalités opérationnelles, plusieurs étapes d'écrêtement sont nécessaires.

S'agissant de l'habitat individuel :

D'après l'article 5 du règlement, dans le cas d'un lotissement ou de la construction de plusieurs bâtiments sur une unité foncière faisant l'objet d'une division, la règlementation en matière d'implantation s'applique sur chacun des terrains issus de la division, et non pas à l'ensemble du projet.

De plus, le même article prévoit que les projets édifiés à l'intérieur d'une opération d'ensemble de plus de 8 000 m² peuvent bénéficier de règles particulières en matière d'implantation.

Ainsi, pour les unités foncières de moins de 8 000 m², il a été considéré qu'un lot à bâtir doit mesurer au moins 200 m² en zone UC3, et 400 m² en zone UC4. Ces surfaces minimales correspondent à celles observées sur le territoire métropolitain. Pour les unités foncières de plus de 8 000 m², aucune pondération n'est appliquée.

Au sein des zones dédiées à l'habitat individuel groupé (UC3), un lot générera 1 logement maximum dans les communes hors Montpellier, et 2 logements maximum à Montpellier.

Au sein des zones dédiées à l'habitat individuel isolé (UC4) et dans l'ensemble des communes, un lot générera 1 logement maximum.

Les résultats obtenus pour chaque unité foncière ont été comparés à ceux du calcul en capacité brute : si la capacité opérationnelle s'est avérée inférieure à la capacité brute, c'est alors la capacité opérationnelle qui a été retenue dans l'analyse.

S'agissant de l'habitat collectif :

La Métropole présente des niveaux de densité urbaine très variables : la ville centre présente des densités particulièrement élevées, notamment au sein des récentes opérations en zones d'aménagement concerté (ZAC).

Le tableau suivant recense les densités résidentielles constatées au sein des différentes ZAC à dominante d'habitat, sur la commune de Montpellier.

ZAC	Nombre de logements	Superficie	Densité résidentielle
République	1 800 logements	20 ha	90 logements à l'hectare
Jardins de la Lironde	1 900 logements	40 ha	48 logements à l'hectare
Richter	1 636 logements	12 ha	136 logements à l'hectare

Consuls de Mer	2 800 logements	23 ha	123 logements à l'hectare
Jacques-Coeur	1 500 logements	9,6 ha	156 logements à l'hectare
Ovalie	2 500 logements	32 ha	78 logements à l'hectare
Blaise-Pascal	1 900 logements	31 ha	61 logements à l'hectare

Au regard de ces densités observées, il a été convenu de majorer l'ensemble des capacités de densification et de mutation selon le niveau d'armature territoriale :

NIVEAU D'ARMATURE	DENSITE MAXIMALE
Montpellier	130 logts/ha
1ère couronne	70 logts/ha
2ème couronne	40 logts/ha

Les résultats obtenus pour chaque unité foncière ont été comparés à ceux du calcul en capacité brute : si la capacité opérationnelle s'est avérée inférieure à la capacité brute, c'est alors la capacité opérationnelle qui a été retenue dans l'analyse.

Par ailleurs, la plupart des opérations récentes en tissu mixte intègrent, en rez-de-chaussée, des unités commerciales ou de bureaux, voire des espaces de stationnement, en réponse aux besoins des habitants. Dans ces conditions, au sein des zones d'habitat collectif UA et UB, un niveau a été déduit de la hauteur réglementaire.

2.5. Prise en compte des phénomènes de dureté et de rétention foncière en tissu urbain diffus

Qu'il s'agisse du tissu individuel ou collectif, la mobilisation des terrains se heurte parfois à différents phénomènes.

Tout d'abord, la volonté de densifier trouve sa limite face à l'acceptabilité des habitants, sachant que la Métropole de Montpellier possède déjà le niveau de densité le plus élevé d'Occitanie (d'après l'observatoire national de l'artificialisation des sols produit par le Cerema).

De plus, les capacités estimées ne sont pas systématiquement dédiées à l'habitat, mais parfois à des équipements publics ou collectifs, à des activités tertiaires, commerciales, etc.

La dureté foncière s'explique aussi par les caractéristiques des terrains (topographie, forme, accès, …), la nécessité de renforcement de réseaux, la présence de piscine, etc… Le balayage visuel des terrains mobilisables montre que certains d'entre eux ne pourront pas évoluer.

La rétention foncière désigne la préservation par un ou plusieurs propriétaires d'un terrain le conservant dans son patrimoine. Les rétentions foncières peuvent découler de plusieurs facteurs, parfois cumulatifs, qui peuvent être liés à une recherche de rentabilité, de spéculation foncière, ou à la dévalorisation supposée d'un bien mitoyen, ou encore à l'existence d'un projet porté par le propriétaire pour lui ou pour un tiers.

Le potentiel dépend également de l'attractivité des communes, selon la pression foncière et les prix de sortie, et de la dynamique immobilière de réinvestissement ou de mutation plus ou moins intense (en volumes) et rapide (dans le temps).

Enfin, il est évident que les terrains identifiés comme mobilisables n'évolueront pas en totalité sur la période du PLUi.

Difficilement quantifiables, ces phénomènes de dureté et de rétention foncière viennent limiter le potentiel de densification.

Afin d'intégrer ces facteurs à l'analyse de la capacité de densification du tissu mixte, un coefficient de pondération de 60% a été appliqué (c'est à dire que 60% des capacités seront mobilisables sur la période du PLUi).

2.6. Résultats de l'analyse de capacités de densification et de mutation au sein du tissu mixte

Après application des coefficients de pondération en tissu urbain diffus, les capacités de densification et de mutation dans le tissu mixte à l'horizon 2034 du PLUi sont les suivants :

Type de densification	**Nombre de logements**
Densification du foncier libre	9 883
Densification du foncier bâti par renouvellement	6 215
Densification du foncier bâti par mutation	3 189
Programmation en secteur de projet	28 724
Total	**48 011**

Les capacités en secteurs de projets, issues des programmations définies dans les outils opérationnels (ZAC, OAP, PUP) et pour lesquelles aucune pondération n'a été appliquée, représentent donc 60% du potentiel totale de densification.

En annexe du présent document, un atlas cartographique identifie par commune les unités foncières concernées tant par des potentiels de densification et des secteurs de projets.

Tableau récapitulatif par secteur géographique
Des capacités de densification et de mutation des tissus mixtes

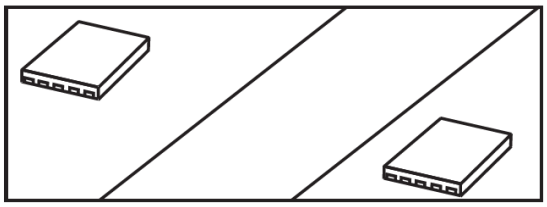
Secteur géographique	Type de densification mixte	Nombre de logement
Cadoule et Bérange	Potentiel de densification	2 336
	Secteur de projet	2 240
	Total secteur	4 576
Vallée du Lez	Potentiel de densification	3 217
	Secteur de projet	2 321
	Total secteur	5 538
Montpellier	Potentiel de densification	9 411
	Secteur de projet	17 706
	Total secteur	27 117
Piémonts et Garrigues	Potentiel de densification	1 547
	Secteur de projet	1 258
	Total secteur	2 805
Plaine Ouest	Potentiel de densification	1 907
	Secteur de projet	1 697
	Total secteur	3 604
Littoral	Potentiel de densification	869
	Secteur de projet	3 502
	Total secteur	4 371
	Total densification 3M	19 287
	Total secteurs de projet 3M	28 724
	Total	48 011

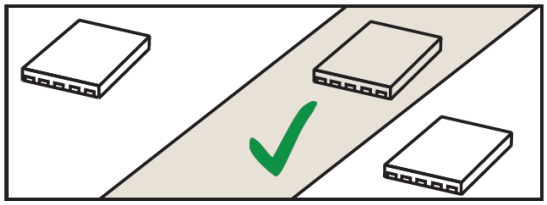
3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au sein du tissu économique

L'estimation des capacités de densification en tissu économique porte exclusivement les zones du PLUi dédiées aux activités économiques de production et tertiaires (UD1 et UD2).

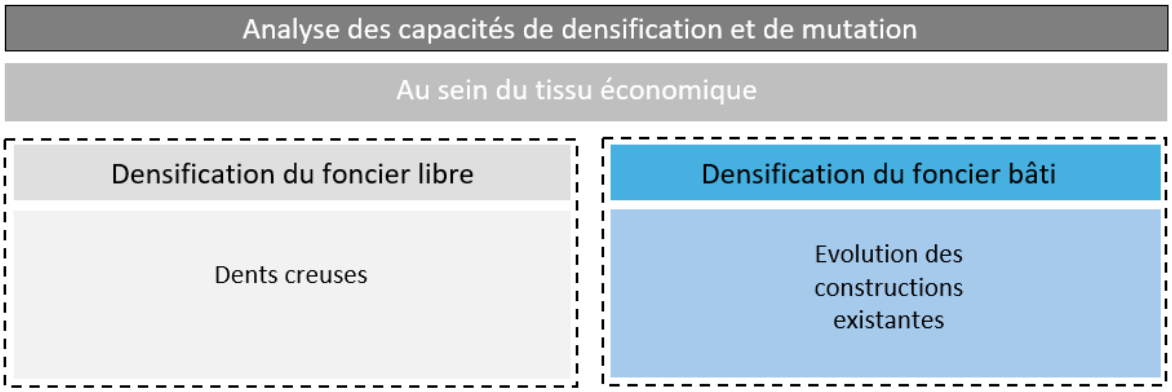
3..1. Les processus de densification mobilisés

Les terrains libres de toute construction (ou « dent creuses ») : il s'agit d'une unité foncière non bâtie sur l'ensemble de sa superficie.





L'évolution des constructions existantes : elle vise à augmenter les surfaces de plancher des constructions existantes par extension.



NB méthodologique

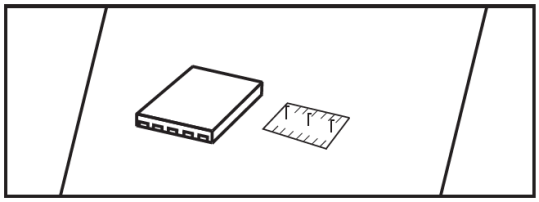
Les surélévations ne sont pas considérées dans l'analyse, car ces opérations sont très rares, notamment du fait des contraintes structurelles des bâtiments.

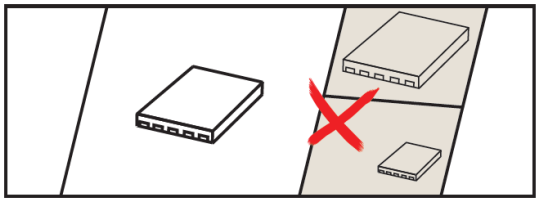
De même, la densification sous forme de démolition-reconstruction de bâtiments d'activités n'est pas considérée dans l'analyse car ces opérations sont très rares, du fait du faible taux de vacance.

La démolition-reconstruction comprend par définition deux étapes : démolition (flux de perte d'immobilier) et reconstruction (flux de création d'immobilier).
Si la démolition-reconstruction aurait été considérée, il aurait été nécessaire de considérer ces deux flux et ainsi de déterminer une capacité nette, au même titre que pour le logement (raisonnement en

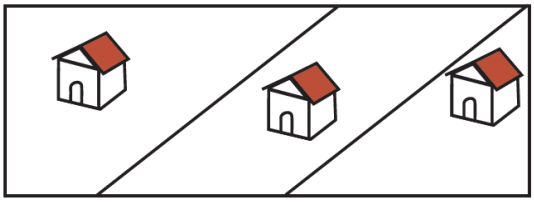
capacité nette). Autrement dit, le calcul de capacités en démolition-reconstruction auraient conduit au même résultat que les calculs en extension.
Certes, les capacités en extension n'intègrent pas l'ajout d'étages par rapport à l'existant pour le foncier en économie productive (ils sont intégrés pour tertiaire). Comme indiqué dans la méthode, « pour les activités productives, il a été considéré que les bâtiments ne comportaient pas d'étages, car la totalité des hauteurs utiles sont mobilisées (ex : logistique, chaudronnerie, stockage de gros matériel, …). »
On peut ajouter que la démolition/reconstruction dans le tissu économique est aujourd'hui peu envisageable du fait des constats suivants :
- Le taux de vacance des bâtiments à usage économique est particulièrement faible sur le territoire, ce qui signifie que les locaux sont occupés et utilisés majoritairement. Il est donc difficile d'envisager leur libération durant la période du PLUi.
-Les investissements liés à la construction de ces bâtiments ne sont pas encore amortis, ce qui rend économiquement peut réaliste leur démolition.
-Les sites existants sont le plus souvent pleinement mobilisés par les entreprises qui y sont implantées, tant en termes de surface que d'usage, ce qui laisse peu de marge de manœuvre pour envisager une densification via la démolition/reconstruction, le gain entre surface détruite et nouvellement créée pouvant être nul.
Pour l'ensemble de ces raisons, la méthode d'identification des capacités n'intègre pas les scénarios de démolition/reconstruction pour les zones d'activités économiques, contrairement à ce qui peut être envisagé pour d'autres typologies de foncier.

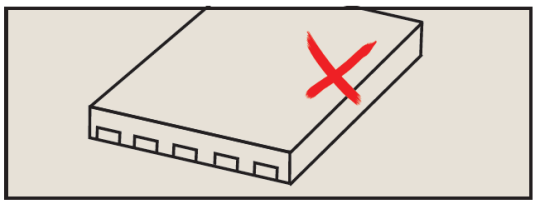
En outre, en raison des spécificités opérationnelles liées au foncier d'activités, les divisions parcellaires n'ont pas été retenues dans l'analyse de capacités.





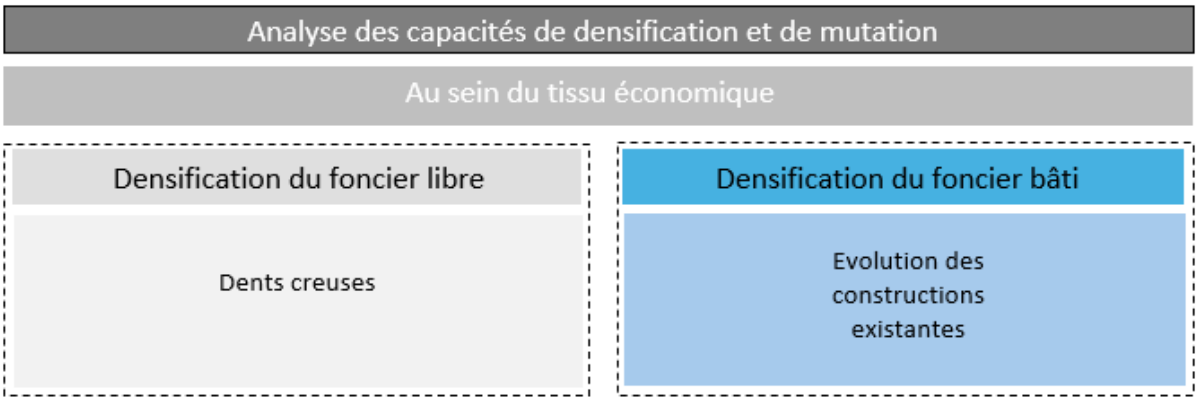
Enfin, le règlement du PLUi ne permet aucune mutation des secteurs non-économique vers de l'activité.





3.2. Identification du foncier mobilisable

L'ensemble des unités foncières bâties ou non bâties situées au sein d'une zone d'activités (UD1 et UD2) ont été intégrées à l'analyse de capacité.



Exemple de repérage de gisement de densification en tissu économique sur la zone d'activité du Crès

Les unités foncières identifiées comme potentiellement mobilisables ont fait l'objet d'un contrôle visuel depuis une orthophotographie, afin d'enlever les parcelles bâties depuis 2021 (parfois non cadastrées) ou accueillant un aménagement rendant impossible toutes opérations de densification ou de mutation (bassin de rétention, parc public, voirie et délaissés de voirie, ...) ou majoritairement sous contrainte et dont la géométrie résultante ne permet pas de densification.

3.3. Modalités de calcul de capacités

Pour tous les fonciers mobilisables identifiés, une capacité de densification brute a été calculée pour les fonciers libres et bâtis.

3.3.1. Application des règles volumétriques dans le calcul de capacités

> Règles en matière d'emprise bâtie :

Au sein des zones UD1 et UD2, le règlement du PLUi prévoit, dans la majorité des cas, une emprise bâtie équivalente à 70% de la surface de l'unité foncière. Cette emprise relativement généreuse garantie la faisabilité de projets aux caractéristiques spécifiques (exemple : activités liées aux industries culturelles et créatives (ICC), dont les studios de tournage).

Néanmoins, dans les faits, les bâtiments dédiés aux activités économiques s'implantent rarement sur des emprises aussi larges. En effet, une partie des unités foncières est souvent nécessaire pour les manœuvres de véhicules lourds, les aires de stockage, les espaces de stationnement, etc. en lien avec l'activité.

C'est pourquoi des emprises bâties cibles ont été définies par secteur, au regard des emprises constatées au sein des différentes zones UD.

En moyenne, les emprises bâties constatées sur l'ensemble des zones UD du territoire sont de 20%.

Les emprises bâties cibles retenues ci-dessous remplacent donc les emprises bâties réglementaires dans l'analyse de la capacité du tissu économique, en fonction de la part des activités tertiaires au sein des polarités :

Polarités	Zones	% de la totalité des zones UD1 et UD2	emprises bâties cibles
Polarité rayonnante	UD1-1-1	5%	45%
Polarité rayonnante	UD1-1-2	27%	40%
Polarité rayonnante	UD1-1-3	4%	45%
Polarité rayonnante	UD1-1-4	22%	40%
Polarité d'équilibre	UD1-2	22%	40%
Polarité de proximité	UD1-3	3%	30%
Tertiaire	UD2	16%	50%

> Règles générales de hauteur :

Sur les zones UD1 et UD2, la hauteur maximale est réglementée graphiquement au PLUi et exprimée en mètre. Dans le cadre du calcul de la capacité de densification, cette réglementation a été convertie en nombre de niveaux :

Hauteur maximale en niveaux	Hauteur maximale	Nombre de niveau
RDC	3,5 m	**1**
R+1	7 m	**2**
R+2	10,5 m	**3**
R+3	14 m	**4**
R+4	17,5 m	**5**
R+5	21 m	**6**
R+6	24,5 m	**7**

Comme pour le tissu mixte, les règles du vélum du Peyrou s'appliquent.

Pour les activités productives, il a été considéré que les bâtiments ne comportaient pas d'étages, car la totalité des hauteurs utiles sont mobilisées celles-ci (ex : logistique, chaudronnerie, stockage de gros matériel, …). C'est pourquoi les capacités correspondent aux surfaces au sol des bâtiments.

Les activités tertiaires comportent en revanche des étages exploités par les opérateurs.

> Programmation par polarités :

Pour rappel, le PLUi règlemente la programmation des différents types de zones d'activités économiques, avec la part de bureaux autorisés en proportion minoritaire ou non.

D'après l'observation d'un échantillon de zones d'activités économiques achevées, la répartition retenue pour estimer les capacités de densification est la suivante :

Secteurs	Part d'activités productives	Part de bureaux
UD1-1-1	30%	70%
UD1-1-2	85%	15%
UD1-1-3	30%	70%
UD1-1-4	85%	15%
UD1-2-1	85%	15%
UD1-2-2	100%	0%
UD1-3	100%	10% (en étage)
UD2	0%	100%

3.3.2. Calcul de la capacité de densification en surface brute

Comme énoncé en partie 1.3 du préambule, l'emprise bâtie réglementaire est comparée à l'emprise bâtie prenant en compte les espaces protégés (EBC, PPRI, …).

> Calcul pour le foncier libre de toute construction :

Sur l'ensemble des unités foncières libres de toute construction et identifiées comme mobilisables, la capacité théorique de densification est définie ci-après :

Part d'activités productives :

Capacité projetée en surface brute =

surface des unités foncières x emprise bâtie cible

x part d'emprise autorisée affectée à l'activité

Part de bureaux :

Capacité projetée en surface brute =

surfaces des unités foncières x emprise bâtie cible

x nombre maximal de niveaux autorisés par le PLUi

x part d'emprise autorisée affectée au bureaux

> Calcul pour le foncier bâti dans le cadre de l'extension des constructions existantes

La capacité théorique de densification résulte du produit entre la surface des unités foncières, l'emprise bâtie cible à laquelle est soustraite l'emprise bâtie existante, et la proportion affectée aux bureaux ou aux activités économiques.

Part d'activités productives :

Capacité projetée en surface brute =

surface des unités foncières x (emprise bâtie cible - emprise bâtie existante)

x part d'emprise autorisée affectée à l'activité

Part de bureaux :

Capacité projetée en surface brute =

surface des unités foncières x (emprise bâtie cible - emprise bâtie existante)

x nombre maximal de niveaux autorisés par le PLUi

x part d'emprise autorisée affectée au bureaux

3.3.3. Conversion des capacités constructibles en surfaces cessibles

Le diagnostic du PLUi indique que : « *avec le phénomène de tertiairisation de l'économie et les interactions vertueuses entre innovations technologiques et services, les entreprises tertiaires se réinventent et une part de leur activité, traditionnellement de services, glissent vers la production. En France, la part des emplois de services représente 75,8% en 2015 de la population active, là elle s'élevait à 40% en 1962 (Bureau International du Travail), avec une notion d'emplois de services qui évolue.*
Les frontières entre services et industries deviennent plus floues. Cela se traduit par davantage de mixité dans les activités et l'intégration croissante pour les entreprises tertiaires, de surfaces techniques dédiées au stockage, l'assemblage, à la R&D ou à la production. La crise sanitaire a par exemple mis en exergue l'enjeu de la digitalisation du système productif et les potentialités des fabrications additives (imprimante 3D) avec le développement des fablabs et des makers. Dans les faits, on assiste à une secondarisation du secteur tertiaire (emploi croissant de machines dans le secteur tertiaire) et à une tertiairisation du secteur secondaire (importance de l'activité de service dans l'industrie). La Métropole a tout à gagner à accompagner cette nouvelle bifurcation industrielle en identifiant les sites adaptés sur son territoire pour l'accueil de cette typologie de bâtiment que l'on qualifie de « bureaux technologiques ».

Dans ces conditions, les besoins en foncier économique sont estimés en surfaces cessibles, qu'il s'agisse de l'activité productive ou tertiaire.
Il est donc nécessaire de convertir les capacités de surface brutes en surface cessible.

Part d'activités productives :

Capacité en surface cessible = capacité en surface brute / emprise bâtie cible

Part de bureaux :

Capacité en surface cessible = capacité en surface brute

/ emprise bâtie cible

/ nombre maximal de niveaux autorisés par le PLUi

3.4. Application opérationnelle des capacités brutes

Comme pour le tissu mixte, les résultats bruts sont issus d'une application stricte des règles de constructibilités du PLUi. Toutefois, ces résultats restent théoriques et fortement majorés, sans tenir compte des réalités territoriales et économiques.

Tout d'abord, l'opportunité d'étendre une activité existante doit présenter une viabilité économique pour le porteur de projet.

C'est pourquoi un coefficient permet d'intégrer la faisabilité opérationnelle des projets. Par exemple, une augmentation de l'emprise au sol comprise entre 0 et 30% présente un faible intérêt économique pour engager des travaux.

Différentiel entre emprise bâtie existantes et emprise bâtie cible	**Coefficient de faisabilité**
[0% à 30%]	10%
] 30% à 60%]	25%
] 60% à 100%]	50%
> 100%	100%

En revanche, sur les terrains libres de toute construction, il a été considéré que l'ensemble des capacités pourra se concrétiser, au regard de la tension du marché et de la rareté de ce type de foncier.

3.5. Prise en compte des phénomènes de dureté et de rétention foncière

Pour une partie des raisons valables pour le tissu mixte, et au regard des spécificités conjoncturelles et structurelles du marché foncier et immobilier d'activités, il a été estimé qu'uniquement 40% des capacités théoriques seraient mobilisées à l'horizon 2034 du PLUi.

3.6. Résultats de l'analyse de capacités de densification et de mutation au sein du tissu d'activités économiques

Après application des coefficients de pondération, les capacités de densification et de mutation dans le tissu d'activités économiques sont les suivants :

Type de densification	**m² cessibles**
Densification du foncier libre	171 228
Densification du foncier bâti	884 664
Programmation en secteur de projet	810 491
Total	**1 866 383**

Les capacités en secteurs de projets, issues des programmations définies dans les outils opérationnels (ZAC, OAP, PUP) et pour lesquelles aucune pondération n'a été appliquée, représentent donc 43% du potentiel totale de densification.

En annexe du présent document, un atlas cartographique identifie par commune les unités foncières concernées tant par des potentiels de densification et des secteurs de projets.

Tableau récapitulatif par secteurs géographiques
des capacités de densification et de mutation des tissus économiques

Secteur géographique	Type de densification économique	m² cessibles
Cadoule et Bérange	Potentiel de densification	243 531
	Secteur de projet	51 247
	Total secteur	294 778
Vallée du Lez	Potentiel de densification	185 735
	Secteur de projet	34 165
	Total secteur	219 900
Montpellier	Potentiel de densification	292 681
	Secteur de projet	479 294
	Total secteur	771 975
Piémonts et Garrigues	Potentiel de densification	58 225
	Secteur de projet	79 005
	Total secteur	137 230
Plaine Ouest	Potentiel de densification	223 074
	Secteur de projet	92 054
	Total secteur	315 128
Littoral	Potentiel de densification	52 647
	Secteur de projet	74 725
	Total secteur	127 372
	Total densification 3M	1 055 892
	Total secteurs de projet 3M	810 491
	Total	1 866 383

4. Justification des zones AU en extension urbaine

4.1. Besoins en logements

Pour rappel, les besoins en logement sur la période du PLUi sont estimés à environ 56 000.

L'analyse de capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant montre la possibilité d'y accueillir environ 48 011 logements. Par conséquent, la densification du tissu urbain ne peut satisfaire l'ensemble des besoins en logement, puisqu'il manque environ 7 989 logements. Dans ces conditions, il apparaît nécessaire de mobiliser des capacités de production de logements en extension urbaine. C'est pourquoi des zones à urbaniser ont été réparties sur le territoire, en visant la consolidation de l'armature urbaine existante, composée du cœur de métropole et de l'armature des villes et villages.

La localisation des zones AU, au sein de la commune, est déterminée selon une analyse multicritères visant à éviter les atteintes prévisibles à l'environnement. Le PADD précise dans l'orientation 3.2 « Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations », les niveaux minimums d'intensité des extensions urbaines à vocation mixte. Trois niveaux minimums d'intensités sont ainsi définis selon la qualité de desserte en transport collectifs : 50 logements par hectare, 30 logements par hectare, et 20 logements par hectare.

Ainsi dans chaque zone AU mixte ouverte située en extension urbaine, les OAP définissent les conditions d'aménagement :

- Le niveau d'intensité minimal, de façon à optimiser l'urbanisation et limiter la consommation foncière ;
- La part d'activités économiques, de commerces de proximité et d'équipements permettant de garantir la mixité fonctionnelle de la zone et de répondre aux besoins d'activités (cf partie suivante) ;
- L'intégration d'espaces publics et d'éléments paysagers à préserver ou à créer, nécessaires à la qualité de vie.

Concernant les zones AU mixtes fermées situées en extension urbaine, il a été défini une programmation à terme, ainsi que la part de réalisation à 2034 afin de répondre aux besoins sur la période de référence du PLUi. *(cf. le tableau de programmation des AU0 présenté dans le paragraphe 4.3 du présent chapitre).*

La combinaison de ces paramètres vient donc calibrer la surface de chaque zone AU mixte en extension urbaine.

Ainsi, 193 ha de zones AU situées mixtes en extension urbaine ont été créées.

L'addition des programmations définies en zones AU (ouvertes et fermées), situées en extension urbaine, donne une capacité d'environ 8 553 logements.

Au total, les capacités de production de logements sur le territoire sont donc estimées à 56 564 logements, soit un excédent d'environ 564 logements par rapport aux besoins estimés.

	Nb logements	**% de la capacité totale**
Besoins	56 000	
Capacités dans le tissu urbain existant	48 011	85%
Capacités dans les zones AU en extension urbaine	8 553	15%
Capacités totales	56 564	100%
Delta capacités/besoins	564	

4.2. Besoins en foncier cessible destiné aux activités économiques

En considérant un niveau de densité élevé pour le tertiaire, résultant de l'application du règlement du PLUi notamment en ce qui concerne la définition d'hauteurs ambitieuses (ex de la ZAC République avec 17 niveaux autorisés), un rapport surface cessible/surface de plancher de 1 sur 2,5 peut être appliqué (ex : production de 2 500 m² de SDP sur un terrain de 1 000 m²). Ainsi, les 33 000 m² de besoin en SDP nécessitent 13 200 m²/an de surface cessible, soit environ 17 ha sur la période du PLUi.
Additionnés aux 221 ha de besoins foncier pour l'économie productive (moyenne de la fourchette des besoins définis par le diagnostic), les besoins pour l'ensemble des activités économiques (productif + tertiaire) s'élèvent à 238 ha sur la période du PLUi.

L'analyse de capacités de densification et de mutation du tissu urbain existant montre la possibilité d'y mobiliser l'équivalent d'environ 187 ha de foncier d'activité cessible destiné aux activités économiques. Par conséquent, la densification du tissu urbain ne peut satisfaire l'ensemble des besoins, puisqu'il manque 51 ha de foncier cessible. Dans ces conditions, il apparaît nécessaire de mobiliser des capacités de production de foncier d'activité cessible en extension urbaine. C'est pourquoi des zones à urbaniser à destination d'activité ont été réparties sur le territoire, selon les mêmes principes que les zones AU mixtes. Concernant les zones AU fermées situées en extension urbaine, il a été défini une programmation à terme, ainsi que la part de réalisation à 2034 afin de répondre aux besoins sur la période de référence du PLUi. *(cf. le tableau de programmation des AU0 présenté dans le paragraphe 4.3 du présent chapitre)*

L'addition des programmations en secteurs de projet (OAP, ZAC, AU0) va permettre de produire 103 hectares de foncier cessible dédiés aux activités économiques productives et tertiaires dans les zones AU en extension urbaine, soit un excédent de 52 hectares de foncier cessible par rapport aux besoins identifiés.

	Surface cessible (ha)	**% de la capacité totale**
Besoins	238	
Capacités dans le tissu urbain existant	187	64 %
Capacités dans les zones AU en extension	103	36 %
Capacités totales	290	100%
Delta capacités/besoins	52	

Il convient de préciser que ce potentiel de 103 hectares de fonciers cessibles se situe au sein des zones AU purement dédiées à l'activité économique, mais aussi au sein des zones AU mixtes (exemples de l'OAP République ou de la ZAC Montpellier Sud).

Pour convertir les besoins en foncier cessible en surface foncière d'urbanisation future (zones AU), un coefficient de 1,6 a été appliqué. Ce coefficient a été établi au regard de l'analyse de plusieurs opérations réalisées sur la Métropole et qui intègre les surfaces des espaces publics (voirie, espaces verts, équipements, aménagements hydrauliques, …) nécessaires au fonctionnement de la zone et divers autres espaces non exploitables (constructions pré-existantes non mobilisables, par exemple). (cf diagnostic du SCoT *« 4.4 évaluation des besoins en foncier et immobilier d'activités »*, tome 1 du rapport de présentation). Autrement dit, il est nécessaire de mobiliser 1,6 ha de zone AU pour produire 1 ha de foncier cessible.

Sur la base de ce coefficient, des programmations connues et des réalités territoriales et opérationnelles, la Métropole a mobilisé 249 hectares de zones AU pour produire les 103 hectares de foncier cessible en zones AU sur la période du PLUi.

En effet, pour tenir compte des réalités opérationnelles et permettre un phasage des différentes opérations sur la période du PLUi, la Métropole a identifié certaines opérations en AU ouvertes, ce qui représente 157 hectares, et conservé 92 hectares en zone AU fermées (AU0).

Comme précisé au PADD et le tome 1 du rapport de présentation, les besoins exogènes n'ont pas été estimés, car ils dépendent de décisions de grands groupes industriels souvent non prévisibles, en lien avec des stratégies économiques nationales, voire internationales.

Le SCoT 2019 identifie un besoin en foncier économique pour des activités exogènes entre 90 ha et 150 ha. Ce surplus de 52 ha identifié au PLUi permettra de répondre aux activités exogènes, au moins en partie.

4.3. En conclusion

En sus de la prise en compte des besoins résidentiels et des besoins économiques, le PLUi a identifié 84 ha de zones AU en extension sont dédiées aux équipements publics, nécessaires à la délocalisation, modernisation et création d'équipements. Certaines de ces zones AU en extension ont permis de mobiliser des gisements de densification en tissu mixte, à l'exemple de la zone 13AU Groupe Scolaire à Jacou ou de la zone 41AU Plaine des Sports à Saussan. La zone 31AU Nouvelle gendarmerie à Pignan va permettre quant à elle le déploiement d'une nouvelle brigade de 25 militaires (locaux de service et logements de fonction). Cette implantation importante permettra d'équilibrer la présence des militaires sur le territoire métropolitain tout en répondant à l'augmentation de la population.

Ainsi, afin de répondre aux besoins de la Métropole en termes de logements, d'activités cessible et d'équipements, le projet de PLUi délimite, en complément des capacités de densification et de mutation, 526 ha de zones AU en extension :

- 249 ha dédiés aux activités économiques productives ;
- 84 ha dédiés aux équipements ;
- 193 ha pour des projets mixtes.

Tableau de programmation des AU0

	Commune	programmation	% livraison 2034
AU0-1, 2 et 3	Baillargues	mixte	30 %
AU0-4	Baillargues	économique	80 %
AU0-5	Baillargues	économique	80 %
AU0-6	Beaulieu	mixte	50 %
AU0-33	Castelnau-le-Lez	équipement	100 %
AU0-7	Castries	mixte	50 %
AU0-8	Castries	équipement	50 %
AU0-10	Clapiers	équipement	100 %
AU0-9	Clapiers	équipement	100 %
AU0-11	Cournonterral	économique	10 %
AU0-12	Fabrègues	mixte	20 %
AU0-13	Fabrègues	mixte	30 %
AU0-14	Lattes	mixte	20 %
AU0-15	Lattes	économique	25 %
AU0-16	Lattes	économique	25 %
AU0-34	Lattes	mixte	80 %
AU0-17	Lavérune	mixte	20 %
AU0-18	Montpellier	économique	50 %
AU0-19	Montpellier	mixte	20 %
AU0-20	Montpellier	équipement	25 %
AU0-21	Murviel-lès-Montpellier	économique	50 %
AU0-22	Pérols	équipement	100 %
AU0-23	Restinclières	mixte	20 %
AU0-24	Saint-Brès	économique	75 %
AU0-25	Saint-Drézéry	mixte	50 %
AU0-26	Saint-Drézéry	mixte	20 %
AU0-27	Saint-Georges-d'Orques	mixte	20 %
AU0-28	Saint-Georges-d'Orques	économique	10 %
AU0-29	Saint-Jean-de-Védas	économique	50 %
AU0-30	Saussan	mixte	20 %
AU0-31	Sussargues	mixte	50 %
AU0-32	Vendargues	économique et équipement	25 %
AU0-32	Vendargues	économique et équipement	25 %
AU0-35	Vendargues	mixte, équipement et économique	80 %

B. Justification de l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La consommation observée sur le territoire entre 2010 et 2021 était de 1 173 ha, soit 107 ha/an.

La méthode de calcul de cette consommation est décrite dans le chapitre 11 du diagnostic (« analyse de la consommation foncière des espaces agricoles naturels et forestiers »). L'outil de mesure de la consommation « ocsol 3M » y est également présenté.

Pour mesurer la consommation projetée sur la période du PLUi, plusieurs hypothèses sont formulées selon le zonage du plan.

1. Consommation projetée au sein des zones AU

L'assiette des zones AU est de 724 ha.

Il est considéré que l'urbanisation dans la période du PLUi ne sera pas synonyme d'une consommation totale de leur surface. En effet, ces zones à urbaniser comprendront des espaces libres (verts, bassins de rétention, jardins partagés, …).

L'analyse de la consommation 2010-2021 observée sur un échantillon d'une vingtaine d'opérations achevées réparties sur le territoire, à vocation mixte ou d'activité, montre que ces dernières sont consommées à 84%. En considérant les ambitions du PLUi Climat, notamment pour intégrer une part d'espaces perméables minimums favorables à l'infiltration des eaux de pluie, au développement d'ilot de fraicheur, …, qu'une partie (7%) des zones AU est concernée par des mesures de protections (EBC, PPRI, …). De plus, ces zones AU comprennent des zones AU fermées (représentant environ 33% des zones AU) qui ne seront pas livrées en totalité sur la période du PLUi.

Ainsi l'hypothèse est faite que ces dernières seraient consommées en totalité sur la période du PLUi (à l'horizon 2034), correspondant à 75% de leur surface.

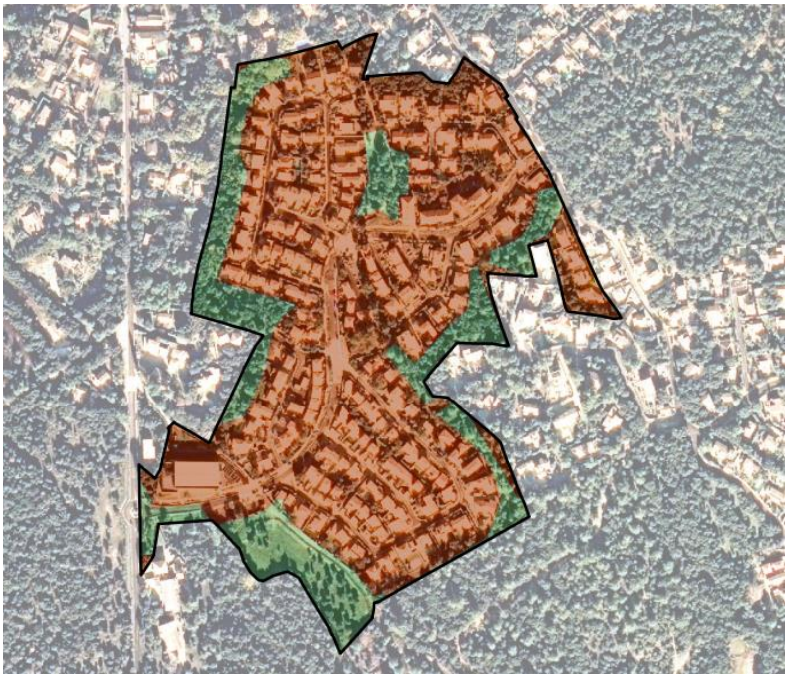
Dans ces conditions, la consommation au sein des zones AU est estimée à 543 ha.

Par ailleurs, les zones AU se situent sur des sols déjà en partie consommés. Les constructions qui s'implanteront dessus ne génèreront donc pas de nouvelle consommation. Dans ce cadre, l'analyse de l'occupation du sol en 2021 au sein de ces zones montre qu'elles sont déjà consommées à hauteur de 292 ha.

Ainsi, sur la période du PLUi, la consommation nouvelle au sein des zones AU à horizon 2034 est estimée à **251 ha**.

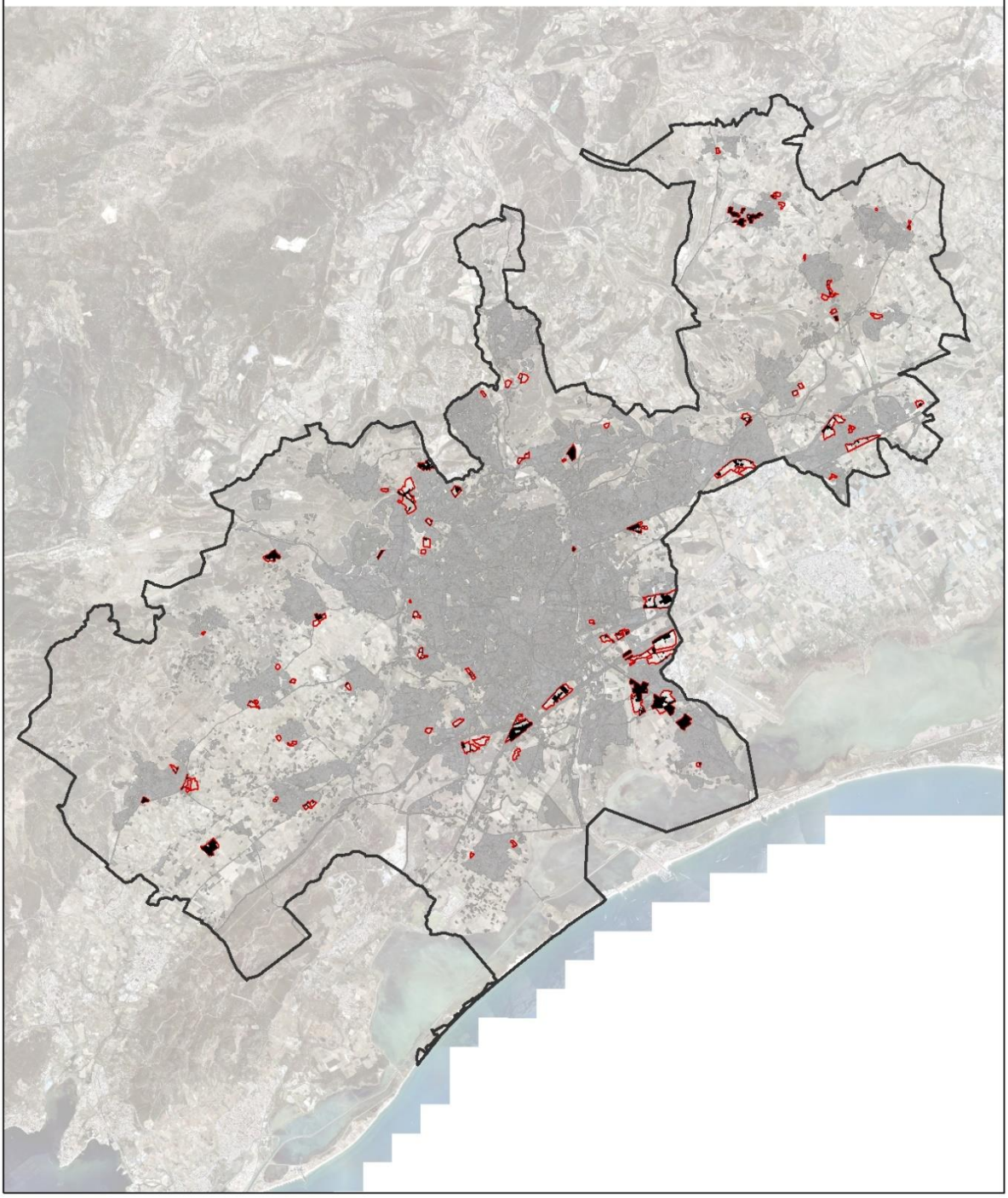
Mesure de la consommation foncière finale d'un échantillon des opérations achevées (occsol 2021)

Nom de l'opération	Vocation	Part consommée (%)
ZAC du Renard (Beaulieu)	Mixte	79
ZAC Caylus (Castelnau-le-Lez)	Mixte	71
ZAC Pompidou (Vendargues)	Mixte	91
ZAC de la Draye (Jacou)	Mixte	74
ZAC des Constellations (Juvignac)	Mixte	71
ZAC Le Pouget (Lavérune)	Mixte	92
ZAC Olivette (Le Crès)	Mixte	68
ZAC Via Domitia (Le Crès)	Mixte	78
ZAC Malbosc (Montpellier)	Mixte	90
ZAC Ovalie (Montpellier)	Mixte	84
ZAC Richter (Montpellier)	Mixte	82
ZAC des Garrigues (Pérols)	Mixte	94
ZAC de la Bornière (Pignan)	Mixte	86
ZAC Les Mazes (Saint-Drézéry)	Mixte	86
ZAC Via Domitia (Castries)	Economique	87
ZAC Descartes (Lavérune)	Economique	95
ZAC Garosud (Montpellier)	Economique	91
ZAC Marcel Dassault (Saint-Jean-de Védas)	Economique	90
Moyenne		**84**



Exemple de la ZAC du Renard, consommée à 79% (ocsol 2021)

Sols consommés en 2021 au sein des zones AU



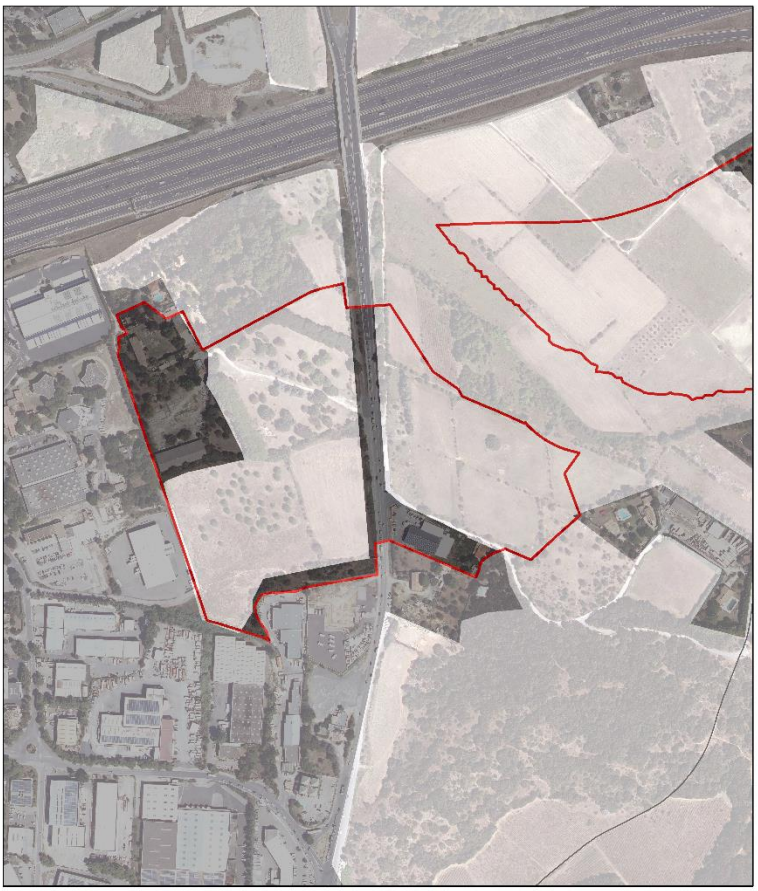
Zones AU

sols consommés en zones AU

sols consommés

Sols consommées en 2021 au sein des zones AU

Exemple de la Lauze à Saint-Jean-de-Védas



Sols consommés en 2021 en zone AU

Sols consommés en 2021

2. Consommation projetée au sein des zones U

D'après l'analyse de l'occupation du sol en 2021, les zones U du PLUi comprennent 440 ha de terrains libres potentiellement consommables. Il s'agit des terrains non consommés, c'est-à-dire classés en « milieu agricole » ou en « milieu naturel » au titre de l'ocsol 3M, et sur lesquels la constructibilité est possible, c'est-à-dire lorsqu'ils sont situés en dehors :

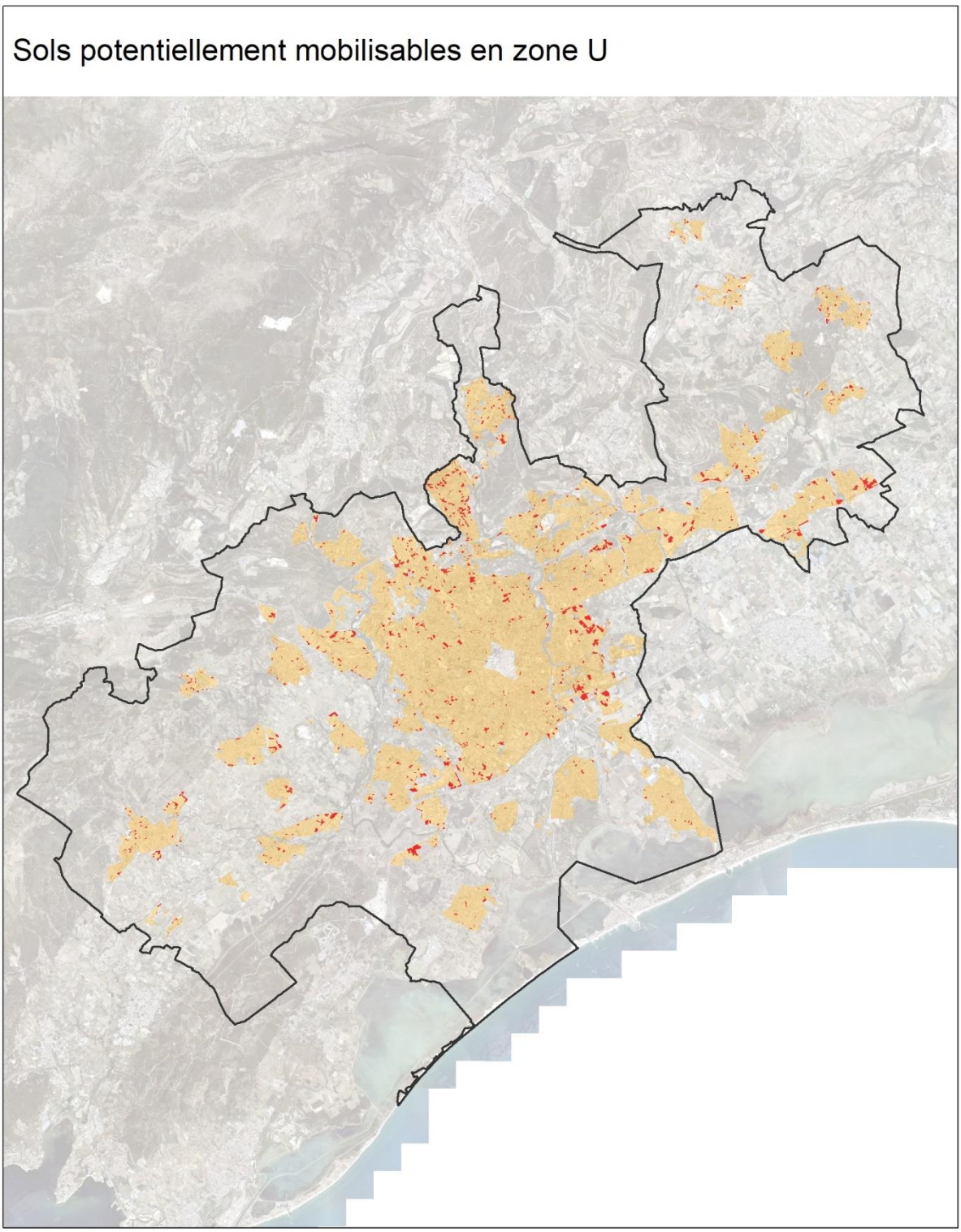
- Les espaces verts identifiés par les services métropolitains comme éléments du réseau végétal du territoire ;
- Des espaces classés en parcs et espaces de loisirs du SCoT ;
- Des sites classés ;
- Des « zones rouges » des PPRi ;
- Des « zones de danger » des PPRif ;
- Des Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Vert Protégés (EVP) du PLUi ;
- Arbres isolés du PLUi, avec 5 m d'inconstructibilité autour du tronc ;
- Des masses boisées identifiées au sein des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la Ville de Montpellier ;
- Des espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF) du PLUi ;
- Des zones humides du projet du PLUi.
- Des emplacements réservés destinés aux parcs publics et à la gestion des milieux aquatiques;
- Des voies du domaine public.

Par ailleurs, les terrains d'une surface inférieure à 200 m² et d'une largeur de 14 m minimum sont considérés comme non constructibles.

Certains de ces terrains libres seront difficilement mobilisables pour plusieurs raisons : formes irrégulières, topographie inadaptée, difficulté d'accès, situés en cœur de copropriété, nécessaires à la qualité du cadre de vie considérant leur contribution à la lutte contre les îlots de chaleur urbaine, phénomène de rétention foncière, recours des tiers, … De plus, ils ne seront pas mobilisés en totalité sur la période du PLUi. Compte tenu de ces raisons, un coefficient de dureté foncière de 60% est appliqué (c'est-à-dire que 60% des terrains libres identifiés seraient consommés).

Dans ces conditions, la consommation au sein des zones U est estimée à **263 ha** à l'horizon 2034.

Ensemble des terrains libres potentiellement mobilisables en zone U



Terrains libres potentiellement mobilisables en zone U

Exemple d'un terrain à Montpellier

Terrains libres potentiellement mobilisables

Terrains concernés par des mesures de protection

Zones U

3. Consommation projetée au sein des zones A/N

L'analyse de la consommation 2010-2021 montre que 283 ha ont été consommés au sein de l'armature des espaces agricoles, naturels et forestiers du SCoT de 2006, après déduction des grandes infrastructures (A9 et CNM) qui correspondent à des opérations exceptionnelles. Cette consommation représente donc un rythme de 26 ha/an. Elle correspond à différents postes de consommation : « habitat », « grands équipements », « installations sportives », « décharges », « réseau routier » (hors grandes infra), etc…

Or, le règlement du PLUi, plus encadrant que les PLUs locaux, ainsi que les différentes politiques menées par la Métropole, auront pour effet de limiter les constructions en zones A/N. Dans ces conditions, différentes hypothèses de réduction de la consommation ont été prises :

- La consommation passée sur le poste « chantier », qui s'élevait à 6,0 ha/an, sera réduite de 50% sur la période du PLUi. Cette consommation passée s'explique en partie par les travaux de terrassement du chenal de Lironde, un ouvrage de protection contre les inondations. Ce chantier de 33 ha est d'ailleurs reclassé en milieu agricole à l'issue des travaux. Or, il n'est pas prévu d'ouvrage de cette envergure sur la période du PLUi. Par ailleurs, certains « chantiers » correspondent à des dépôts de terrassements de chantiers. Or, le PLUi interdit cette pratique en zones A/N quand elle n'est pas liée aux travaux autorisés dans la zone faisant l'objet de terrassement ;

- La consommation passée sur le poste « grands équipements » (3,4 ha/an) sera réduite de 75 %. Cette consommation s'explique en partie par l'aménagement de la centrale photovoltaïque de Grabels (10 ha). Or, d'après le décret n°2023-1408 du 29 décembre 2023, les installations de production d'énergie photovoltaïque ne génèreront plus de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers si les modalités de cette installation répondent à certains critères techniques. Par conséquent, les prochaines centrales photovoltaïques créées sur la période du PLUi ne généreront pas de consommation foncière, considérant qu'elles répondront aux critères définis par le décret ;

- La consommation des postes « installations sportives » (3,3 ha/an) et « équipements de loisirs » (1,2 ha/an) sera réduite de 50%, car ces équipements seront autorisés de manière très exceptionnelle, le cas échéant par l'intermédiaire de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) ;

- La consommation passée sur le poste « habitat » (3,0 ha/an) sera réduite de 75%, car le PLUi circonscrit l'urbanisation au sein des zones U et AU. Cependant, certaines constructions pourront être autorisées en dehors, comme les habitations d'agriculteurs ;

- La consommation passée sur le poste « habitat isolé » (2,5 ha/an) sera réduite de 50%. Ce poste correspond en partie à des dynamiques de cabanisation observées dans l'Ocsol 3M. Bien que la lutte contre ces constructions ne relève pas directement du PLUi, cette consommation est comptabilisée dans les projections, en cohérence avec la consommation observée entre 2010 et 2021. A travers leurs pouvoirs de police, la Métropole et ses communes membres comptent limiter le phénomène de mitage et de cabanisation, durant la période du PLUi et au-delà ;

- La consommation du poste « décharges » (2,1 ha/an) sera réduite de 50%. Ce poste correspond notamment aux dépôts sauvages observés sur le territoire et pris en compte par l'Ocsol 3M. Bien que la lutte contre ces dépôts ne relève pas directement du PLUi, cette consommation est comptabilisée dans les projections, en cohérence avec la consommation

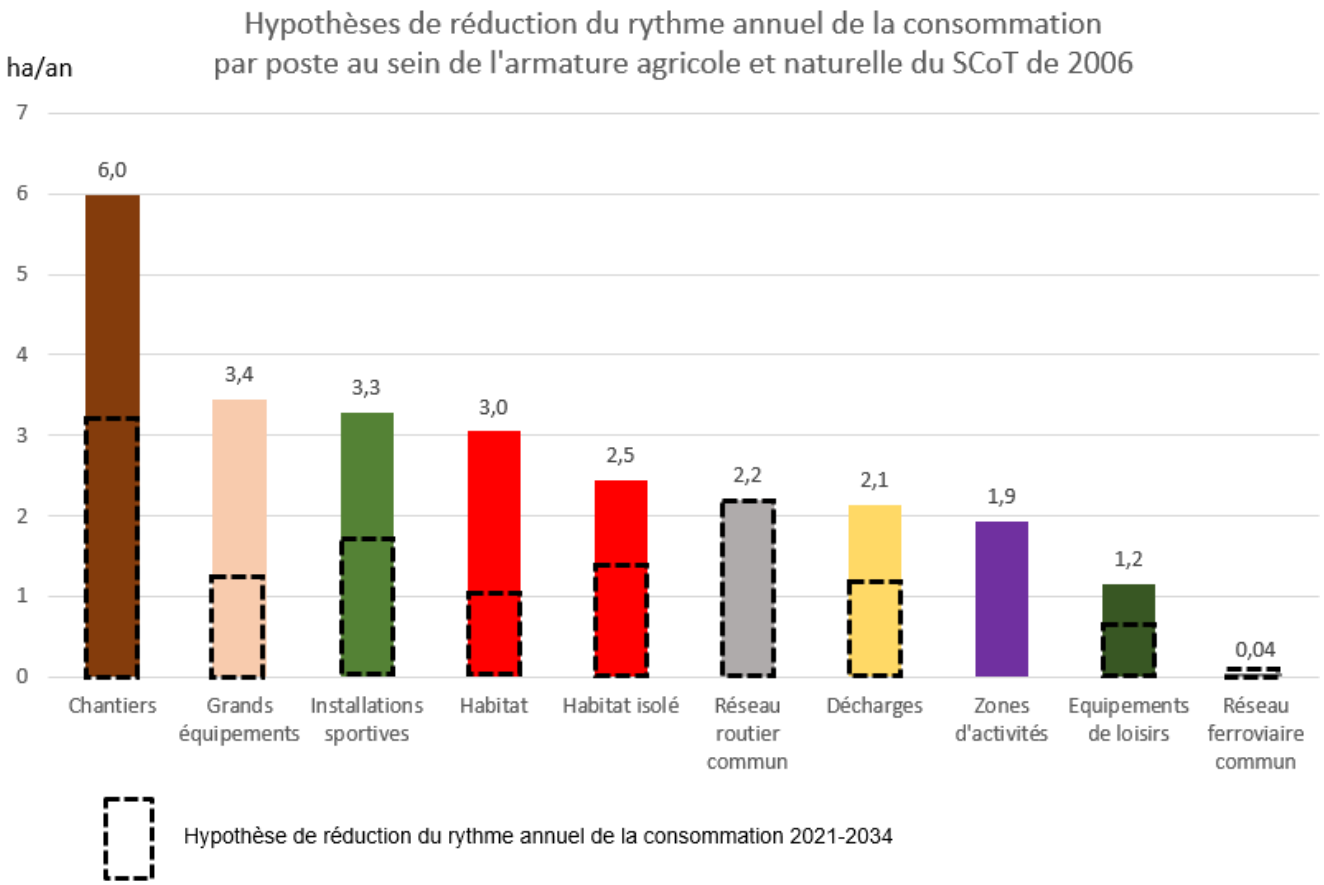
observée entre 2010 et 2021. Par ailleurs, à travers leurs pouvoirs de police, la Métropole et ses communes membres comptent renforcer la lutte contre les dépôts sauvages, durant la période du PLUi et au-delà.

- La consommation du poste « zones d'activités » (1,9 ha/an) sera nulle, car elles ne seront autorisées qu'au sein des zones AU dédiées.

- Pour les postes réseau routier (2,2 ha/an) et réseau ferroviaire (0,04 ha/an) dits « communs » (c'est-à-dire hors grandes infra), il est considéré un prolongement des tendances annuelles passées.

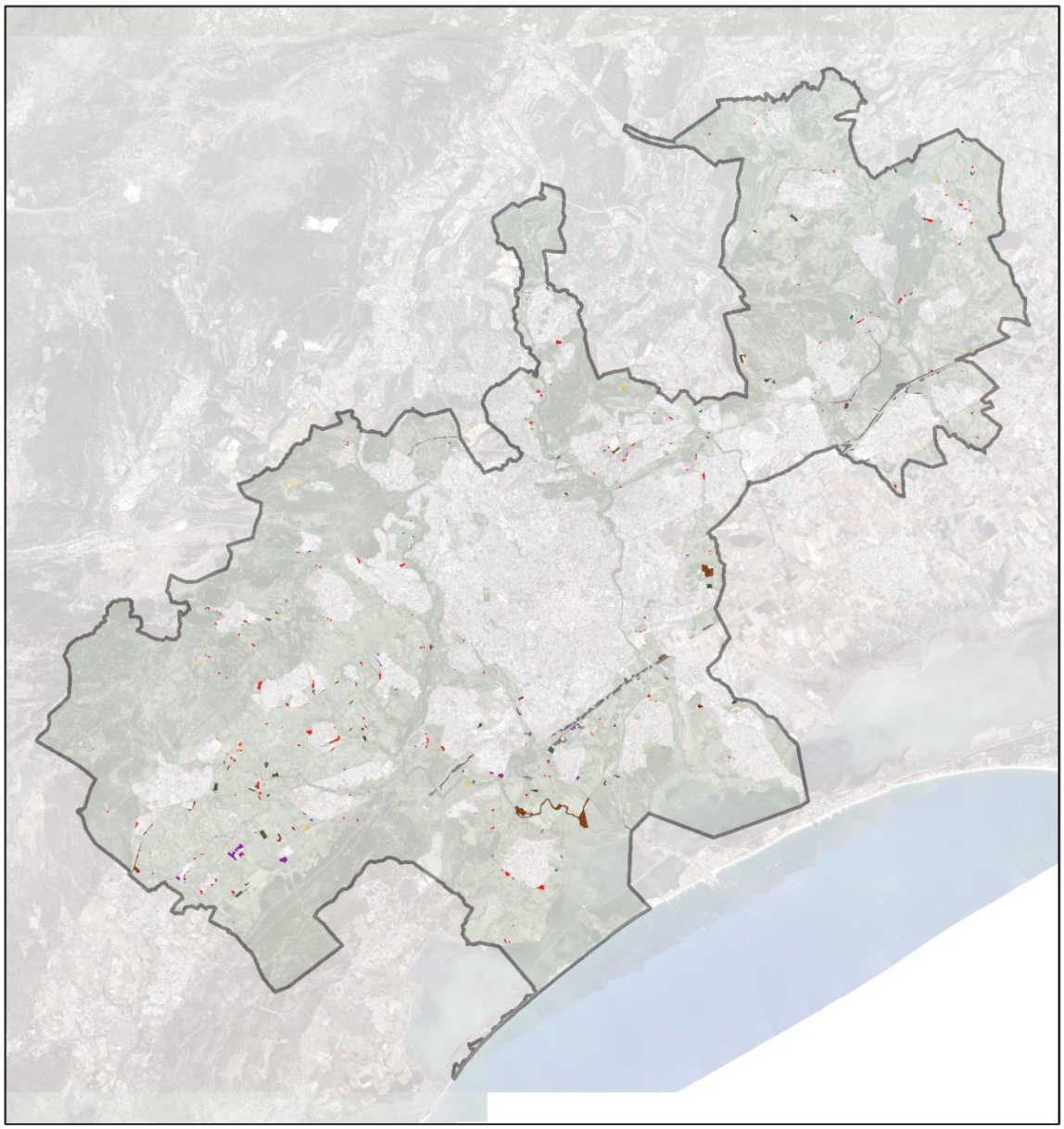
Le bilan du PLUi qui doit intervenir six après son approbation permettra de confirmer ces hypothèses.

Dans ces conditions, la consommation en zone A/N est estimée à 11,4 ha/an, soit 148 ha sur la période du PLUi (2021-2034).



Consommation 2010-2021 par poste

au sein de l'armature agricole et naturelle du SCoT de 2006



- Armature agricole et naturel du SCoT 2006
- Habitat
- Chantiers
- Equipements de loisirs et installations sportives
- Grands équipements
- Réseau routier principal
- Décharges
- Zones d'activités
- Réseau ferroviaire et emprises aéroportuaires

Cette consommation en zones A et N correspondra notamment aux secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) et aux emplacements réservés (ER) crées sur la période du PLUi. Ils seront donc affectés à l'un des postes d'occupation du sol présentés ci-dessus.

Les STECAL représentent 3,4 ha de consommation (déduction faîte des parties de sols déjà consommées en 2021).

Les ER en zones A/N représentent 2 064 ha (hors ER destinés au COM et à la LNMP, pour la raison présentée dans le chapitre ci-dessous). Toutefois, la grande majorité de ces ER (1 989 ha) correspondent à des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques, qui n'engendreront pas de consommation.
Quant aux 75 ha d'ER restants, ils seront consommés en totalité ou en partie selon leur destination. Pour autant, les ER pour les projets de voiries notamment, seront rarement consommés en totalité (l'emprise de l'ER étant souvent plus large que le projet une fois livré), tandis que d'autres ER n'ont pas vocation à être consommés sur la période du PLUi.

Dans ces conditions, la consommation en zones A et N liée aux STECAL et aux ER programmés au PLUi est inférieure à la consommation projetée en zones A/N (148 ha). Cela souligne le caractère précautionneux des hypothèses de consommation prise en zones A/N, notamment liés à des aménagements non prévisibles comme des constructions illégales générant de la consommation foncière.

4. Consommation projetée des grandes infrastructures

Deux infrastructures routières importantes sont programmées sur la période du PLUi, lesquelles s'implanteront en partie en zone agricole ou naturelle. Au regard des caractéristiques de chaque projet et de leurs secteurs d'implantation (pour certains déjà partiellement consommés), leur consommation projetée a été estimée : 15 ha pour la liaison intercommunale d'évitement nord (LIEN), et 5 ha pour la déviation est de Montpellier (DEM), soit 20 ha de consommation au total.

Le projet de tronçon de la ligne Nîmes-Montpellier-Perpignan (LNMP), ainsi que le Contournement Ouest de Montpellier (COM), prévu sur le temps du PLUi, correspondent à des projets d' « envergure nationale ou européenne d'intérêt général majeur » au titre de l'arrêté du 31 mai 2024. A ce titre, la consommation associée (estimée respectivement à 59 ha et 24 ha) sera mutualisée au niveau national et donc non prise en compte au titre des objectifs de réduction fixés par le SRADDET Occitanie.

5. *Objectif de consommation foncière totale*

Par addition de la consommation estimée au sein de chaque zone du PLUi et des grandes infrastructures programmées, la consommation totale projetée sur la période du PLUi est de **682 ha, soit 52,5 ha/an**.

Zonage	**Consommation 2021-2034 (ha)**
Zone AU	251
Zone U	263
Zone A/N	148
Grandes infrastructures (DEM, LIEN)	20
Total	**682**
Total (ha/an)	**52,5**

Ainsi, le PLUi prévoit une consommation foncière de 52,5 hectares par an, soit une division par deux (- 50 %) du rythme de consommation observé entre 2010 et 2021 (107 ha/an).

Rythme de consommation 2010-2021	107 ha/an
Rythme de consommation 2021-2034	52,5 ha/an
Objectif de réduction	**- 50,8 %**

A l'horizon 2031, la consommation totale projetée est de 525 hectares, ce qui représente une division par deux (-50 %) par rapport aux 1 070 hectares consommés entre 2011 et 2021, conformément à l'objectif fixé par l'article 194 de la loi Climat et Résilience.

Le choix d'un horizon fixé 2034 permet d'assurer la cohérence du PLUi avec l'ensemble de ses orientations tout en garantissant le respect strict de l'horizon 2031 fixé par la loi.

C. Justification des dispositions en faveur de la densification urbaine et de limitation de la consommation d'espaces

1. Dispositions en faveur de la densification urbaine

Au travers des OAP et du règlement écrit et graphique, le PLUi prend des dispositions favorisant la densification des espaces bâtis tout en garantissant la qualité urbaine, la prise en compte des richesses environnementales et des enjeux relevant du défi climatique (cf. orientation 1.6, orientation 2.2, orientation 2.3, orientation 2.5, orientation 2.6 et orientation 4.3 du PADD en particulier).

En premier lieu, les zones urbaines mixtes définies au règlement favorisent la cohabitation de différentes destinations au sein d'une même construction ou d'un même quartier permettant aux habitants de bénéficier de commerces, services, équipements, activités compatibles avec l'habitat à proximité de leur logement. Facilement accessibles à pied ou à vélo depuis ou vers le centre-ville, elles favorisent aussi les modes de déplacements alternatifs à la voiture. **Cette mixité des destinations favorise l'optimisation du foncier.** Hors zones UD dédiées aux tissus fonctionnels spécialisés, les zones U mixtes représentent environ 8 811 ha, soit 76% des zones U.

Au travers des **dispositions réglementaires dites « morphologiques »,** c'est-à-dire celles relatives à **aux emprises bâties, aux règles d'implantations, aux hauteurs maximales et aux espaces perméables minimums**, le PLUi vise à encadrer les différentes formes de réinvestissement urbain de manière contextualisée et adaptées à la diversité des enjeux et aux différents contextes communaux. Dans ce cadre :

- Des **hauteurs maximales** ont été fixées pour permettre la meilleure intégration des constructions aux caractéristiques et aux évolutions du tissu bâti. Exprimées à la fois en hauteur métrique et/ou en nombre de niveaux, elles visent à favoriser des projets architecturaux qualitatifs en exploitant les possibilités constructives dans les couronnements pour optimiser le foncier. Dans les tissus urbains à dominante d'habitat individuel de la ville-centre, la hauteur maximale des constructions existantes est de R+1+A alors qu'elle est de R+1 pour les constructions neuves. L'objectif poursuivi ici est de favoriser une densification douce, en réponse aux évolutions sociétales des ménages, sans pour autant déstructurer un tissu à dominante d'habitat individuel qu'il convient de préserver pour maintenir une diversité de formes résidentielles.
- Dans les zones D1, des pourcentages élevés **d'emprise bâtie maximale** ont été fixés, majoritairement 70%, afin d'inciter à la densification des parcs d'activités existants. Ce pourcentage reste une cible ambitieuse qui selon les besoins divers des entreprises (stationnement des véhicules utilitaires, stockage, …) ne sera qu'exceptionnellement atteint, tout en assurant un pourcentage minimal d'espace perméable à 10%.
- En termes **d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives,** le règlement de zone exprime une règle générale accompagnée d'une règle alternative (qu'elle soit graphique ou rédactionnelle) de manière à s'adapter au contexte urbain du projet et optimiser ainsi les capacités de réinvestissement urbain (à titre d'exemple : la disposition particulière en cas de surélévation d'une construction existante ne respectant pas le recul imposé).
- Des dispositions relatives **au traitement des espaces perméables** (protections des espaces boisés et des couverts végétaux, fixation d'une part minimale d'espaces perméables…) sont fixées de manière à garantir la qualité urbaine des projets, la prise en compte des richesses environnementales et des enjeux relevant du défi climatique et dessiner, ainsi, les contours d'une densification acceptable socialement.

Complémentairement et afin de garantir une densification minimale des secteurs de projets dans la limite des dispositions fixées par le règlement, **les OAP identifient systématiquement des objectifs minimaux à atteindre exprimés en nombre de logements ou en m² de surface de plancher (SDP) par hectare**

2. Disposition en faveur de la limitation de la consommation d'espaces

La disposition majeure en faveur de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est en premier lieu la protection de la vocation de ces espaces, via un zonage dédié agricole (A) ou naturel (N) qui en fait des zones spécialisées dans lesquelles les usages autres que l'activité agricole et forestière ou la mise en valeur des sites sont soit interdits, soit fortement limités (cf. Chapitre V-C/D du présent document).

Le SCoT révisé fixe comme objectif de préserver au moins de 2/3 du territoire métropolitain en espaces agricoles et naturels. Ainsi, le PLUi délimite environ 71 % du territoire en zones A ou N, soit 31 150 ha.

Il s'agit au travers de ce classement d'affirmer des limites franches avec les espaces urbanisés et de limiter la constructibilité au sein des espaces agro-naturels au strict nécessaire (bâtiments d'exploitation agricole, équipements d'infrastructure, évolution du bâti existant, etc.). En application des dispositions prévues au code de l'urbanisme, le principe général de ces zones est celui d'inconstructibilité avec des exceptions très encadrées afin de faire face à la forte pression urbaine et au risque de mitage.

Parmi ces zones agricoles et naturelles, 5 769 ha concernent les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve les Maguelonne soumises aux dispositions de la Loi Littoral et pour lesquelles, des zonages encore plus protecteurs ont été définis. (cf chapitre III-B du présent document). Sur les 28 communes, le zonage Ap est le plus protecteur recouvrant une surface de 4 567 ha.

Seuls 8 STECAL ont été délimités au règlement graphique, pour une surface cumulée de 4,2 ha soit 0,02% des zones A/N. (cf chapitre V-E du présent document dédié aux STECAL)

Par ailleurs, les zones AU en extension ont été limitées au strict besoin au regard des capacités de densification et en visant le moindre impact. Elles ne représentent que 526 ha, soit 0,01% du territoire métropolitain ou 0,04% de l'enveloppe urbaine (zones U + zones AU de réinvestissement).

V. JUSTIFICATION DES CHOIX DE LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Le règlement s'applique sur la totalité du territoire des communes de Montpellier Méditerranée Métropole à l'exception du territoire couvert par le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de la Ville de Montpellier. Il est constitué d'un règlement écrit et graphique.

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) comme indiqué au règlement écrit et au règlement graphique (pièce A : zonage).

Répartition des 4 principaux zonages

ZONES	Aux 31 PLU communaux		Au PLUi Climat	
	Surface en ha	Part en %	Surface en ha	Part en %
U	9 884	22,6%	11 630	26,6%
AU	2 745	6,3%	724	1,7%
A	13 783	31,5%	14 609	33,4%
N	17 372	39,7%	16 835	38,4%
tot	43 783	100,0%	43 798	100,0%

Pour mémoire, le territoire est couvert par un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) sur 96ha

Les différentes zones du PLUi ont été définies en croisant l'analyse morphologique des tissus urbains existants avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le respect du cadre règlementaire du code de l'urbanisme. Il s'agissait également de prendre en compte les orientations du SCoT révisé, notamment l'enveloppe urbaine (« l'urbanisation existante et engagée ») et l'armature des espaces naturels et agricoles, définie au travers des plans de secteurs, ainsi que les sensibilités agri-environnementales identifiées dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Les études ont permis de dresser le portrait des différents types de tissus urbains existants, de les qualifier en analysant les formes urbaines (voirie, parcellaire, volumes et implantation des bâtiments, nature des espaces non bâtis, du relief…) et d'identifier les potentiels de mutation urbaine au regard des enjeux exprimés par le PADD.

Cette analyse a permis de déterminer des grandes familles de zones : zones urbaines mixtes, polarités métropolitaines ou locales, zones dédiées à l'économie ou aux équipements, zones agricoles et zones naturelles, chacune de ces familles comprenant plusieurs entités.

Cette première ébauche de zonage a ensuite été affinée au regard des orientations des documents supra-communaux (SCoT, PLH, PDU…), du PADD, par la concertation, par le travail en communes pour ce qui concerne l'évolution souhaitée et possible des tissus urbains, par le travail sur différentes thématiques comme les risques, la mixité sociale, les réseaux (eau, assainissement, voiries).

Ainsi, le zonage du PLUi comporte 35 zones et secteurs sous-secteurs.

Le règlement comporte des règles générales applicables à tout le territoire et des règles spécifiques par commune. Pour les zones urbaines, afin de définir un règlement commun permettant une approche métropolitaine à toutes les situations urbaines souhaitées sur le territoire des 31 communes, le parti pris a consisté à définir des règles collectives et la possibilité de définir des normes différenciées, adaptées à chaque projet urbain de développement des communes, notamment dans le règlement graphique.

Par exemple, le règlement littéral fixe des règles collectives pour les hauteurs des constructions (mode de calcul et autres spécificités) et les normes maximales de hauteur sont définies au règlement graphique (Pièce B Hauteur) afin qu'elles soient adaptées spécifiquement au contexte local de chaque commune. Il en est de même pour les normes relatives aux destinations de constructions interdites ou admises sous conditions, aux emprises bâties maximales, aux espaces perméables minimums, aux implantations des constructions, aux exigences fixées en matière de mixité sociale, etc.

Concernant les zones agro-naturelles, le règlement est commun : il n'est pas apparu nécessaire de fixer des règles différenciées selon les communes, les zones agricoles et naturelles correspondant au socle commun du territoire métropolitain.

Pour finir, il est également précisé que Le zonage du PLUi est issu d'un travail complexe qui doit intégrer de multiples enjeux. L'état du parcellaire constitue une référence utile mais non suffisante. On peut citer par exemple la prise en compte des risques naturels (zones rouges / zones bleues) qui face aux enjeux d'inondation ne tient pas compte de l'état parcellaire, ou encore la prise en compte des périmètres environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, …) qui a notamment guidé la délimitation des zones agricoles et naturelles.

Zones	Caractéristiques
UA1	Tissu urbain de centralité de ville, dense, compact et groupé
UA2	Tissu urbain de centralité de village ou de bourg, dense, compact et groupé
UA3	Tissu de faubourgs anciens et récents, souvent en extension de la ville historique
UB1	Tissu urbain correspondant aux polarités métropolitaines
UB2	Tissu urbain correspondant aux polarités locales
UC1	Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue
UC2	Tissu urbain mixte à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue
UC3	Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue
UC4	Tissu urbain à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue
UC5	Tissu urbain caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé et un environnement paysager de qualité
UC6	Tissu urbain caractérisé par l'existence de hameaux de maisons existants soit par l'existence d'un habitat individuel aéré pour lequel les règles, notamment de prospect et d'espaces perméables sont adaptées en conséquence
UC7	Secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral
UD1	Tissu urbain correspondant aux zones d'activités économiques
UD2	Tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements
UD3	Tissu urbain à dominante commerciale
UD4	Tissu d'équipements publics et/ou collectifs
UD5	Tissu à vocation principale d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés
UD6	Principalement affectée aux activités de loisirs, au tourisme et aux activités sportives
AU	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
A	Secteur agricole au sein duquel les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées
At	Secteur agricole caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée
Ap	secteur agricole sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est limitée
As	secteur correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)
AL	Secteur agricole au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants
ALt	Secteur agricole caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée. Les nouvelles constructions y sont autorisées uniquement en continuité avec les agglomérations et villages existants
ALcoup	secteur agricole constitutif de coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral
ALrem	secteur agricole constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral
N	secteur naturel regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire
Nt	secteur naturel caractérisé par la présence de réservoirs et corridors formant une trame écologique au sein de laquelle la constructibilité est davantage encadrée
Npv	secteur naturel affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports…)
Ns	secteur comprenant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL).
NL	Secteur naturel au sein desquels les nouvelles constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
NLcoup	Secteur naturel « NLcoup » constitutif d'une coupure d'urbanisation au sens de la loi Littoral ;
NLrem	secteur naturel « NLrem » constitutif « d'espaces remarquables » au sens de la loi Littoral.
NLpv	secteur naturel « NLpv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports…).

A. Justification des zones U

1. Délimitation des zones urbaines

L'ancienneté de l'urbanisation sur l'agglomération montpelliéraine et les différentes périodes de son évolution, explique la grande diversité de formes urbaines présente sur le territoire : origines rurales, médiévales, modernes, contemporaines. Chaque période a laissé une trace plus ou moins perceptible dans le paysage.

Cette diversité est le témoin du perpétuel mouvement de la ville au gré des époques, des besoins de la population, des projets… mais également au gré des capacités du territoire à pouvoir accueillir ces évolutions (extension, renouvellement…).

Pour que le nécessaire développement puisse se faire sans compromettre l'identité du territoire, une analyse typo-morphologique a par conséquent été réalisée dès le lancement de la procédure d'élaboration du PLUi (*cf. « Tome 1 – Diagnostic » du rapport de présentation*). Le diagnostic établi s'est basé sur les principes de l'analyse typo-morphologique développée depuis la fin des années 1950, dans le but de caractériser les tissus et ensembles urbains sous le double regard de la forme physique (la morphologie de la ville) et de la fonction urbaine et/ou du (des) bâtiment(s). La connaissance des tissus bâtis permet en effet de mieux discerner les ensembles urbains cohérents dans le but d'appréhender :

- la préservation du patrimoine en identifiant les éléments de cette cohérence (caractéristique du bâti, organisation spatiale, morphologie urbaine…) ;
- la capacité d'évolution de ces tissus et du territoire à supporter socialement, techniquement et spatialement les objectifs de densification.

Cette phase de diagnostic a ensuite été poursuivie par l'élaboration d'un référentiel préfiguratif du règlement, permettant ainsi de faire le passage entre l'état des lieux et le projet de règlement du PLUi (écrit et graphique).

Ce référentiel a ainsi pour but d'aider à la définition du devenir des tissus urbains de la métropole et d'aider in fine à constituer le projet politique du territoire.

Plusieurs grands enjeux sont ressortis de ce travail préalable :

- Identifier les potentiels d'évolution de chaque tissu, et par là-même les secteurs supports du projet que ce PLUi met en place,
- Mettre en exergue les éléments de qualité de vie, de patrimoine et d'identité du territoire qu'il faut préserver et valoriser.
- Préfigurer les futures règles du PLUi adaptées à chaque tissu.

L'élaboration de ce référentiel ne concernait toutefois pas les tissus hors secteurs urbanisés (zones A et N). L'enveloppe urbaine définie dans les plans de secteurs du SCoT a également été pris en compte pour délimiter le zonage.

Tout en s'appuyant sur les destinations et sous-destination du code de l'urbanisme (art. R151-27 et 28), il a été bâti sur des principes de classement des tissus, orientés vers leurs perspectives d'évolution. L'accent est mis sur les structures urbaines, les formes du bâti et surtout la notion de mixité fonctionnelle, comme le législateur l'a souhaité lors de la refonte du code de l'urbanisme.

La méthode de classification des tissus typo-morphologiques a été bâtie en analysant, pour chacun, les éléments discriminants suivants :

- Les caractéristiques dominantes du tissu
- L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages)
- La vocation du tissu (programme)
- Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol…)
- La parcelle (forme, taille, organisation)

En plus de ces critères d'analyse, ont également été pris en compte des objectifs de projet issus du PADD comme :

- le renforcement des centralités,
- le développement des mixités le long des axes structurants,
- l'intensification / densification le long des axes secondaires,
- la préservation des tissus identitaires,
- la distinction des tissus où la morphologie urbaine est déterminante et ceux où elle ne l'est pas,
- la distinction des tissus où la mixité des fonctions est déterminante (notamment habitat + autres fonctions) et ceux où la mono-fonctionnalité prévaut (en tout cas là où habitat n'est pas admis).

Cette approche typo-morphologique au-delà du diagnostic a aussi permis de structurer une part du projet fondateur de ce PLUi en identifiant :

- Les secteurs où la forme urbaine est déterminante pour des raisons de morphologie urbaine, d'infrastructures et structure parcellaire, d'identité à long terme du territoire. L'objectif n'étant toutefois pas de sacraliser l'ensemble de ces secteurs mais d'identifier parmi ces tissus morphologiques, ceux où la forme urbaine est à préserver (marqueur de l'identité du territoire), et ceux où la forme urbaine est à créer ou à développer (densification, mutation, nouvelles centralités…) et/ou existante mais pouvant accueillir des fonctions nouvelles et multiples, sans incidence sur cette forme urbaine.
  Dans ce premier ensemble, la structure parcellaire, les implantations, la volumétrie, les alignements, les couronnements, le rapport à l'espace public … sont les garanties d'une forme urbaine maîtrisée. Si cela est bien réglementé alors on peut accueillir sereinement une mixité des fonctions.

- Les secteurs où la forme urbaine est une conséquence de la fonction, où la typologie architecturale est avant tout adaptée pour les usages et la fonction d'origine de construction. En effet, les fonctions spécifiques (hôpitaux, activités, équipements…) appellent des formes urbaines qui le sont tout autant.
  Dans ce second ensemble, la structure parcellaire a souvent été « construite sur-mesure », optimisée autour des fonctions identifiées. Dans ces secteurs, la mixité –notamment la proximité de l'habitat- n'est pas nécessairement recherchée (ni possible d'ailleurs) car elle peut être source de cohabitations difficiles : contraintes d'accès, de voisinage, de nuisances en tout genre. L'interface avec les secteurs d'habitat (ou autre) étant souvent gérée par les espaces non bâtis, publics ou privés.
  Dans ce second ensemble, ce travail préliminaire a permis de distinguer les fonctionnalités qu'il faut confirmer en secteurs spécialisés, les fonctionnalités nouvelles à donner à un secteur qui mute vers de nouvelles fonctions, mais aussi les secteurs initialement « fonctionnels » et qui de par leur implantation le long des lignes et des axes de mobilité, pourront devenir support de mixité.

Cette classification a abouti sur l'identification de plusieurs « grandes familles » ou méta-zones cohérentes :

- les tissus mixtes de centralités : les secteurs UA1, UA2 et UA3 ;
- les polarités et autres tissus mixtes : les secteurs UB1 et UB2 ;
- les tissus résidentiels (collectifs, individuels, intermédiaires) : les secteurs UC1,UC2,UC3,UC4, UC5,UC6 et UC7 ;
- les tissus fonctionnels / spécialisés ; les secteurs UD1,UD2,UD3,UD4,UD5 et UD6.

De manière transversale à ces secteurs, il est à souligner le travail de prise en compte des secteurs concernés par de sites patrimoniaux remarquables – anciennement aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). A l'instar du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui délimite le site patrimonial remarquable du cœur de ville historique (ancien secteur sauvegardé), les AVAP ont vocation à assurer la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur des faubourgs de Montpellier, qui présentent un intérêt public. Les AVAP couvrent les secteurs de l'avenue de Lodève/Château de la Piscine, Gambetta/Clemenceau/Figuerolles et Sud gare/Méditerranée. Ils constituent des servitudes d'utilité publique

Chaque règlement de ces AVAP étant très détaillé, le PLUi a identifié des secteurs dédiés dans lesquels le règlement écrit renvoie, pour plusieurs articles (emprise bâti, espace perméable, …) aux dispositions de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P) concernée.

Toutefois, afin de conserver l'approche morphologique du PLUi, il ne s'agit pas d'un secteur dédié mais plusieurs sous-secteurs attaché au zonage morphologique du PLUi au sein de chaque secteur : UA1-1-1, UA3-1-1, UB1-1-1, UB2-1-1, UC1-1-1….

2. UA – tissus mixtes de centralités

Les tissus mixtes de centralité se distinguent en 3 profils morphologiques. Cette classification est justifiée par la volonté de préserver la qualité de vie sur le territoire dont les centralités constituent une composante essentielle où se développe un fort sentiment d'appartenance aux lieux. En cela, au sein de cette classification, la morphologie est prioritaire, les fonctions s'adaptent à la forme, le sujet patrimonial est transversal pour chaque sous-catégorie, les tissus sont multifonctionnels (avec parfois des dominantes) et la proximité des usages facilitée à travers les déplacements en modes actifs. Ce sont des secteurs de plus grande intensité urbaine où la forte continuité et densité du bâti déterminent l'espace public. L'ensemble des zones UA représente environ 554ha, soit 4,8% des zones U du PLUi Climat.

- UA1- Centralité de ville (centre-ville ancien ou récent)

La zone UA1 regroupe des quartiers antérieurs au milieu du XXème siècle, dotés chacun d'une identité architecturale affirmée et présentant un tissu urbain dense, compact, groupé. Elle se caractérise par une grande mixité fonctionnelle associant habitat, commerces, bureaux et équipements culturels, qu'il convient de préserver. L'ambition est d'y permettre la consolidation de quartiers habités et animés, conciliant des conditions de vie agréables pour des résidents de tous âges à l'accueil de fonctions administratives, touristiques, économiques rayonnantes. Il s'agit également d'y assurer la mise en valeur et la modernisation respectueuse du patrimoine architectural et urbain, qui est un enjeu majeur pour l'ensemble de la Métropole.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	Tissu compact Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot) Support majeur de l'identité des communes de la métropole Continuité du front bâti qui structure l'espace public
Espace public	Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme) Espace public diversifié dans ses formes, ses fonctions Espace public support principal de la vie sociale et de l'animation Espace public hiérarchisé Espace libre (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager
Vocation	Multifonctionnelle (avec dominante possible) avec concentration de fonctions d'animation et attractives (commerces, équipements publics, services, transports collectifs et actifs…) Centres civiques
Caractéristiques du bâti	Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses Alignement sur l'espace public (ou léger retrait) Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait) Hauteurs élevées Forte emprise au sol
Parcellaire	Généralement petit et hétérogène

Ainsi, les caractéristiques fondamentales de la zone UA1 sont la dimension de centralité, la vocation multifonctionnelle, la densité du tissu, et l'imbrication importante entre le bâti et l'espace public donnant une large place à la trame végétalisée.

- UA2- Centralité de « village » / de bourg

La zone UA 2 correspond à la centralité de bourg et de village, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité. Elle se caractérise également par la présence du caractère patrimonial du tissu ancien. Les caractéristiques morphologiques de ces « centres » parfois très anciens ainsi que la singularité de leurs sites d'implantations en font des lieux symboliques au sein de la métropole dont elles constituent « un cœur ». Leur évolution rendue souvent nécessaire par l'amélioration du niveau de confort doit s'appuyer sur ces atouts identitaires.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	Tissu compact Homogénéité morphologique par ensemble ou par îlot Tissu à dominante minérale, hormis alignements et parcs (et plus rarement cœur d'îlot) Support de l'identité locale Continuité du front bâti qui structure l'espace public.
Espace public	Forte imbrication réciproque entre le bâti et l'espace public (implantation, forme) Espace public diversifié dans ses formes Espace public support de la vie sociale et de l'animation (la place du village) Espace libre de faible emprise (cour intérieure, jardin, cœur d'îlot) à caractère minéral et/ou paysager.
Vocation	Multifonctionnelle (mais généralement à dominante habitat) Concentration de fonctions d'animation et attractives (petits commerces, équipements publics, services locaux …)
Caractéristiques du bâti	Présence du caractère patrimonial (tissus anciens), architecture d'origines diverses Alignement sur l'espace public (ou léger retrait) Implantation sur les limites séparatives (ou léger retrait) Hauteurs basses à moyennes Forte emprise au sol
Parcellaire	Généralement petit et hétérogène

- UA3- Faubourg (ancien ou récent)

La zone UA 3 correspond au tissu de faubourgs datant pour la plupart de la fin du XIXème ou de la première moitié du XXème siècle, souvent en extension de la ville historique. Elle se caractérise par un bâti dense et continu, parfois de hauteur modérée (R+1 et R+2) où l'habitat est dominant mais où l'activité est cependant présente. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie fortement approprié par ses résidents à préserver et à conforter. Il s'agit de : - Permettre la réhabilitation du bâti ancien et le maintien de la fonction résidentielle, tout en assurant la préservation et la mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques. - Garantir la mixité urbaine en y autorisant, dans le respect des formes urbaines existantes, l'habitat collectif, les équipements centraux et de proximité, les activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif), les bureaux, les équipements publics.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu hétérogène en extension de la ville historique (centralités), « hors des murs » ▪ Présence d'une certaine homogénéité morphologique ▪ Tissu à dominante minérale sur rue, dominante végétale en fond de parcelle ▪ Tissu compact qui participe de l'affirmation des axes structurants sur lesquels le tissu s'implante ▪ Urbanisation généralement spontanée
Espace public	▪ Espace public généralement linéaire accueillant divers usages (circulation, trottoirs et stationnements selon l'espace disponible) ▪ Espace libre généralement en fond de parcelle ou en cœur d'îlot et caractère paysager dominant
Vocation	▪ Mixité le long des axes structurants (concentrée au rez-de-chaussée) ▪ Dominante habitat le long des axes secondaires
Caractéristiques du bâti	▪ Implantation en alignement ou en retrait sur l'espace public mais généralement continue formant le front urbain ▪ Implantation sur une ou plusieurs limite(s) ▪ Hauteurs basses à moyennes ▪ Architecture hétéroclite et d'époques diverses, parfois à caractère patrimonial ▪ Emprise au sol différenciée entre la façade sur rue (emprise élevée) et fond de parcelle / cœur d'îlot (emprise plus faible)
Parcellaire	▪ Tailles et formes variables, mais généralement en lanière (avec petit côté situé sur rue)

3. UB – Polarités et autres tissus mixtes

Cette classification regroupe deux profils constitués par des secteurs situés le long des axes routier et/ou de transport en commun constituant des polarités métropolitaines et les secteurs desservis constituant des polarités de quartier ou de ville.
Cette classification se justifie par la volonté d'organiser efficacement le développement urbain en regroupant les tissus multifonctionnels situés le long des axes et/ou de transports en commun constituant des polarités métropolitaines ou des polarités de quartier ou de ville.
Sur ces espaces prévalent la mixité des fonctions, l'animation de l'espace public et une morphologie dense.
L'ensemble des zones UB représente environ 844ha, soit 7,3% des zones U du PLUi Climat.

- <u>UB1- Polarités métropolitaines</u>

La zone UB 1 correspond aux polarités métropolitaines. Elle se compose de quartiers remarquablement bien reliés aux infrastructures de transports ferroviaires (y compris tramway) et routières et qui intègrent des pôles d'échanges multimodaux. Lorsqu'ils ne se situent pas eux-mêmes en centre-ville, ces quartiers ont vocation à devenir des relais de centralité métropolitaine au bénéfice des résidents et des actifs fréquentant ces espaces. Il s'agit donc de zones globalement mixtes, le plus souvent à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Ils ont vocation à être densifiés et à accueillir des fonctions urbaines variées participant à la dynamique métropolitaine.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Polarités de rayonnement métropolitain implantées particulièrement bien desservies par les transports en commun (Pôle d'échange multimodal, arrêt de tramway, …) ▪ Tissu hors des centralités mais relié à celles-ci (le cas échéant) la morphologie urbaine est ordonnancée selon une composition d'ensemble ▪ Tissu support de l'identité contemporaine et de structuration de la ville de demain
Espace public	▪ Espace public fédérateur et support de vie sociale ▪ Espace public diversifié, hiérarchisé, soigné, et accueillant la diversité des usages (circulation, piéton, transports en commun…) ▪ Caractère qualitatif, minéral et végétal des espaces publics (fruit d'une composition d'ensemble) ▪ Espace libre diversifié dans les usages : stationnement, espaces verts, etc.
Vocation	▪ Mixité des fonctions qui constitue l'effet de polarité ▪ Concentration de fonctions d'animation et attractives (commerces, équipements publics, loisirs…) sur les espaces publics fédérateurs ▪ Fonctions desservies par les transports en commun
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture homogène ▪ Emprise au sol optimisée (moyenne à forte) ▪ Implantation ordonnancée en alignement ou en retrait par rapport aux emprises, aux voies et aux voisins ▪ Hauteurs moyennes à élevées
Parcellaire	▪ Tailles et formes variées, généralement optimisées

- UB2- Polarités locales

La zone UB 2 correspond à des polarités urbaines à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs sous-quartiers. Elle se compose de secteurs denses à dominante d'immeubles collectifs. La mixité urbaine s'y exprime : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain. Le développement ou le confortement de ces polarités doit se poursuivre en prenant en compte les spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements et les commerces de moyenne proximité.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Polarités de rayonnement local de ville ou de quartier, parfois implantées le long des axes structurants ou en entrée de ville ▪ Tissu situé hors des centralités et parfois support de projet de la ville de demain ▪ Règles morphologiques structurées (cas d'opération d'ensemble) ou non
Espace public	▪ Espace public support de vie sociale ▪ Espace public diversifié, hiérarchisé et accueillant la diversité des usages (circulation, piéton…) dans le cadre d'opération d'ensemble ▪ Caractère qualitatif, minéral et végétal ▪ Espace libre diversifié dans les usages : stationnement, espaces verts, etc.
Vocation	▪ Mixité des fonctions qui constitue l'effet de polarité, avec une prédominance résidentielle ▪ Concentration de fonctions d'animation (petits commerces, équipements de quartier, services…) sur les espaces publics ou le long des axes
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture hétérogène si urbanisation spontanée ▪ Architecture homogène suivant période de construction dans le cadre d'opération d'ensemble ▪ Emprise au sol variée ▪ Implantations libres si urbanisation spontanée ▪ Implantations ordonnancées en alignement (continu ou discontinu) ou en retrait (par rapports aux emprises, aux voies et aux voisins) dans le cadre d'opération d'ensemble ▪ Hauteurs variables
Parcellaire	▪ Tailles et formes variées.

4. UC – Tissus à dominante résidentielle

Les tissus à dominante résidentielle se distinguent en quatre profils morphologiques, issus d'une double distinction entre structuration urbaine et hauteur dominante du tissu :

- Distinction par la hauteur des constructions, entre :
  - tissus principalement de faible hauteur (de 1 à 3 niveaux, correspondant généralement aux formes d'habitat individuel, d'habitat semi-collectif et intermédiaire), et,
  - tissus principalement de moyenne et grande hauteur (supérieure à 3 niveaux), concernant ainsi presque exclusivement des formes d'habitat collectif.
- Distinction par la morphologie urbaine, entre :
  - tissus de morphologies urbaines structurées (préfiguratifs de futurs alignements, césure…), généralement à l'échelle de la rue, de l'îlot du quartier, et,
  - tissus avec implantation libre (retrait sur limite…).

Cette double distinction a engendré la définition de quatre zones :

- Tissus à dominante résidentielle, d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue,
- Tissus à dominante résidentielle, d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue,
- Tissus à dominante résidentielle, d'habitat majoritairement individuel et de morphologie urbaine continue,
- Tissus à dominante résidentielle, d'habitat majoritairement individuel et de morphologie urbaine discontinue.

Complémentairement, et pour répondre à des enjeux spécifiques 3 zones ont été définis :

- Tissu urbain caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé et un environnement paysager de qualité ;
- Tissu urbain caractérisé par l'existence de hameaux de maisons existants soit par l'existence d'un habitat individuel aéré pour lequel les règles, notamment de prospect et d'espaces perméables sont adaptées en conséquence ;
- Secteurs littoraux déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole conformément aux dispositions de la Loi Littoral

Cette classification trouve sa justification dans la volonté de regrouper des tissus à dominante d'habitat, de maintenir leur vocation en autorisant néanmoins ponctuellement d'autres fonctions non nuisantes pour l'habitat (service, activités libérales, petit commerce essentiellement).

L'ensemble des zones UC représente environ 7 413ha, soit 63,7% des zones U du PLUi Climat.

o <u>UC1- Tissus urbains mixtes à vocation principalement résidentielle à dominante habitat collectif et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou au quartier</u>

La zone UC 1 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou au quartier. Les îlots qui la composent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle. Il s'agit de préserver cette mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain. En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus

grand nombre de résidents. Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à ne pas remettre en cause les séquences homogènes pouvant exister.
L'ensemble des zones UC1 représente environ 130ha, soit 1,1% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu compact, avec ordonnancement du bâti sur rue homogène par ensemble ▪ Perception de continuité du tissu assuré par la densité du bâti et parfois par le paysage ▪ Organisation sous forme d'îlot fermé ou semi-fermé ▪ Continuité (généralement) du front bâti qui structure l'espace public ▪ Habitat collectif et intermédiaire
Espace public	▪ Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…) ▪ Espace public structuré et hiérarchisé ▪ Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public ▪ Espace libre d'usage défini : stationnement, cœur d'îlot paysagé, etc.
Vocation	▪ Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture hétérogène par période de constructions (haussmannien, contemporain…) ▪ Implantation à l'alignement de l'espace public ou en léger retrait sur la ligne de construction ▪ Implantation sur une limite séparative ou en léger retrait ▪ Hauteur moyenne à élevée (> à 3 niveaux de constructions) ▪ Emprises au sol variées suivant les opérations
Parcellaire	▪ Taille et forme variées mais généralement adapté à la forme du bâti.

- UC2-Tissus urbains mixtes à vocation principalement résidentielle à dominante habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue

La zone UC 2 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les immeubles qui s'y trouvent sont généralement postérieurs au milieu du XXème siècle. Ils ont souvent été construits par mutation spontanée du parcellaire et présentent fréquemment des gabarits hétérogènes. Implantés en retrait des limites séparatives, ils ménagent parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot, la végétation privée contribuant fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques. Il s'agit de préserver la mixité urbaine en y autorisant l'habitat, les équipements et activités compatibles avec l'environnement résidentiel et/ou utiles au fonctionnement collectif urbain. En prenant en compte les spécificités du quartier, la densification est privilégiée à la périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés porteurs de qualités environnementales et paysagères, pour le bénéfice du plus grand nombre de résidents et en ménageant des fenêtres paysagères vers l'intérieur des îlots. Dans la ville-centre, les hauteurs autorisées visent à s'adapter aux caractéristiques de chaque rue et à préserver les vues lointaines existantes à partir de certains points hauts de la ville.

L'ensemble des zones UC2 représente environ 1 357ha, soit 11,7% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Ensemble de barres, tours, plots avec modes d'implantation hétérogènes et qui ne structurent pas l'espace public (absence de front bâti, îlot peu ou pas structuré) ▪ Tissu homogène par période de construction ▪ Habitat collectif discontinu et intermédiaire
Espace public	▪ Espace public non structuré ▪ Diversité des formes (rue, avenue, placette, square…), mais parfois non adapté aux usages ▪ Espace public généralement non hiérarchisé ▪ Distinction espace public / espace libre peu évidente ▪ Espace libre d'usage divers : stationnement, espaces verts
Vocation	▪ Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture hétérogène par période de constructions (moderne, contemporain…) ▪ Implantation libre et discontinu en retrait des voies publiques (sans règle commune) et des limites séparatives, ▪ Hauteur moyenne à élevée (> à 3 niveaux de construction) ▪ Emprises au sol variées mais souvent faible
Parcellaire	▪ Grandes parcelles aux formes variables

- UC3-Tissus urbains mixtes à vocation principalement résidentielle à dominante habitat individuel et de morphologie urbaine continue à l'îlot, la rue ou au quartier

La zone UC3 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue à l'îlot, la rue ou le quartier. Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues, parfois en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents. La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable. Dans un souci d'économie d'espace et d'alternative à l'étalement urbain, il s'agit de permettre une densification douce de ces quartiers, en respectant leurs caractéristiques paysagères et le confort des habitants. L'objectif est ainsi de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité et l'intégration dans l'environnement urbain.

L'ensemble des zones UC3 représente environ 3 451ha, soit 29,7% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	- Tissu organisé, compact, avec ordonnancement du bâti sur rue homogène par ensemble et perception de continuité du tissu assuré par le bâti et le paysage, - Ensemble bâti qui structure l'espace public (bâti et/ou clôture), - Habitat individuel, intermédiaire et petit collectif, - Tissu à dominante minérale.
Espace public	- Espace public généralement limité à la voirie, - Structuration réciproque entre le bâti et l'espace public, - Espace libre prolongeant l'espace de vie (jardin, terrasse, stationnement privatif). -
Vocation	- Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes. -
Caractéristiques du bâti	- Implantation en léger retrait par rapport à la voie mais constituant front bâti, - Implantation en léger retrait ou sur la limite par rapport aux voisins, parfois sur les deux limites - Hauteur faible (max 3 niveaux de construction), - Emprise au sol moyenne.
Parcellaire	- Petite parcelle généralement adaptée au bâti (optimisation), - Forme rectangulaire ou en lanière.

- UC4-Tissus urbains mixtes à vocation principalement résidentielle à dominante habitat individuel et de morphologie urbaine discontinue

La zone UC 4 correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les constructions y sont le plus souvent implantées en retrait des limites séparatives, ménageant parfois des percées visuelles vers les plantations de cœur d'îlot. La végétation privée contribue ainsi fortement à la qualité du paysage depuis les rues publiques.

Dans l'ensemble, la zone UC4 se compose de quartiers comprenant une part importante de logements individuels. Le réseau viaire desservant ces quartiers est parfois caractérisé par des rues étroites, éventuellement en impasses, souvent réalisées à l'occasion de lotissements assez récents.

La mixité urbaine y est relative, le développement d'activités peu nuisantes, de commerces et de services de proximité restant cependant souhaitable. L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ces quartiers ainsi que le confort des habitants tout en permettant, le cas échéant, une densification douce de ces quartiers.

L'ensemble des zones UC4 représente environ 2 347ha, soit 20,2% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu constitué au fil de l'eau, sans organisation d'ensemble à l'échelle de la rue, de l'îlot ou du quartier, ▪ Tissu constitué d'habitat individuel diffus (dominant), d'habitat intermédiaire et de petit collectif.
Espace public	▪ Espace public non structuré par le bâti, ▪ Espace public généralement limité à la rue, et qui ne permet pas d'accueillir la diversité des usages (modes doux, stationnement…), ▪ Organisation sous forme d'impasse ou de petite rue, parfois difficilement maillée sur la trame des autres espaces publics ou espace public vestige d'anciennes voies de circulation, ▪ Espace libre important, paysagé (prolongeant l'espace de vie) et constituant le caractère paysager dominant du tissu.
Vocation	▪ Dominante résidentielle avec tolérance pour d'autres vocations non nuisantes.
Caractéristiques du bâti	▪ Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives, ▪ Hauteur faible (max 3 niveaux de construction), ▪ Emprise au sol faible (non optimisée).
Parcellaire	▪ Taille et forme variables et dissociées de la forme du bâti.

- UC5 secteurs patrimoniaux

La zone UC 5 est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité. L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés.
L'ensemble des zones UC5 représente environ 58ha, soit 0,5% des zones U du PLUi Climat.

- UC6 secteurs de hameaux

La zone UC 6 concerne des hameaux ou des secteurs de maisons individuelles généralement très peu denses. Au sein de ces zones, seule une constructibilité très limitée est acceptée, soit du fait des caractéristiques des réseaux desservant ou bordant la zone, soit parce que les projets d'aménagement jouxtant ces hameaux ont tenu compte de leur préservation lors de l'établissement de leur plan-guide. Outre des hauteurs très limitées, la zone C6 impose donc un pourcentage d'espace libre perméable important au sein de chaque parcelle.
L'ensemble des zones UC6 représente environ 56ha, soit 0,5% des zones U du PLUi Climat.

- UC7 Secteurs littoraux déjà urbanisés

Se reporter au chapitre III-B dédié aux dispositions issues de la loi Littoral du présent document Littoral

L'ensemble des zones UA représente environ 14ha, soit 0,1% des zones U du PLUi Climat.

5. UD – Tissus fonctionnels spécialisés

Les enjeux de cette classification de cette méta-zone des tissus fonctionnels spécialisés sont les suivants :

- tissus pouvant créer des nuisances et peu enclins à permettre la mixité avec l'habitat,
- tissus à l'animation spatio-temporelle réduite (journée, soir ou week-end),
- tissus d'activités « hors la ville » ou en « enclave dans la ville », qui ont vocation à rester monofonctionnels.

L'ensemble des zones UD représente environ 2 819ha, soit 24,2% des zones U du PLUi Climat.

o UD-1-Tissus d'activités économiques, artisanales et industrielles

La zone UD 1 correspond aux tissus et zones d'activités économiques présents au sein de l'urbanisation existante.

Pour répondre aux objectifs de renforcement et de diversification de l'offre foncière et immobilière, il est mis en place une typologie de polarités économiques au sein du tissu existant. Cette typologie est construite en fonction du rayonnement et des besoins des entreprises et se distingue comme suit :

- Les « polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités » ont un rayonnement à l'échelle du grand territoire, elles bénéficient souvent d'un « écosystème économique local » qu'il s'agit de conforter. Desservies par le réseau armature de transport collectif et les infrastructures routières majeures, elles peuvent accueillir des activités nécessitant de grandes emprises ;
- Les « polarités économiques d'équilibre » à dominante d'activités ont un rayonnement sur plusieurs communes. Elles sont réparties sur l'ensemble du territoire afin de limiter les déplacements pendulaires (Plaine Ouest, Piémont et Garrigues notamment) ;
- Les « polarités économiques de proximité » à dominante d'activités ont un rayonnement limité à une ville ou plusieurs villages. Destinées aux entreprises ayant un marché local, leurs emprises sont relativement limitées. Positionnées généralement en continuité du tissu existant, leur accessibilité en modes actifs doit être facilitée, complémentairement à un accès sécurisé à la voirie.

L'ensemble des zones UD1 représente environ 1 125ha, soit 9,7% des zones U du PLUi Climat.

Le règlement regroupe les polarités économiques en 3 secteurs soit UD 1-1, UD 1-2 et UD 1-3.

UD 1-1 : secteur affecté aux polarités économiques rayonnantes.

Le secteur UD 1 comporte 4 sous-secteurs :

- UD 1-1-1 : qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives ;
- UD 1-1-2 : qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux ;
- UD 1-1-3 : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;

- UD 1-1-4 : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;

UD 1-2 : secteur affecté aux polarités économiques d'équilibre.

Le secteur UD 1-2 comporte 2 sous-secteurs :

- UD 1-2-1 : qui peut accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à l'animation du parc d'activités et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ;
- UD 1-2-2 : qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel les constructions destinées aux bureaux et à l'hébergement hôtelier et touristique sont interdites ;

UD 1-3 : secteur affecté aux polarités économiques de proximité à dominante d'activité réservé notamment au commerce de gros, à l'industrie et aux entrepôts.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu industriel, artisanal et d'activités en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances), ▪ Tissu discontinu.
Espace public	▪ Espace public généralement limité à la voie publique, ▪ Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement, le stockage, etc.
Vocation	▪ Activités économiques (production, stockage, services…) et autres fonctions associées (gardiennage, show-room).
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité, ▪ Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives ▪ Bâti isolé au sein de son unité foncière, ▪ Hauteurs diversifiées, de basse à élevées, ▪ Emprise au sol faible à moyenne.
Parcellaire	▪ Taille et forme variables, ▪ Généralement unité foncière de grande dimension.

- UD2- Tissus d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements

La zone UD 2 correspond à un tissu d'activités économiques principalement tertiaire et d'équipements. Ces zones constituent des pôles d'emplois, parfois thématisés, contribuant au rayonnement économique de la Métropole. Bien desservies par les transports collectifs existants ou programmés, leur densification, dans le respect de leur vocation économique, est encouragée. Plusieurs de ces zones se sont développées en s'appuyant sur une structure paysagère qu'il importe de préserver ou renforcer.
L'ensemble des zones UD2 représente environ 208ha, soit 1,8% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu de bureaux en enclave dans la ville ou hors des centralités, ▪ Tissu généralement discontinu. Occasionnellement continu au sein d'une même opération.
Espace public	▪ Espace public généralement limité à la voie publique, parfois avec fonction de parvis, accès aux constructions, ▪ Espace libre paysagé et/ou occupé par les accès, le stationnement.
Vocation	▪ Activités de services publics et privés et autres fonctions associées (locaux techniques, show-room…), recevant ou non de la clientèle et/ou du public.
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture hétérogène (en volume, en hauteur, en emprise), adaptée à l'activité de service. Architecture homogène au sein d'une même opération, ▪ Implantation variée : libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives ou à l'alignement de celles-ci, en cohérence avec le contexte urbain alentour, ▪ Hauteurs diversifiées, de basse à élevées, ▪ Emprise au sol généralement moyenne à forte.
Parcellaire	▪ Taille et forme variables.

- UD3- Tissu d'activités commerciales

La zone UD 3 correspond aux zones commerciales monofonctionnelles que leurs spécificités rendent impropres à une mutation au bénéfice de la mixité urbaine. Les constructions et aménagements entrepris au sein de ces zones devront s'attacher à ne pas dégrader les conditions de fonctionnement existantes et à améliorer les caractéristiques environnementales et paysagères de ces zones.
L'ensemble des zones UD3 représente environ 251ha, soit 2,2% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu d'activités commerciales hors la ville, généralement proche des grandes infrastructures, ▪ Tissu organisé en lotissement ou en opération ▪ Front bâti discontinu (identification aisée des enseignes).
Espace public	▪ Espace public diversifié dans ses formes, ▪ Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement, ▪ Dissociation espace public / espace libre peu évidente.
Vocation	▪ Activités commerciales.
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture hétérogène (couleur, volume, emprise), et généralement orthogonale, ▪ Implantation généralement ordonnancée en retrait des voies publiques et des limites séparatives, ▪ Hauteurs diversifiées, de basse à moyenne, ▪ Emprise au sol faible à moyenne.
Parcellaire	▪ Taille moyenne à grande, ▪ Forme orthogonale prédominante (optimisation).

- UD4- Tissu d'équipements publics et/ou collectifs : enseignement, culture, sport, …

La zone UD 4 recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs.

L'ensemble des zones UD4 représente environ 807ha, soit 6,9% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu d'équipement public en enclave dans la ville ou hors des centralités (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances), ▪ Tissu de bâti hétérogène.
Espace public	▪ Espace public diversifié dans ses formes, adapté au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…), ▪ Espace public généralement limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement, ▪ Parfois espace qualitatif (parvis, place…) en accompagnement d'équipement public emblématique, ▪ Espaces libres d'usages divers (cour d'école, stationnement, terrain de sport…).
Vocation	▪ Équipements publics à destinations diversifiés : scolaires, universitaires, sportives, loisirs, culturelles, etc.
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise), ▪ Grande diversité de typologie de constructions, ▪ Implantation libre ou ordonnancée (le cas échéant) en retrait des voies publiques et des limites séparatives, ▪ Hauteurs diversifiées, de basses à élevées, ▪ Emprise au sol variable
Parcellaire	▪ Taille et forme variables.

- UD5 : Tissu à vocation principale d'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés ;

La zone UD5 correspond à un tissu urbain dont la vocation principale est l'accueil d'activités hospitalières, sanitaires, médico-sociales, universitaires ainsi que les établissements d'enseignement et de recherche qui peuvent y être associés. Les constructions et aménagements envisagés dans ces zones devront répondre aux besoins d'évolution des établissements qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation du sol existants).
L'ensemble des zones UD5 représente environ 343ha, soit 3,0% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Tissu de complexes hospitaliers publics ou privés en enclave dans la ville ou hors la ville (pour cause de fonctionnement et/ou nuisances), ▪ Tissu de bâti hétérogène, souvent constitué en complexe.
Espace public	▪ Espace public diversifié dans ses formes, adapté au besoin de l'équipement (fonctionnement, fréquentation…), ▪ Espace public limité aux voies de circulation, espaces techniques (livraison) et aires de stationnement, ▪ Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.
Vocation	▪ Services hospitaliers et fonctions associées (laboratoires, résidences d'accueil, restauration, administration, équipements techniques...).
Caractéristiques du bâti	▪ Architecture très hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise), adaptée au fonctionnement de l'équipement et hétérogène au sein du même complexe, ▪ Grande diversité de typologie de constructions (CHU, laboratoires, cliniques, morgues…), ▪ Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives ▪ Hauteurs diversifiées, de basses à élevées, ▪ Emprise au sol variable.
Parcellaire	▪ Taille et forme variables.

- UD6- Zone principalement dédié aux loisirs, au tourisme et aux activités sportives

La zone UD 6 accueille principalement des activités dédiées aux loisirs, au tourisme et aux activités sportives.

L'ensemble des zones UD6 représente environ 85ha, soit 0,7% des zones U du PLUi Climat.

Cette zone regroupe les espaces urbains avec les caractéristiques dominantes suivantes :

	Caractéristiques dominantes
Morphologie	▪ Complexe de résidences légères ou démontables généralement hors la ville ou en périphérie, ▪ Tissu de bâti hétérogène constitué en complexe.
Espace public	▪ Espace public limité aux voies de circulation, ▪ Espaces libres paysagés et/ou dévolus aux accès, stationnement, etc.
Vocation	▪ Tourisme et fonctions connexes.
Caractéristiques du bâti	▪ Bâti léger, ▪ Bâti en dur pour fonction centrale (restauration, animation, petit équipement, etc.), ▪ Architecture hétérogène (couleur, style architectural, volume, emprise), ▪ Implantation libre en retrait des voies publiques et des limites séparatives, ▪ Hauteurs basses et de faible emprise, ▪ Emprise au sol faible.
Parcellaire	▪ Grande taille et forme variable.

B. Justification des zones AU

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Les zones AU pour lesquelles les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à leur périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter sont dites « zones AU0 ». Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

L'ensemble des zones à urbaniser concerne 1,7 % du territoire métropolitain (724 ha) qui se décompose en :

- Les zones AU, ouvertes à l'urbanisation qui représentent un peu plus de 66% des zones à urbaniser (482 ha),
- Les zones AU0 non ouvertes à l'urbanisation qui couvrent moins de 34% des zones à urbaniser (243 ha).

Le PADD donne ainsi la priorité au réinvestissement urbain ; toutefois, il prévoit également de nouvelles zones en extension urbaine pour répondre aux ambitions de développement, tant démographique qu'économique, contribuant ainsi à une autre échelle, celle de l'aire urbaine, à la maîtrise de l'étalement urbain. *L'analyse des capacités de densification et sont développés dans le chapitre IV du présent document.*

Le SCoT 2019 a défini dans le plan de secteur les extensions urbaines potentielles, représentant 1500ha ainsi que des limites urbaines à formaliser. Les choix de localisation des secteurs d'extension du PLUi s'inscrivent dans cette cartographie. Ils sont motivés par la mise en œuvre des orientations du PADD, en lien avec l'objectif chiffré de réduction de 50 % du rythme annuel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

À l'échelle globale, les principes de répartition des zones AU s'appuient suivant le rôle de chaque commune dans le développement de la métropole, en fonction des objectifs de production de logements et des objectifs de développement économique d'une part, et en fonction des capacités constructives des tissus déjà urbanisés d'autre part.
Les zones AU peuvent être localisées, soit en réinvestissement urbain de tissus urbains existantes (ex : 5AU Entrée du village /Rue du Stade à Cournonsec…), soit en extension de l'enveloppe urbaine. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers, et à rester au plus près de l'enveloppe urbaine existante.

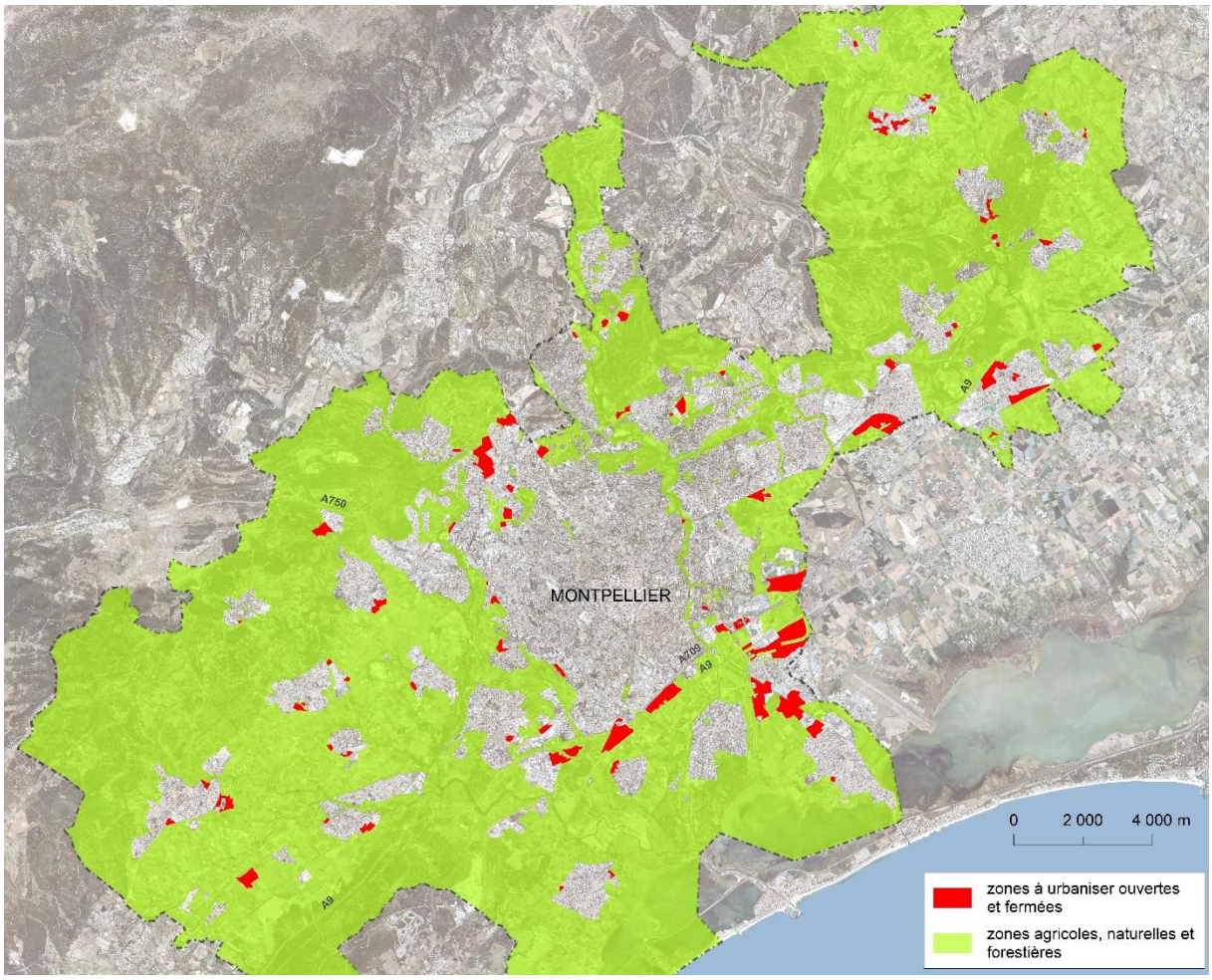
La délimitation des zones AU est issu d'un travail d'analyse multicritères, explicité dans l'évaluation environnementale, afin de rechercher un moindre impact vis-à-vis des enjeux agroenvironnementaux tout s'appuyant sur les atouts de l'armature urbaine (desserte en transport en commun, proximité des aménités, …).

46 zones AU dites ouvertes sont identifiées aux règlements écrit et graphique. Ces zones sont principalement prévues pour des opérations d'ensemble identifiées. Chaque zone bénéficie d'un règlement particulier pour répondre aux spécificités de chaque projet, ainsi que d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. *Les justifications détaillées de chaque OAP sont développées dans le chapitre VI du présent document.*

35 zones AU0 sont identifiées au règlement écrit et graphique. L'urbanisation des terrains classés en zone AU0 est envisagée à terme. Elle nécessitera une modification ou d'une révision du PLU. En l'état,

elle se caractérise par son inconstructibilité, excepté pour l'extension mesurée des constructions existantes, les constructions d'une emprise au sol de moins de 30 m², les installations et ouvrages nécessaires aux services publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacements (autoroutiers, ferrés, routiers, fluvial, mobilités douces, etc.), de communications, à la sécurité et à la salubrité (gestion des risques, de l'eau, des déchets, assainissement, etc.).
Les autres constructions nouvelles sont interdites car les terrains n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Repérage des zones AU au regard des zones agricoles et naturelles (source : 3M)



C. Justification des zones agricoles (A)

1. La délimitation des zones A

Le PLUi classe en zone agricole l'ensemble des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Pour procéder à l'identification de l'ensemble des secteurs agricoles, le PLUi s'est appuyé sur un ensemble de critères retenus de façon alternative. Ainsi, tous les secteurs non urbains et présentant les caractéristiques suivantes ont été considérés en tant que zones agricoles potentielles :

- occupation du sol à dominante agricole - surfaces agricoles utiles, bâtiments d'exploitation agricole, espaces attenants (habitat épart, friches, …),
- sols disposant d'un potentiel agronomique fort à très fort,
- surfaces classées en AOC,
- surfaces potentiellement irrigables (zone tampon de 250m par rapport au réseau d'eau brute).

Cette donnée a ensuite été croisée avec les zonages agricoles existants des PLU communaux, les données du diagnostic agricole (chapitre 6 du diagnostic socio-économique) et les travaux réalisés dans le cadre du diagnostic du PLUi pour constituer une zone agricole.

En identifiant des zones agricoles potentielles et non uniquement des zones agricoles actuellement exploitées, l'objectif poursuivi est celui défini au PADD d'accompagner un redéploiement agricole sur le territoire métropolitain.

Plus généralement, comme les zones naturelles du PLUi, les zones agricoles répondent à un objectif de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit au travers de ce classement d'affirmer des limites franches avec les espaces urbanisés et de limiter la constructibilité au sein des espaces agro-naturels au strict nécessaire (bâtiments d'exploitation agricole, équipements d'infrastructure, évolution du bâti existant, etc.).

Les limites urbaines ont été travaillées de sorte à limiter au maximum la zone d'interface entre zones urbaines et zones agricoles/naturelles et afin d'aboutir à une zone urbaine « compacte ». Les limites de zone ont été conçues dans le but de ne pas permettre un étalement urbain généralisé et pour préserver des franges agricoles fonctionnelles. Par exemple, si la parcelle sert souvent de limite entre la zone urbaine et la zone agricole, les grandes parcelles bâties en limite de zone urbaine ont pu être coupées pour intégrer en partie la zone agricole. De plus, les voies de circulation constituent des limites matérielles de référence, généralement l'axe de la voie a été pris en compte pour délimiter les bords extérieurs des zones.

En outre, les limites de la zone agricole intègrent, en règle générale, les bâtiments identifiés comme « agricoles » (sièges ou bâtiments d'exploitation) situés en lisière urbaine dans l'objectif de préserver leur fonction et leur usage agricoles.

La zone agricole est ainsi découpée en 4 secteurs : un secteur agricole « de droit commun » (A), un secteur traduisant les trames vertes et bleues (At), un secteur présentant une forte sensibilité d'un point de vue paysager (Ap) et un secteur As subdivisé en 5 sous-secteurs (As1, As2, As3, As4, As5) correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

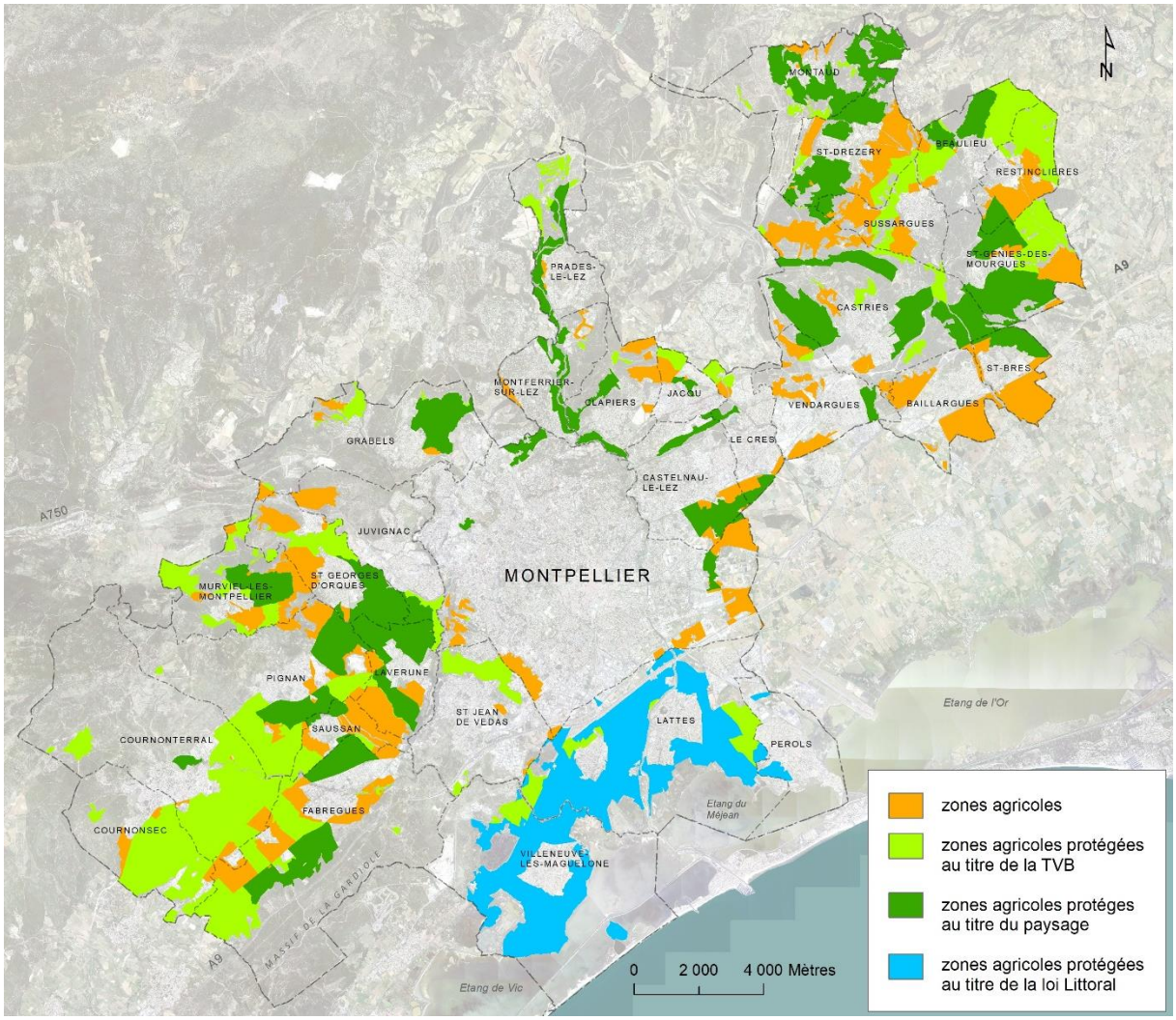
Une zone agricole littorale (AL) a été identifiée dans les secteurs d'application de la loi Littoral (3 communes concernées : Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone). Cette zone AL est également

décomposée en 3 secteurs (ALt, ALcoup, ALrem), qui font l'objet d'une présentation spécifique dans le chapitre III B du présent document, s'agissant des modalités d'application de la loi Littoral.

Surfaces des différentes zones A

Zones A	Surface en ha	Part
A	3 613	24,73%
AL	491	3,36%
ALcoup	1 208	8,27%
ALrem	511	3,50%
ALt	250	1,71%
Ap	4 567	31,26%
As	2	0,01%
At	3 966	27,15%
TOTAL	14 609	100,00%

Zonage agricole différencié défini pour le PLUi (source : 3M)



2. Principales règles communes à l'ensemble des zones A

Les principes suivants ont été mis en place dans les zones agricoles :

- une protection des espaces agricoles en application des dispositions prévues au code de l'urbanisme prévoyant un principe d'inconstructibilité avec des exceptions très encadrées afin de faire face à la forte pression urbaine et au risque de mitage ;

- une gestion différenciée sur le territoire en fonction des enjeux environnementaux (eau, biodiversité, risques, paysages) et facteurs de vulnérabilité qui leurs sont propres afin d'assurer une protection renforcée sur les secteurs qui le nécessitent ;

- une préservation du potentiel de valorisation des espaces agricoles à travers la prise en compte des besoins liés au développement de l'activité afin que les dispositions du PLUi ne soient pas contradictoires avec les objectifs de la politique agroécologie et alimentaire notamment le redéploiement d'une agriculture nourricière locale ;

- une protection forte de la ressource en eau avec dans le cas général des possibilités de forage limitées aux forages publics, aux forages agricoles et au remplacement impératif d'un forage d'approvisionnement en eau potable. Dans les zones agricoles situées en zone de sauvegarde en eau, seuls les forages publics destinés à l'alimentation en en potable sont autorisés ;

- une équité de traitement des habitations existantes d'agriculteurs et de tiers qui bénéficient strictement des mêmes conditions, dans tous les secteurs, pour étendre leur habitation ;

- cet encadrement fort des habitations existantes et futures, et notamment l'interdiction des annexes, se justifie par la forte pression urbaine que connait le territoire, qui se manifeste par un risque de mitage important que veut absolument éviter le PLUi ;

- des changements de destination autorisés vers d'autres destinations (équipements publics, hôtels, restauration, habitation, bureaux, etc.), pour les bâtiments repérés au règlement graphique, uniquement si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt.

3. Secteur agricole (A)

Dans ce secteur agricole, le règlement vise à assurer la pérennité et le développement des exploitations agricoles :

- les constructions nécessaires aux exploitations, y compris les activités de diversification accessoires et les coopératives de stockage et d'entretien du matériel agricole, sont autorisées sans limitation de surface ;

- la réalisation d'un logement destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire est autorisée, sous conditions de surface et d'intégration au sein des bâtiments d'exploitation ;

- les gabarits possibles sont adaptés aux évolutions en cours des conditions d'exercice des activités agricoles.

Le secteur agricole (A) couvre une surface de 3 613 ha représentant 24,73 % des zones A.

4. Secteur agricole participant à la trame écologique (At)

Le SCoT 2019 a défini une trame verte et bleue constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors.

Pour la traduction des réservoirs de trame verte, une transcription à l'échelle parcellaire a permis de délimiter ces entités au PLUi. Il est à préciser que toutes les parcelles destinées à accueillir les mesures de compensation écologique des opérations d'aménagement ou d'infrastructures routières faisant l'objet de plans de gestion, sont considérées par le SCoT comme de nouveaux réservoirs de biodiversité et ainsi intégrées en zone At ou Nt du PLUi.

S'agissant de la retranscription des « corridors écologiques de principe » de la trame verte du SCoT, celle-ci repose sur une approche dite « structurelle ». Cette méthode, basée sur une étude des éléments physiques du paysage, permet de définir le passage supposé des espèces.

Cette méthodologie est composée de deux principaux indicateurs, dans lesquels chaque paramètre (occupation du sol, éléments de fragmentation) est pondéré selon son degré de perméabilité :

- l'indicateur « occupation du sol » a pour objectif de caractériser finement la nature, la position et l'articulation spatiale des éléments de l'occupation du sol, afin de déterminer si ces derniers sont favorables à la circulation des espèces ;
- l'indicateur « éléments de fragmentation » vise à identifier les éléments de fragmentation anthropique (infrastructures routières et ferroviaires, zones de bâti, réseaux électriques, clôtures, etc.) puis à estimer leur potentiel fragmentant, afin d'évaluer leurs impacts sur le déplacement des espèces.

Ces indicateurs ont été appliqués à partir de traitements géomatiques, puis affinés et complétés avec des visites de terrain. Cette approche a permis, d'une part, de cibler et de cartographier finement les espaces les plus propices à la circulation des espèces et de fournir un état des lieux sur le degré de fonctionnalité des corridors écologiques. D'autre part, ce travail a également permis de délimiter, à l'échelle parcellaire les corridors écologiques de principe édictés au SCoT.

Les espaces à dominante agricole ainsi identifiés au titre des trames vertes sont classés en secteur « At ». Ce secteur couvre une surface de 3 966 ha représentant 27,15 % des zones A.

Afin de préserver efficacement les corridors et les réservoirs de biodiversité, la constructibilité est fortement limitée en secteur At, notamment pour les bâtiments agricoles :

- l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 300 m² ;
- l'extension des bâtiments existants est limitée à 150 m² d'emprise au sol ;
- les tunnels et serres agricoles sont limitées à 2000 m² d'emprise au sol sachant que ce seuil peut être dépassé sous réserve du respect de conditions cumulatives (ne pas compromettre la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques ; ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de la zone et des lieux avoisinants, au site et au paysage de par leur aspect, leur volume et leur orientation et présenter un caractère réversible).

5. Secteur agricole sensible d'un point de vue paysager (Ap)

Les sites agricoles remarquables, nécessitant des mesures de protection renforcées, ont été identifiés sur le territoire métropolitain. Ils correspondent à des unités géographiques discernables, notamment du point de vue topographique.

Une analyse paysagère conduite sur ces sites s'est appuyée sur le recoupement de 6 critères :

- l'état de l'armature agricole (historicité et dynamique actuelle) ;
- la structure du relief ;
- l'armature végétale;
- le patrimoine bâti ;
- l'état du mitage urbain ;
- les perceptions visuelles générales.

Deux types de sites ont été analysés :

- Les sites à valeur patrimoniale, devenus rares sur le territoire, qui présentent une structure paysagère remarquable, caractérisée notamment par :
    - une trame parcellaire peu remembrée ;
    - des cultures constituant un tout cohérent ;
    - une armature végétale prégnante et structurante ;
    - la rareté des phénomènes de mitage urbain
- Les sites sous pression urbaine qui recèlent des enjeux majeurs de préservation au regard de la proximité des tissus urbains. Une partie de ces sites se trouve en situation d'interface entre des entités urbaines proches, les rendant sensibles au mitage urbain.

Les espaces à dominante agricole présentant une forte sensibilité paysagère ainsi identifiés sont classés en secteur « Ap ». Ce secteur couvre une surface de 4 567 ha représentant 31,26% des zones A.

Afin de préserver la qualité paysagère de ces sites remarquables, la constructibilité y est très fortement limitée y compris pour les bâtiments agricoles : seule l'extension mesurée des constructions existantes est admise.

Il est précisé que vu leurs sensibilités paysagères, certaines réservoirs et/ou corridors de la trame verte, ont été intégrés dans l'analyse et identifiés en zone Ap dont le règlement permet une protection plus élevée que celui des zones At.

6. Secteur agricole de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (As)

Cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ont été délimités au sein de l'espace agricole afin d'accueillir à titre exceptionnel des projets dont les conditions de hauteur, d'implantation et de densité ont été définies spécifiquement afin d'assurer leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone.

Ces STECAL correspondant aux sous-secteurs As1, As2, As3, As4 et As5 couvrent une surface d'environ 2 ha. *Chaque STECAL fait l'objet d'une justification particulière dans le chapitre E du présent document.*

D. Justification des zones naturelles (N)

1. La délimitation des zones N

Les zones naturelles correspondent aux espaces de l'armature des espaces naturels sans vocation agricole ni potentiel agronomique avéré comme les boisements, les garrigues, les étangs ou encore les espaces concernés par une urbanisation diffuse.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi classe en zone naturelle ou forestière les secteurs à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Plus généralement, comme les zones agricoles du PLUi, les zones naturelles répondent à un objectif de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit au travers de ce classement d'affirmer des limites franches avec les espaces urbanisés et de limiter la constructibilité au sein des espaces agro-naturels au strict nécessaire (équipements d'infrastructure, évolution du bâti existant, etc.).

La zone naturelle et forestière est découpée en 4 secteurs : un secteur de droit commun (N), un secteur traduisant les trames vertes et bleues (Nt), un secteur destiné à recevoir des installations photovoltaïques au sol (Npv) et un secteur Ns subdivisé en 3 sous-secteurs (Ns1, Ns3, Ns4) correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL).

Une zone naturelle littorale (NL) a été identifiée dans les secteurs d'application de la loi Littoral (3 communes concernées : Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone). Cette zone NL est également décomposée en plusieurs secteurs (NLt, NLcoup, NLrem, NLpv), qui font l'objet d'une présentation spécifique dans la justification de la compatibilité avec la loi Littoral.

Zones N	Surface en ha	Part
N	4 279	25,41%
NL	162	0,96%
NLcoup	39	0,23%
NLrem	3 076	18,27%
NLt	31	0,19%
Npv	155	0,92%
NLpv	90	0,54%
Ns	2	0,01%
Nt	9 000	53,46%
TOTAL	16 835	100,00%

Surface des différentes zones N

2. Principales règles communes à l'ensemble des zones N

Les principes suivants ont été mis en place dans les zones naturelles :

- protection des espaces naturels en application des dispositions prévues au code de l'urbanisme prévoyant un principe d'inconstructibilité avec des exceptions très encadrées, afin de faire face à la forte pression urbaine et au risque de mitage ;

- gestion différenciée sur le territoire en fonction des enjeux environnementaux (eau, biodiversité, risques, paysages) et facteurs de vulnérabilité qui leurs sont propres afin d'assurer une protection renforcée sur les secteurs qui le nécessitent

- préservation du potentiel de valorisation des espaces agricoles à travers la prise en compte des besoins liés au développement de l'activité afin que les dispositions du PLUi ne soient pas contradictoires avec les objectifs de la politique agroécologie et alimentaire notamment le redéploiement d'une agriculture nourricière locale ;

- une protection forte de la ressource en eau avec dans le cas général des possibilités de forage limitées aux forages publics, aux forages agricoles et au remplacement impératif d'un forage d'approvisionnement en eau potable. Dans les zones de sauvegarde en eau, seuls les forages publics destinés à l'alimentation en en potable sont autorisés ;

- cet encadrement fort des habitations existantes et futures, et notamment l'interdiction des annexes, se justifie par la forte pression urbaine que connait le territoire, qui se manifeste par un risque de mitage important que veut absolument éviter le PLUi ;
- des changements de destination autorisés vers d'autres destinations (équipements publics, hôtels, restauration, habitation, bureaux, etc.), pour les bâtiments repérés au règlement graphique, uniquement si ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques d'inondation et de feux de forêt.

3. Secteur naturel (N)

Dans cette zone naturelle générale, le règlement vise à assurer la protection des milieux naturels grâce à une constructibilité limitée. Sont notamment admises les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et l'extension mesurée des habitations et des exploitations agricoles existantes.

Le secteur naturel (N) couvre une surface de 4 279ha représentant 25,41% des zones N.

4. Secteurs naturels participant à la trame écologique (Nt)

La méthodologie ayant permis de délimiter les secteurs de trame (At et Nt) est explicitée dans le chapitre consacré au secteur At (voir partie C de la justification des zones agricoles).

Les espaces à dominante naturelle ainsi identifiés au titre de la trame verte sont classés en secteur « Nt ». Ce secteur couvre une surface de 9 000 ha représentant 53,46% des zones N.

Afin de préserver efficacement les corridors et les réservoirs de biodiversité, la constructibilité est plus limitée qu'en secteur naturel de droit commun (N) :

- les constructions liées exploitations forestières sont interdites ;
- l'extension des habitations existantes est plus mesurée qu'en zone naturelle.

5. Secteur naturel affecté à l'accueil d'installations photovoltaïques au sol (Npv/NLpv)

En complément du potentiel de production d'énergie dans les zones urbanisées en toiture ou en ombrière, la Métropole a souhaité délimiter des secteurs dédiés à l'accueil de centrales photovoltaïque au sol en zone naturelle. Il s'agit ainsi d'atteindre les objectifs de production et d'autonomie énergétique inscrits dans le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Un secteur naturel « Npv » affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropisé des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports…). Pour les trois communes littorales, un zonage NLpv a été défini sur les mêmes principes.

Le secteur Npv couvre une surface de 155 ha, alors que le secteur NLpv 90ha, soit pour ces deux zones 1,45% des zones N.

Complémentairement à une sélection rigoureuse des sites classés en Npv/NLpv, le règlement de ce secteur stipule que les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des centrales photovoltaïques peuvent y être autorisées uniquement si :

- elles ne vont pas à l'encontre de l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6. Secteurs naturels de secteur de taille et de capacité d'accueil limité (Ns)

Quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) ont été délimités au sein des espaces naturels et forestiers afin d'accueillir à titre exceptionnel des projets dont les conditions de hauteur, d'implantation et de densité ont été définies spécifiquement afin d'assurer leur bonne insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone.

Ces STECAL correspondant aux sous-secteurs Ns1, Ns3 et Ns4 couvrent une surface d'environ 2ha représentant 0,01% des zones N. *Chaque STECAL fait l'objet d'une justification particulière dans le chapitre E du présent document.*

E. Justification particulière des STECAL

En application de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, le PLUi, à titre exceptionnel, délimite dans les zones agricoles et naturelles des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ainsi que des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

Le PLUi identifie 8 STECALs à l'échelle des 31 communes :

- 5 situés en espace agricole, dénommés As ;
- 3 situés en espace naturel, dénommés Ns.

Le peu de STECAL définit au PLUi, confirmé le caractère exceptionnel du dispositif.
De plus, chaque STECAL revêt une vocation particulière, différente de celle des autres, qui sous-tend le caractère exceptionnel. Le choix des sites est, dans chaque cas, commandé par l'extension ou la restructuration de constructions, d'activités ou d'établissements existants depuis plusieurs années dans les zones agricoles ou naturelles.

1. *AS1 - Cournonsec : « Domaine Croix Saint Julien / Camping à la ferme »*

Justification de la localisation et de la délimitation
La Croix Saint-Julien est un domaine familial qui poursuit une tradition viticole implantée à Cournonsec depuis cinq générations. L'exploitant actuel est installé depuis 2001 et a fait construire sa cave de vinification en 2014. Il produit des vins IGP en agriculture biologique commercialisés sur place, valorisant ainsi les circuits courts.
Depuis quelques années, l'exploitation s'est investie dans des activités d'œnotourisme et accueille une aire de « camping à la ferme » adossée à une pinède, permettant aux visiteurs de découvrir le domaine et ses produits. Le domaine bénéficie des labels « Bienvenue à la ferme » et « Vignobles et découvertes ».
Les constructions et installations liées à l'agritourisme n'étant pas autorisées en zone agricole, la réalisation du projet nécessite la mise en place d'un dispositif dérogatoire sous forme de STECAL.
Le STECAL recouvre l'ensemble des espaces voués à l'accueil touristique (7 006 m²).

Présentation du projet
Le STECAL a vocation à permettre la création d'un camping et l'amélioration des conditions d'accueil des visiteurs par l'aménagement de deux blocs sanitaires d'une emprise bâtie respective de 20 m².

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Afin de préserver au maximum le caractère agricole du secteur et les boisements présents qui participent à la qualité des lieux, le règlement détermine des droits à construire limités aux besoins exprimés :

- L'emprise bâtie est limitée à 40 m², soit moins de 0,6 % de la surface du STECAL,
- La hauteur est limitée à 3 mètres afin de réduire la volumétrie et la perception des constructions.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone A.

Justification du caractère exceptionnel
Le STECAL Croix Saint-Julien s'attache à conforter un espace d'accueil touristique existant qui bénéficie de plusieurs labels. La constructibilité offerte par le STECAL est minime et ne remet pas en cause le caractère agricole de l'exploitation.

2. AS2 – Cournonterral : « Extension de l'aire d'accueil de gens du voyage »

Justification de la localisation et de la délimitation
L'aire d'accueil permanente des gens du voyage de Cournonterral est prévue au Schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2018-2024. Elle est également visée par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole parmi les dispositifs à mettre en place pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage *(Défi 1.5 – Organiser la réponse à des besoins spécifiques)* ainsi que par le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain *(Action 14 – Compléter les dispositifs en faveur des gens du voyage)*.
Elle répond enfin à l'axe 4.2 du PADD (Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée - Organiser une répartition équilibrée des logements sociaux afin de diversifier l'offre sur l'ensemble des communes).

Elle est destinée à être un lieu de vie temporaire pour les usagers, pour une durée maximale de 3 mois consécutifs. Il s'agit d'une aire d'une capacité totale de 40 places, comprenant 20 emplacements (un emplacement permettant d'accueillir 2 caravanes), 20 blocs sanitaires jumelés, un bâtiment d'accueil et un local poubelle.
En 2022, une première phase d'aménagement a permis de réaliser 9 emplacements et 9 blocs sanitaires ainsi que les bâtiments communs. Une seconde phase, en extension de la première, permettra de réaliser les emplacements et blocs sanitaires restants.
Conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, les aires d'accueil des gens du voyage situées en zone agricole doivent faire l'objet d'un dispositif dérogatoire sous forme de STECAL.
Le STECAL recouvre le secteur d'extension de l'aire d'accueil (7031 m²).

Présentation du projet
Le STECAL a vocation à permettre la création de 11 emplacements pour 22 caravanes et 11 blocs sanitaires associés.

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Le règlement du STECAL permet de limiter les capacités d'accueil et de réduire la constructibilité aux seuls besoins correspondant au programme de constructions afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère agricole de la zone A dans laquelle elles s'insèrent.

- L'emprise bâtie est limitée à 300 m², correspondant à 11 blocs sanitaires, soit moins de 5 % de la surface du STECAL,
- La hauteur est limitée à 4 mètres afin de réduire la volumétrie et la perception des constructions.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone A.

Justification du caractère exceptionnel
Il s'agit du seul STECAL destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage délimité dans le présent PLUi. Il a pour objet l'extension d'une aire existante afin de se conformer aux objectifs de capacité d'accueil assignés par le SDAHGV, le SCoT et le PLH.

3. AS3 – Fabrègues : « Serres de Mirabeau »

Justification de la localisation et de la délimitation
Propriété de la commune de Fabrègues, le domaine de Mirabeau est un domaine agricole situé au pied du massif de la Gardiole, qui accueille actuellement quatre activités de polyculture élevage.
Le mas de Mirabeau est le siège de l'agro-écopôle, dont l'objectif est la reconquête de la biodiversité par l'agroécologie. Primé par le Ministère de l'Environnement dans le cadre de son appel à projet « Sites pilotes pour la reconquête de la biodiversité », l'agro-écopôle de Mirabeau constitue un projet d'excellence agroécologique. Il s'inscrit par ailleurs dans le réseau des fermes ressources multifonctionnelles initié par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole et constitue une déclinaison locale de la politique agro-écologique et alimentaire (P2A) de la Métropole.
L'objectif est d'ériger le domaine en référence de la transition écologique et de la transition agricole, en démontrant que des modèles agro-écologiques peuvent être au service de la biodiversité et réciproquement, que ces modèles peuvent être productifs et rentables, qu'ils sont créateurs d'emplois et permettent le développement d'entreprises agricoles et d'entreprises d'innovations agro-écologiques.
L'ambition est également de répliquer ce modèle sur d'autres sites en transférant les innovations, les expériences par la recherche et par la formation. L'agro-écopôle crée des références techniques et organisationnelles qu'il diffuse. Enfin, au cœur des préoccupations actuelles de la société civile, il s'agit de montrer que l'agroécologie permet et accélère le lien social, le vivre ensemble et la solidarité par l'insertion sociale.
Pour ce faire, le projet se décline en six axes interconnectés : agricole/alimentaire, écologique, économique, social, pédagogique et formation/recherche.

En 2020, le domaine a créé des surfaces maraîchères, dont une partie sous serres (3800 m² environ), cultivées en agriculture biologique. Leur exploitation s'inscrit dans une démarche d'insertion sociale par l'emploi de salariés en insertion professionnelle. Les productions sont vendues sur place ou dans un local à Montpellier, dans le cadre de circuits courts de commercialisation.
Le domaine souhaite aujourd'hui agrandir les serres maraîchères à hauteur de 5000 m² pour répondre à l'essor de son activité. Or, les serres se situant au sein d'une zone Ap dont la constructibilité est limitée, leur extension nécessite la mise en place d'un dispositif dérogatoire sous forme de STECAL.
Le STECAL recouvre l'emprise des serres existantes ainsi que la zone d'extension, pour une surface totale de 5000 m².

Présentation du projet
Le STECAL a vocation à permettre une extension de serres maraîchères exploitées par le domaine de Mirabeau.

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Afin d'assurer l'insertion paysagère des serres, le règlement limite la constructibilité aux seuls besoins du projet :

- l'emprise au sol est limitée à 5000 m², y compris les serres existantes, soit une extension de 1200 m²,
- la hauteur des serres ne pourra pas excéder 4 mètres afin de limiter leur perception.

Les règles relatives à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone A. Les serres ne nécessitent aucun raccordement aux réseaux publics d'eau potable, d'assainissement ou d'eaux pluviales.

Justification du caractère exceptionnel
Le STECAL Serres de Mirabeau est le seul STECAL destiné au développement de serres maraîchères délimité dans le présent PLUi. Il a pour objet de permettre de conforter une activité en place en plein essor.

4. AS4 – Lavérune : « Domaine de Biar : « agrandissement du chai pour extension de l'offre hôtelière »

Justification de la localisation et de la délimitation
Mentionné dès le XII^{ème} siècle, le domaine de Biar est, à l'origine, un domaine agricole de la commune de Lavérune qui, à la suite de son abandon pendant plusieurs années, a été réinvesti en 2007 pour une activité d'hôtellerie-restauration haut de gamme. Constitué autour d'une folie restaurée du XVIII^{ème} siècle, le domaine de Biar offre un rayonnement important à la Métropole sur le champ de l'hôtellerie de luxe et accueille une clientèle largement internationale. Depuis 2017, le domaine s'est engagé dans une démarche de qualité environnementale durable, tant sur le plan de la production alimentaire (verger et potager en agriculture biologique) que sur le plan des performances environnementales et énergétiques des bâtiments, dans la gestion de l'eau et des déchets.
Depuis 2023, l'ancien chai fait l'objet de travaux de réhabilitation et de transformation en salles de séminaires. Un projet d'extension du chai doit permettre d'augmenter la capacité d'accueil de l'hôtel. Le projet se situant au sein d'une zone agricole, sa réalisation nécessite la mise en place d'un dispositif dérogatoire sous forme de STECAL.
Le STECAL coïncide avec le projet d'extension du chai (839 m²).

Présentation du projet
Le STECAL a vocation à permettre l'extension du chai pour la création de chambres hôtelières destinées à augmenter la capacité d'accueil de l'établissement et conforter l'activité du domaine de Biar.

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Afin de maintenir au maximum l'environnement agricole du site et limiter l'impact paysager de la construction, le règlement prend les dispositions suivantes :

- Le périmètre du STECAL est resserré autour du projet d'extension du chai, en intégrant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives définis par le régime général de la zone A.
- La hauteur ne pourra excéder 11 mètres correspondant à la hauteur du chai existant afin d'assurer la cohérence des volumétries.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone A.

Justification du caractère exceptionnel
Le STECAL Domaine de Biar / Hôtellerie est le seul STECAL, à vocation hôtelière et touristique, délimité dans le présent PLUi. Il a pour objet de permettre le déploiement d'une activité hôtelière haut de gamme à rayonnement important pour la Métropole.

5. AS5 – Lavérune : « Domaine de Biar : extension de la partie restauration »

Justification de la localisation et de la délimitation
Mentionné dès le XII^{ème} siècle, le domaine de Biar est, à l'origine, un domaine agricole de la commune de Lavérune qui, à la suite de son abandon pendant plusieurs années, a été réinvesti en 2007 pour une activité d'hôtellerie-restauration haut de gamme. Constitué autour d'une folie restaurée du XVIII^{ème} siècle, le domaine de Biar offre un rayonnement important à la Métropole sur le champ de l'hôtellerie de luxe et accueille une clientèle largement internationale. Depuis 2017, le domaine s'est engagé dans une démarche de qualité environnementale durable, tant sur le plan de la production alimentaire (verger et potager en agriculture biologique) que sur le plan des performances environnementales et énergétiques des bâtiments, dans la gestion de l'eau et des déchets.
Aujourd'hui, l'établissement souhaite développer la partie restauration par une extension de la salle de restaurant sur l'actuelle terrasse extérieure.
Le projet se situant au sein d'une zone agricole, sa réalisation nécessite la mise en place d'un dispositif dérogatoire sous forme de STECAL.
Le STECAL coïncide avec le projet d'extension du restaurant (391 m²).

Présentation du projet
Le STECAL a vocation à permettre l'extension de la salle de restaurant, pour conforter l'activité du domaine de Biar.

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Afin de maintenir au maximum l'environnement agricole du site et de préserver le parc boisé qui sert d'écrin à la bâtisse, le règlement prend les dispositions suivantes :

- Le périmètre du STECAL est resserré autour du projet d'extension de la salle de restaurant, y compris l'emprise des terrasses. En conséquence, l'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée par le règlement.
- La hauteur ne pourra excéder 8 mètres afin d'assurer la cohérence des volumétries avec la bâtisse accueillant la salle de restaurant.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone A.

Justification du caractère exceptionnel
Le STECAL Domaine de Biar / Restauration est le seul STECAL à vocation de restauration délimité dans le présent PLUi. Il a pour objet de permettre le déploiement d'une activité de restauration haut de gamme à rayonnement important pour la Métropole.

6. NS1 – Fabrègues : « Agro-écopôle de Mirabeau »

Justification de la localisation et de la délimitation

Propriété de la commune de Fabrègues, le domaine de Mirabeau est un domaine agricole situé au pied du massif de la Gardiole, qui accueille actuellement quatre activités de polyculture élevage.

Le mas de Mirabeau est le siège de l'agro-écopôle, dont l'objectif est la reconquête de la biodiversité par l'agroécologie. Primé par le Ministère de l'Environnement dans le cadre de son appel à projet « Sites pilotes pour la reconquête de la biodiversité », l'agro-écopôle de Mirabeau constitue un projet d'excellence agroécologique. Il s'inscrit par ailleurs dans le réseau des fermes ressources multifonctionnelles initié par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole et constitue une déclinaison locale de la politique agro-écologique et alimentaire (P2A) de la Métropole.

L'objectif est d'ériger le domaine en référence de la transition écologique et de la transition agricole, en démontrant que des modèles agro-écologiques peuvent être au service de la biodiversité et réciproquement, que ces modèles peuvent être productifs et rentables, qu'ils sont créateurs d'emplois et permettent le développement d'entreprises agricoles et d'entreprises d'innovations agro-écologiques.

L'ambition est également de répliquer ce modèle sur d'autres sites en transférant les innovations, les expériences par la recherche et par la formation. L'agro-écopôle crée des références techniques et organisationnelles qu'il diffuse. Enfin, au cœur des préoccupations actuelles de la société civile, il s'agit de montrer que l'agroécologie permet et accélère le lien social, le vivre ensemble et la solidarité par l'insertion sociale.

Pour ce faire, le projet se décline en six axes interconnectés : agricole/alimentaire, écologique, économique, social, pédagogique et formation/recherche.

La concrétisation de ce projet nécessite de procéder à des travaux de restructuration et d'extension du mas. Or, le projet se situant en zone naturelle, sa réalisation nécessite la mise en place d'un dispositif dérogatoire sous dorme de STECAL.

Le STECAL recouvre l'emprise du mas existant et ses abords immédiats (12.597 m²).

Présentation du projet

Dans le mas, le projet prévoit la restructuration / extension de trois corps de bâtiments afin de regrouper sur un même site plusieurs pôles d'activités de natures différentes autour de deux grands espaces extérieurs : une cour « agricole » et une cour « publique ». Ces activités sont de deux natures : privée (fonction administrative et agricole) et publique (accueil, vente, espace séminaires, tiers-lieu, ...).

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »

Pour répondre aux besoins de restructuration / extension du mas tout en veillant à la qualité paysagère du projet et au maintien du caractère agricole de la zone N, le règlement édicte la disposition suivante : les constructions nouvelles et extensions sont limitées à 10 % de l'emprise bâtie existante et implantées en tous points dans les limites du STECAL, pour répondre aux besoins tout en conservant la morphologie générale du mas. Enfin la hauteur maximale des constructions sera limitée à 10m.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone N.

Justification du caractère exceptionnel
Le STECAL Agro-écopôle de Mirabeau est l'unique STECAL destiné à une ferme ressource délimité dans le présent PLUi. Il porte un projet d'excellence basé sur les fondements de l'agroécologie qui s'inscrit à la fois dans les ambitions de la politique agro-écologique et alimentaire métropolitaine, dans les objectifs de la loi EGALIM du 30 octobre 2018 concernant la qualité environnementale des productions agricoles et dans les objectifs d'adaptation et d'atténuation du changement climatique.

7. NS3 – Pignan – Habitat adapté des gens du voyage

Justification de la localisation et de la délimitation
Inaugurés en 2007, les terrains familiaux locatifs de Pignan ont été aménagés par le SIVOM Vène et Mosson, alors compétent en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Ils constituaient la première opération d'habitat de l'agglomération montpelliéraine visant à répondre à l'enjeu d'ancrage territorial des gens du voyage.
Conçus comme une solution de logement transitoire vers un habitat sédentaire, avec une occupation locative limitée à deux ans, les terrains familiaux ont rapidement montré leurs limites face au mode de vie sédentaire des familles en présence, dont la plupart sont installées sur le site depuis près de 15 ans, avec une durée de présence quasi-continue et la scolarisation des enfants dans les établissements de la commune.
En 2016, la gestion des terrains familiaux, d'abord associative, a été transférée à Montpellier Méditerranée Métropole qui a mis au jour un certain nombre de dysfonctionnements ayant généré une dégradation des relations entre les familles et les services institutionnels.
Face à ce constat, la Métropole a mis en place une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) afin d'apporter une nouvelle solution d'habitat et de poser un cadre de gestion du site adapté.
Le projet consiste en la requalification des terrains familiaux vers un habitat adapté proposant des habitations « en dur » correspondant mieux à un mode de vie sédentaire et permettant de résorber des situations d'habitat précaire. Ce projet répond aux objectifs du Schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage (SDAHGV) 2018-2024. L'opération est également visée par le SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole parmi les dispositifs à mettre en place pour répondre aux besoins d'accueil et d'habitat des gens du voyage *(Défi 1.5 – Organiser la réponse à des besoins spécifiques)* ainsi que par le Programme Local de l'Habitat (PLH) métropolitain *(Action 14 – Compléter les dispositifs en faveur des gens du voyage)*. Il répond enfin à l'axe 4.2 du PADD (Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée - Organiser une répartition équilibrée des logements sociaux afin de diversifier l'offre sur l'ensemble des communes).
Se situant en zone naturelle, le projet ne peut bénéficier d'une constructibilité qu'à titre exceptionnel, à travers l'institution d'un STECAL.
Le STECAL (9.014 m²) correspond au périmètre des terrains familiaux actuels auquel est adjointe une parcelle communale pour l'aménagement d'une plateforme de ferraillage dissociée des espaces de vie. Sa localisation se justifie par le réaménagement d'un site déjà affecté à ce type d'usage (terrains familiaux). Elle permet de maintenir *in situ* les gens du voyage sans bouleversement de leur lieu de vie, dans un environnement qu'ils se sont approprié, tout en permettant de respecter leur mode de vie communautaire.

Présentation du projet
Le programme de constructions est établi sur la base de 18 logements individualisés associés à des emplacements pour les caravanes ainsi que des petits modules de stockage des matériaux de ferraillage.

Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Afin de limiter les capacités d'accueil, d'assurer l'intégration paysagère des constructions et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone, le règlement prend les dispositions suivantes :

- L'emprise au sol maximale est fixée à 30 % du terrain d'assiette pour éviter une forte densification du site, incompatible avec le caractère rural de son environnement, et maintenir au moins 30 % d'espaces perméables destinés à limiter le ruissellement pluvial et à servir de support à une trame arborée.
- Les constructions seront implantées en retrait de 5 m des voies et emprises publiques et des limites séparatives pour favoriser la mise en place d'une bande paysagère périmétrale poursuivant deux objectifs : limiter les conflits d'usage potentiels avec l'environnement agricole et mettre en place un accompagnement paysager du site.
- La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres pour permettre quelques habitations en R+1 répondant aux nécessités de certaines familles, tout en limitant la volumétrie des constructions et leur perception dans le paysage.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone N.

Justification du caractère exceptionnel
Il s'agit du seul STECAL délimité dans le présent PLUi destiné à offrir des solutions d'habitat adapté à la sédentarisation des gens du voyage. Il porte un projet social, urbain et paysager qui permet de répondre à des besoins en logement spécifique se conformant aux objectifs assignés par le SDAHGV, le SCoT et le PLH.

8. NS4 – Saint-Jean-de-Védas : « Extension de locaux administratifs »

Justification de la localisation et de la délimitation
Depuis 2006, la commune de Saint-Jean-de-Védas accueille un ensemble de locaux administratifs et techniques de la société Eiffage Route Grand Sud spécialisée dans les travaux publics (construction de routes et autoroutes), dont une partie des bâtiments existe depuis la fin des années 1960. Le site accueille ainsi des bureaux, des ateliers et des entrepôts, composés pour partie de structures modulaires, ainsi que des espaces de stationnement pour le personnel, les véhicules de service et les engins.
L'entreprise souhaite créer de nouveaux bureaux en remplacement des structures modulaires pour améliorer les conditions de travail du personnel (ergonomie de l'espace de travail, confort thermique notamment).
Or, le projet se situant en zone naturelle, sa réalisation nécessite la mise en place d'un dispositif dérogatoire sous forme de STECAL.
Le STECAL (212 m²) est resserré autour du projet d'extension des locaux administratifs, à valoir sur les structures modulaires et espaces de stationnement attenants aux bâtiments.

Présentation du projet
Le STECAL a pour objet de permettre la construction de bureaux sur une emprise d'environ 200 m² sur deux niveaux.

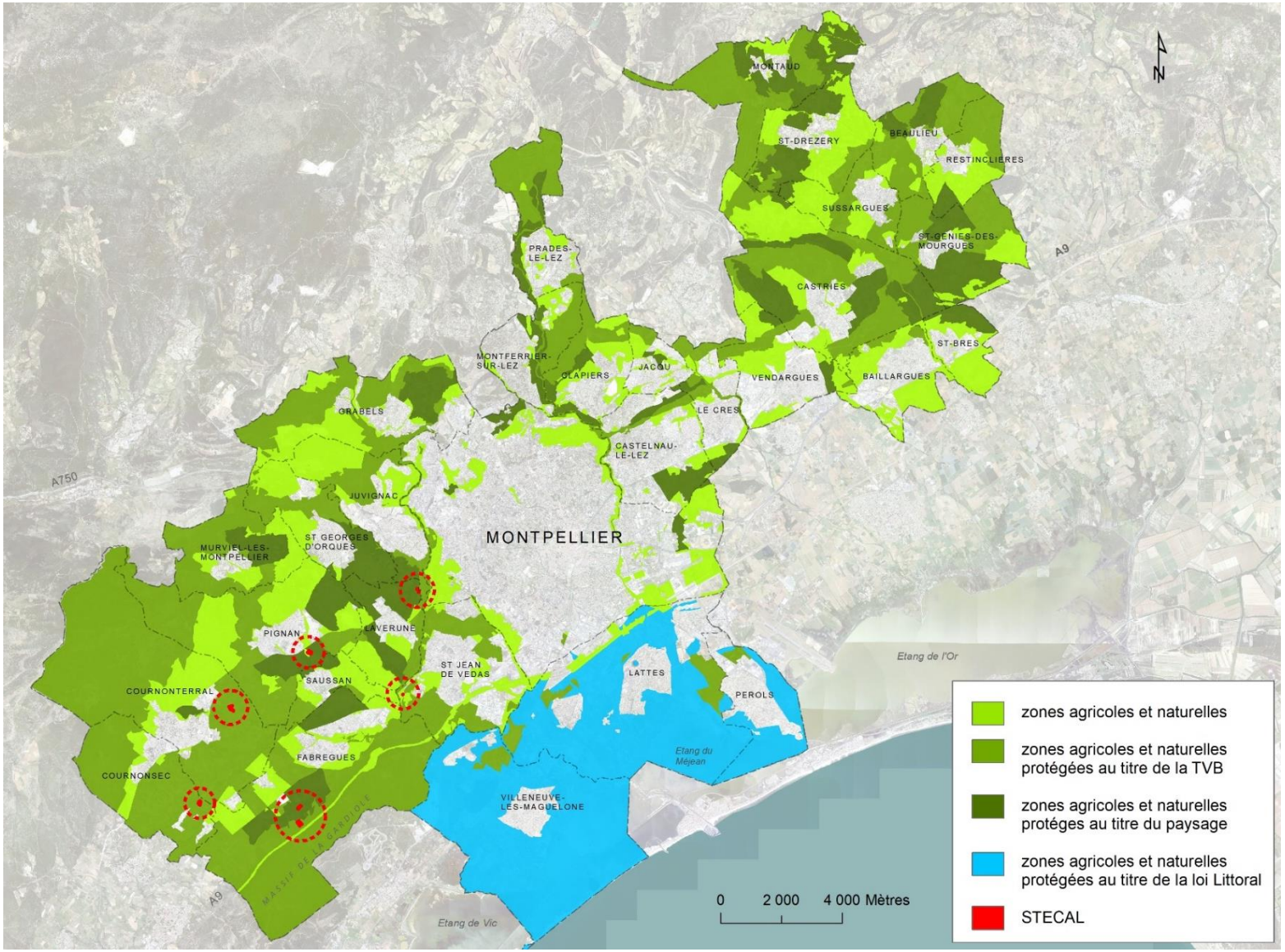
Justification du règlement assurant « des capacités d'accueil limitées »
Le site Eiffage s'insère dans la zone naturelle mais le STECAL est délimité au sein de la partie bâtie et aménagée du site, sur un espace déjà artificialisé. Le règlement limite la capacité d'accueil et la construction à travers les dispositions suivantes :

- L'emprise bâtie maximale est fixée à 200 m².
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres pour permettre une élévation du bâtiment et limiter la réduction des espaces de stationnement ; cette volumétrie ne présente pas d'enjeu d'insertion paysagère au regard des caractéristiques du site.

Les règles relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité relèvent des dispositions du régime général de la zone N.

Justification du caractère exceptionnel
Le STECAL Eiffage est le seul STECAL à vocation de bureau délimité dans le présent PLUi. Il s'inscrit dans un environnement immédiat peu sensible au regard des bâtiments et aménagements existants.

Ensemble du zonage des espaces agricoles, naturels et forestiers (source : 3M)



VI. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD, ET DE LEUR COMPLEMENTARITE AVEC LE REGLEMENT)

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L151-6 que « Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ». Les justifications suivantes portent donc principalement sur la cohérence des OAP avec les orientations du PADD.

Le PLUi encadre le développement de certains secteurs de projet via 56 OAP. En complément du règlement écrit et graphique, les OAP sectorielles définissent des principes d'aménagement répondant aux spécificités de chaque site.

D'une manière générale, leur finalité participe d'un objectif de maîtrise de l'aménagement du territoire métropolitain, visant à favoriser la meilleure insertion possible des aménagements au regard de la nature des sites concernés et à fixer les critères de qualité urbaine recherchée. A ce titre, les objectifs poursuivis consistent plus particulièrement :

- à développer des projets ancrés dans la réalité géographique et historique des sites, notamment par la définition de formes urbaines adaptées aux différents contextes ;
- à incorporer des armatures végétales structurantes, permettant de renforcer les espaces de nature en ville, de favoriser la fraîcheur urbaine, de connecter les projets au réseau général de continuités naturelles et écologiques et ce faisant, de favoriser l'accessibilité des espaces agricoles et naturels depuis les milieux urbains ;
- à renforcer la présence de l'eau et à intégrer les aménagements hydrauliques à la définition globale des projets, à la fois pour mieux gérer et pour mieux vivre avec les risques d'inondation ;
- à encourager, en matière de mobilité, les relations de proximité par la définition d'armatures d'espaces publics favorisant les modes alternatifs à l'automobiles (transports collectifs et modes actifs) et, à chaque fois que les projets s'y prêtent, à diversifier dans la mesure du possible la programmation.

Tous les travaux, aménagements, constructions ou opérations réalisés dans les secteurs concernés doivent être :

- compatibles avec les parties écrite et graphique (le schéma d'aménagement) des OAP ;
- conformes aux dispositions réglementaires du PLUi.

Le PLUi ne comporte pas d'OAP de secteur d'aménagement, régies par l'article R151-8 du code de l'urbanisme, qui ne s'appuieraient pas sur le règlement du PLUi.

Les principes d'aménagement développés dans l'ensemble des OAP sectorielles sont cohérents avec les orientations du PADD. Il s'agit plus particulièrement des orientations suivantes :

- 1.1 Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques ;
- 4.1 Assurer la répartition géographique de la croissance démographique ;
- 4.3 Améliorer la qualité des projets urbains ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

Selon leur contexte urbain et agroenvironnementales, les OAP sectorielles peuvent contribuer également à la mise en œuvre d'orientations complémentaires qui seront détaillées ci-après pour chaque OAP.

L'ensemble des sites des OAP s'inscrit soit dans l'urbanisation existante et engagée, soit au sein des sites d'extension potentielle inscrits au SCoT, plus précisément :

- 22 OAP sectorielles se situent en urbanisation existante et engagée du SCoT ;

- 24 OAP sectorielles se situent en totalité en extension urbaine du SCoT ;

- 10 OAP sectorielles sont en greffe urbaine, leur périmètre et leur projet portant à la fois sur des tissus existants et des extensions urbaines (Ex : « Ode à la Mer », « Clos des Pins », « Euromédecine II ») Pour ces projets, soit il s'agit d'encadrer le renouvellement urbain déjà intégré à l'enveloppe urbaine, en prévoyant une partie en extension, soit il s'agit d'urbaniser dans le cadre d'opération d'aménagement dont les premières phases sont déjà intégrées dans l'enveloppe urbaine ;

- 12 OAP sectorielles recouvrent des zonages U-AU mais également A ou N, afin notamment d'apporter un traitement qualitatif des limites (Ex : « Ode à la Mer », « Cambacérès », « Bouisses Grezes »), de prendre en compte des aléas hydrauliques (Ex : « Multi-sites Costes et Pignarel », « Lauze Est ») et de prendre en compte des aléas liés aux incendies de forêt (Ex : « Euromédecine II », « Entrée Ouest ») ;

- 17 OAP sectorielles sont localisées à proximité d'un Transport en Commun structurant (Ex : « Nouveau Lycée », « Gimel », « Mas de Campagne », « Extension de la Clinique Saint-Jean »,) ;

- 46 OAP mixtes dont certaines portent des programmations très diversifiées, avec une part notable d'activités économiques (Ex : « Cambacérès », « Ode à la mer ») et dont 4 sont exclusivement dédiées à des équipements publics (« Lycée Cournonterral », « Groupe scolaire Jacou », « Rieucoulon Montpellier », « Parc Lagattu » …)

- 7 OAP comportent une programmation uniquement dédiée aux activités économiques.

En outre, il convient de souligner que deux OAP de nature intercommunale concernent des secteurs éminemment stratégiques : « Cambacérès » sur les villes de Montpellier et Lattes et « Ode à la Mer » sur les villes de Lattes et Pérols

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier. Le plan de localisation ci-dessous permet d'avoir la vision d'ensemble des OAP à l'échelle métropolitaine.

Pour faciliter leur lecture, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de façon homogène, avec plusieurs rubriques, s'inscrivant dans les attendus du Code de l'urbanisme :

- La première rubrique « Caractérisation du site » permet de localiser le site dans son environnement proche et d'en comprendre les principales caractéristiques.
- Une seconde rubrique identifie les « Objectifs d'aménagement visés », concernant les modalités de contextualisation des projets, l'habitat, l'économie, l'environnement, le paysage et les mobilités.
- De ces objectifs découlent la rubrique « Orientations d'aménagement et programmation » déclinant :
  - Les principes d'aménagement sui se déclinent en plusieurs thématiques :
    - ✓ qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
    - ✓ mixité fonctionnelle et sociale ;
    - ✓ qualité environnementale, prévention des risques et mise ne valeur ou restauration des continuités écologiques ;

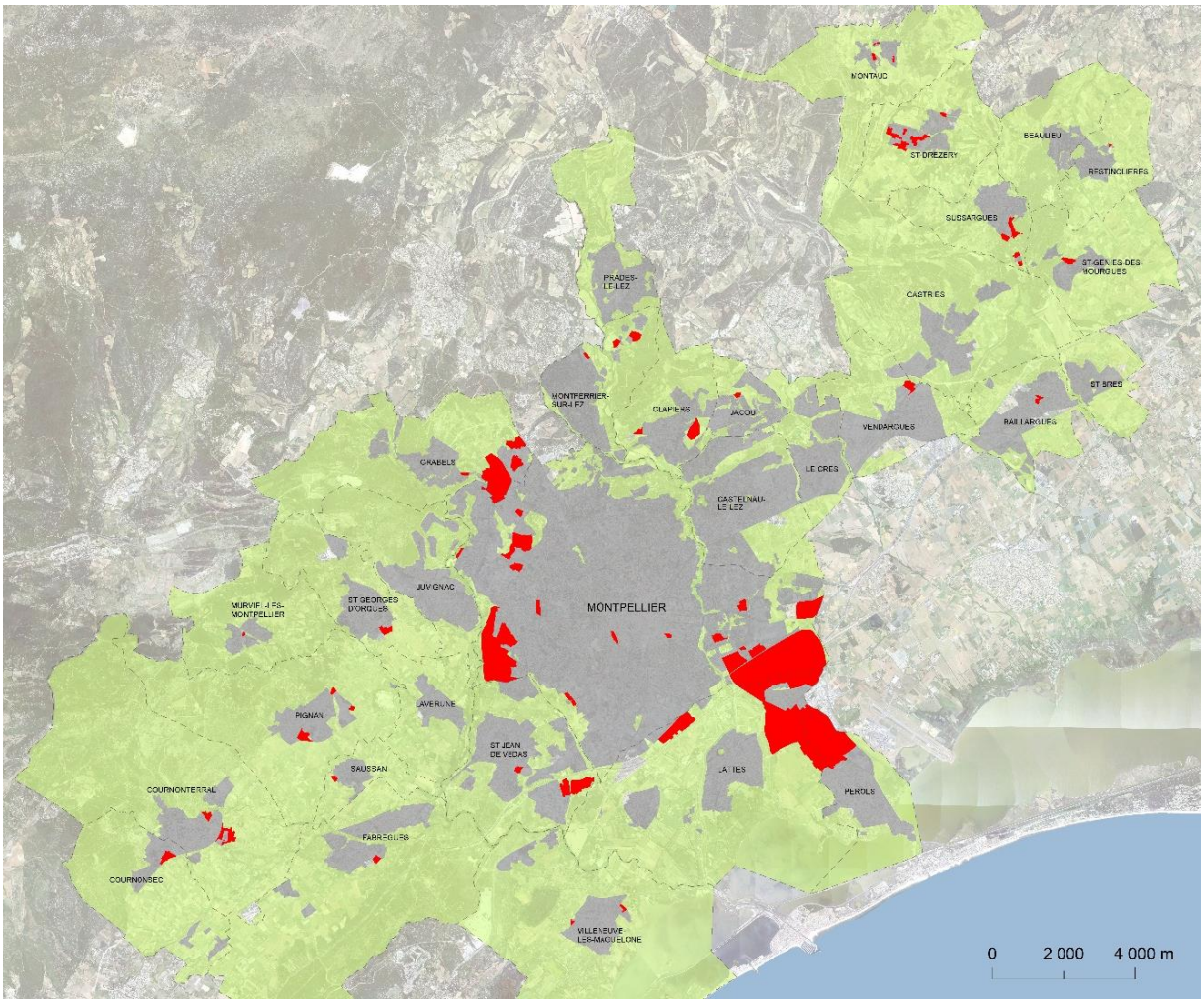
- ✓ desserte par les transports en commun, les axes de mobilités douces et stationnement ;
- ✓ desserte des terrains par les voies et réseaux.

- Les éléments relatifs à la programmation et au phasage opérationnel.

- En matière d'orientations graphiques, les plans définis sont présentés dans une légende commune à toutes les OAP sectorielles. La légende permet d'expliciter les objectifs recherchés pour chacune des orientations. A partir de ce corps commun, chaque OAP développe, textuellement et schématiquement des orientations spécifiques.

Par principe, l'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et inversement. Cette double complémentarité est décrite pour chaque OAP dans les paragraphes suivants, s'agissant des dispositions spécifiques identifiées pour chaque site. Il est rappelé que les dispositions générales du règlement écrit et graphique, notamment ainsi que les dispositions des articles 10, 14 et 15.

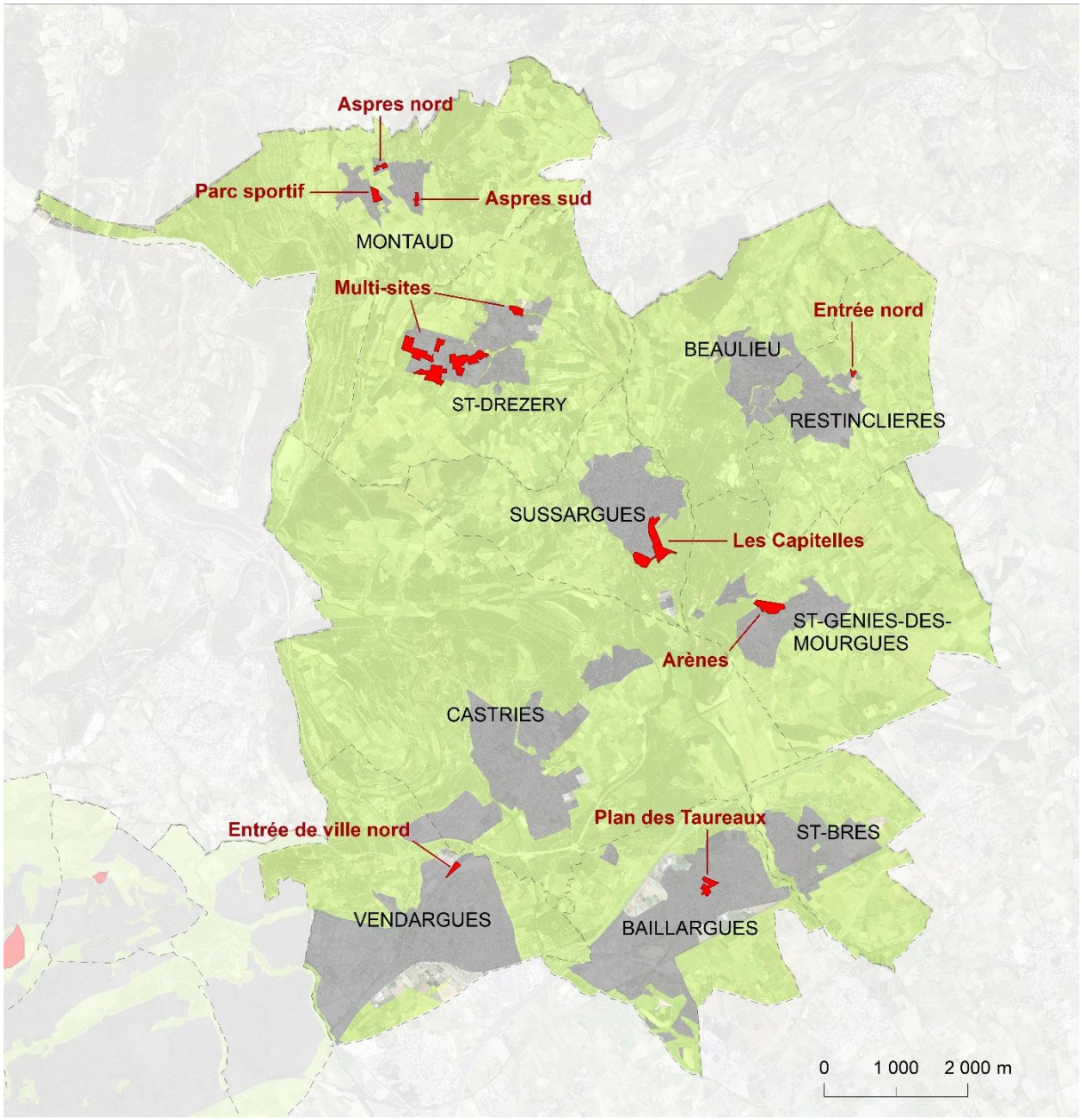
Repérage des sites concernés par une OAP



1. **Les OAP sectorielles à destination mixte sur le secteur *« Cadoule et Bérange »***

Le secteur Cadoule et Bérange identifié au SCoT comprend 9 OAP à vocation mixte selon la carte et le tableau ci-après.

Localisation des OAP du secteur Cadoule et Bérange



Nom de la commune	Nom de l'OAP	Programme (prévisionnel en nombre de logement)	Programme (prévisionnel en m² de sdp économique hors commerces et services)	Accueil de commerces et services	Accueil d'un équipement structurant	Localisation au SCoT
Baillargues	Plan des Taureaux	120	0	Oui	Oui	Enveloppe urbaine
Montaud	Aspres nord	9	0	Non	Non	Enveloppe urbaine
Montaud	Aspres sud	15	0	Non	Non	Enveloppe urbaine
Montaud	Parc Sportif	15	0	Non	Oui	Extension urbaine
Restinclières	Entrée Nord	20	0	Non	Non	Extension urbaine
Saint-Drézéry	Multi-Sites	78	0	Non	Non	Enveloppe urbaine
Saint-Geniès-des-Mourgues	Arènes	70	0	Non	Oui	Extension urbaine
Sussargues	Les Capitelles	170	0	Non	Non	Extension urbaine
Vendargues	Entrée de ville nord	80	500	Oui	Non	Extension urbaine

- **Baillargues « Plan des Taureaux »**

Le projet développé sur le site « Plan des Taureaux », à la jonction entre le cœur de ville et le tissu pavillonnaire, vise à promouvoir une mixité sociale et morphologique (logements individuels, groupés et collectifs ainsi qu'une résidence séniors) structurée autour d'espaces végétalisés et d'axes de mobilités douces.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur verra se développer des logements et une résidence à destination d'hébergements de séniors.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 1AU qui permet la réalisation d'une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitats (individuels, groupés et collectifs) et une résidence senior. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 33 % de logements en nombre et 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux ; - 20 % des logements seront des logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Une organisation urbaine structurée pour favoriser l'intégration du quartier dans son contexte urbain, notamment via un traitement qualitatif des façades et des toitures aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU ne règlementent pas les règles d'implantation des constructions.
Un aménagement du site réparti sur deux secteurs répondant à des principes programmatiques différents : - un secteur au contact du tissu pavillonnaire existant en R+1 maximum ; - un secteur en R+2 maximum au plus proche du cœur de ville et des Arènes.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU fixent la hauteur maximale des constructions à R+2.
Un traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 40% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traité en espace perméable. Des aménagements paysagers à dominante végétale et des arbres significatifs à préserver sont également repérés sur le schéma de l'OAP.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et de mutualisation. Stationnements des automobiles aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1 AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes actifs sur les rues du Mas de Roue, de l'Ancien Cimetière et plan des taureaux sont précisés textuellement et graphiquement. Un espace commun sera aménagé entre la rue du Plan des Taureaux et la résidence senior.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 1AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation d'un espace public.

- **Montaud « Aspres nord »**

L'aménagement de ce site qui s'insère dans un tissu pavillonnaire existant, au nord-est du centre ancien du village doit veiller à une insertion urbaine qualitative et à la préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage. Dans cette logique, il s'agit d'encadrer la densification de ce site, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et maintiendra des vues sur le grand paysage.
Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestières ;

Les OAP sont complémentaires des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement de ce site permettra de produire des logements au sein du tissu urbain existant.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone UC3-10 qui correspond aux tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à la mixité fonctionnelle et sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, en définissent une emprise bâtie maximale égale à 20%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes d'implantation des constructions ; - d'aménagement paysagers permettant un recul des constructions sur le périmètre de l'OAP.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC 3-10, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
La forme urbaine et la volumétrie devront être identiques au tissu pavillonnaire existant (logements individuels non groupés en RDC ou R+1) pour préserver les vues sur le grand paysage ;	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, précisent la hauteur maximale autorisée. Celle-ci est fixée à R+1, hauteur similaire aux pavillons environnants.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 55 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique d'aménagements paysagers à dominante végétale. Définition graphique des aménagements paysagers à dominante végétale.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Il conviendra d'implanter le stationnement uniquement sur les futurs lots ou macro-lots afin de diminuer la présence physique des voitures sur l'espace commun.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès des opérations sur le chemin des Liquettes et la rue des Genévriers sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée

- **Montaud « Aspres sud »**

L'aménagement de ce site qui s'insère dans un tissu pavillonnaire existant, à l'est du centre ancien du village doit veiller à une insertion urbaine qualitative et à la préservation de la qualité du cadre de vie et du paysage. Dans cette logique, il s'agit d'encadrer la densification de ce site, par une forme urbaine adaptée qui limitera la hauteur des constructions et maintiendra des vues sur le grand paysage.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestières ;

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Afin de répondre aux objectifs de mixité sociale ainsi qu'aux demandes et à la diversité des parcours résidentiels, le site comprendra différentes formes urbaines et typologies de logement diversifiées : - Sur les secteurs 1 et 3 (repérés graphiquement): logements individuels non groupés ; - Sur le secteur 2 (repéré graphiquement): logements intermédiaires (logements superposés avec des accès individuels privatifs) ou collectifs.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone UC3-10 qui correspond aux tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Sur le secteur 2 (repéré graphiquement), la totalité des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux et/ou des logements abordables.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, définissent une emprise bâtie maximale égale à: - 20 % sur les secteurs 1 et 3 identifiés dans l'OAP ; - 50 % sur le secteur 2 identifié dans l'OAP.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes d'implantation des constructions ; - d'aménagement paysagers permettant un recul des constructions sur le périmètre de l'OAP.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
La forme urbaine et la volumétrie devront être identiques au tissu pavillonnaire existant (logements individuels non groupés en RDC ou R+1) pour préserver les vues sur le grand paysage.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, précisent la hauteur maximale autorisée. Celle-ci est fixée à R+1, hauteur similaire aux pavillons environnants.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 25 % de l'emprise du secteur 2 (repéré graphiquement) sera traité en espaces perméables et au moins 55 % de l'emprise des secteurs 1 et 3 (repérés graphiquement) seront traitées en espaces perméables végétalisés.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à : - 55 % sur les secteurs 1 et 3 identifiés dans l'OAP ; - 25 % sur le secteur 2 identifié dans l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives aux conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès des opérations sur la rue de Montlaur et le chemin des Romarins sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC3-10, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Montaud « Parc Sportif »**

L'aménagement du site « Parc sportif » vise à développer une centralité et un quartier d'habitation connecté au tissu urbain existant. Ce site constitue, avec le nouveau pôle multi-services et la salle communale Pierre Combettes, une nouvelle centralité du village. Situé en continuité du cœur villageois et du tissu pavillonnaire existant, il fait le lien entre les espaces déjà urbanisés à l'est et l'ouest de la commune.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 2.5 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des logements, des équipements sportifs et des espaces de stationnement.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone UC3-10 qui correspond aux tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur ; - la zone 17AU qui vise à développer une nouvelle centralité et un nouveau quartier d'habitation connecté au tissu urbain existant. La programmation proposera une mixité fonctionnelle et sociale. Cette dernière répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Au moins 30% de logements en nombre et 25% de la surface de plancher (affectée au logements) seront des logements locatifs sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone, UC3-10 définissent une emprise bâtie maximale égale à 20%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des aménagements.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Seul l'article 7 de la zone 17AU ne règlemente pas les distances d'implantation entre constructions sur une même propriété.
Définition écrite et graphique des différentes typologies de constructions et de la hauteur associée.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent la hauteur maximale autorisée. Celle-ci est fixée à R+1, hauteur similaire aux pavillons environnants.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 40 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'espaces publics, espace de stationnement et équipements sportifs paysagés. - d'aménagements végétalisés en accompagnement de la voirie et des liaisons douces ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à : - 55 % sur la zone UC3-10 ; - 40 % sur la zone 17AU.
Recherche de mutualisation et perméabilisation des stationnements des automobiles.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Les accès des opérations sur la rue des Muriers, la rue du Camp Soleil et l'avenue de Teyran sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée. Le règlement graphique comporte un emplacement réservé pour la création de voirie et ouvrage public (parking mutualisé).

- **Restinclières « Entrée nord »**

L'OAP « Entrée nord » propose la création d'une opération qualitative à dominante d'habitat, en connexion au tissu urbain existant et en entrée de ville. L'opération s'insère dans un site marqué par des enjeux paysagers liés : à la forte visibilité du site en entrée de village depuis la RM610 et en frange urbaine. Il matérialise donc l'entrée nord du village, est situé le long de la route de Sommières (RM610) reliant Montpellier à Sommières et marque la limite entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Le projet développé sur le site « Entrée nord » devra permettre la production de logements.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 33 AU qui vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et en connexion avec le tissu urbain existant. La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 30% de logements en nombre et 25% de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 30%.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes d'implantation des constructions ; - du retrait du bâti par rapport à la route de Sommières qui sera végétalisé.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Les constructions formeront un front bâti le long de la route de Sommières sous la forme d'habitat collectif en R+2 ou R+3.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, précisent la hauteur maximale autorisée fixée à R+3.
Traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'espaces communs à dominante végétale ; - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - d'espaces de transition végétale à constituer/traiter ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 50 %.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et stationnements aériens perméables et plantés avec arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique applicables, à la zone 33AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sur la rue des Grenadiers sont précisés textuellement et graphiquement et tout accès sur la Route de Sommières est interdit.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 33AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Saint-Drézéry : « Multi-Sites »**

Cette OAP a pour objectif d'encadrer la densification et les opérations de réinvestissement, par des formes urbaines adaptées. Cette OAP comprend cinq sites répartis dans le tissu urbanisé : Le site n°1 « Font Nauquette » est situé au nord et à proximité du centre historique du village et Les sites n°2 « la Lavande », n°3 « Manely », n°4 « les Romarins » et n°5 « Lou Miradou » sont situés à l'ouest du centre du village.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.1 Optimiser les ressources énergétiques et leur distribution ;
- 2.3 Préserver la ressource en eau ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'OAP est décomposée en 5 sites distincts. Leur urbanisation permettra de produire des logements au sein du tissu urbain existant.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 34AU qui comprend cinq secteurs : ▪ Font Nauquette classé en 34AUa (site 1 identifié dans l'OAP) situé au nord et à proximité du centre historique. Celui-ci est concerné par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) ; ▪ La Lavande classé en 34AUb (site 2 identifié dans l'OAP) ; ▪ Manély classé en 34AUc (site 3 identifié dans l'OAP) ; ▪ Les Romarins classé en 34AUd (site 4 identifié dans l'OAP) ; ▪ Lou Miradou classé en 34AUe (site 5 identifié dans l'OAP). - La zone N sur l'emprise du cours d'eau qui se situe au nord du site 1 identifié dans l'OAP. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, et secteur précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations en ce qui concerne la mixité sociale et fonctionnelle.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment le conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, définissent une emprise bâtie maximale allant de 10 % à 15 % selon les secteurs.
Assurer un traitement qualitatif de l'interface entre les nouvelles constructions et les parcelles bâties environnantes par un aménagement paysager à dominante végétale non construit sur la périphérie de chaque site.	Les articles 5, et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
L'OAP propose une configuration des logements favorisant l'intégration urbaine notamment en ce qui concerne leur hauteur maximale fixée en R+1.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34 AU, précisent la hauteur maximale autorisée fixée à R+1.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne les aspects extérieurs des constructions et l' aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter ; - d'arbres significatifs à conserver ; - d'espaces de transition végétale.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables variant de 55% à 80% selon les différents secteurs; - identifiant des arbres notables isolés. Le règlement graphique identifie sur les sites 1, 2 et 4 un EMBF.
Implantation du stationnement sur les emprises privatives, recherche de mutualisation du stationnement des automobiles et stationnements aériens perméables.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les futures constructions se connecteront aux voiries publiques existantes.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 34AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Saint-Geniès-des-Mourgues : « Arènes »**

L'opération réalisée sur le site « des Arènes » est conçue en deux secteurs. Elle vise à structurer l'offre foncière et immobilière autour de la seconde centralité du village constitué par le quartier de la Barrière pouvant être considéré comme une seconde centralité du village (arènes, école maternelle, poste, cabinet infirmier...). Ce site stratégique matérialise l'entrée ouest du village.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des logements et un équipement public. De plus l'OAP fait apparaître un espace de transition et zone coupe-feu à structurer.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 35AU dont l'aménagement vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et connectée au tissu urbain existant ; - la zone 36AU dont l'aménagement vise à réaliser des équipements publics en complément du nouveau quartier d'habitat attenant en entrée de village et connectée au tissu urbain existant ; - la zone Nt et la zone UC3-2-c qui sont entièrement couvertes par l'espace de transition et zone coupe-feu à structurer, identifié dans l'OAP. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP. L'emprise de la zone 36AU est grevée par un emplacement réservé pour la réalisation d'un équipement public.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 30 % de logements en nombre représentant au moins 25 % de la surface de plancher (affectée au logements) seront des logements locatifs sociaux ; - 20 % des logements seront des logements en accession abordable. -	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 35AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Définition écrite et graphique de l'organisation des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits paysagers des constructions ; - d'implantation des constructions ; - d'espaces de transition et zones coupe-feu à structurer.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 35AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Définition écrite et graphique d'un épannelage pour les constructions et de la forme urbaine correspondante.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, ne règlementent pas la hauteur maximale des constructions.
Traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, ne règlementent pas l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 50% sur la zone 35 AU ; - identifiant deux EBC.
Précision sur la localisation du stationnement automobile pour chaque forme urbaine et perméabilisation de ces stationnements.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

Les accès véhicules et modes doux sur l'avenue de Montpellier et la rue de la Barrière sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Sussargues « Les Capitelles »**

L'aménagement du site vise à créer un nouveau quartier à dominante d'habitat dans le prolongement du tissu urbain existant. Il visera également à bien insérer l'ensemble des constructions dans le paysage et à affirmer la limite sud du tissu pavillonnaire (traitement paysager qualitatif de l'entrée de village, structuration des interfaces avec les espaces boisés, cadre de vie qualitatif). La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques **;**
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'opération projetée permettra la construction de logements. Cette OAP est décomposée en quatre secteurs distincts : - Le secteur « nord » qui est au contact avec le tissu bâti existant (quartier des Mazes) et borde une ancienne carrière ; - Le secteur « central » qui est au contact avec le tissu bâti existant et se situe le long de la rue des Chênes Verts ; - Le secteur « sud » qui s'inscrit en entrée de village en accroche avec la route de Montpellier (RM54) ; - Le secteur « ouest » qui est au contact avec le tissu bâti existant (lotissement des Garrigues), à proximité du cours d'eau du « Valentibus » et borde une ancienne carrière située le long de - la RM54. En sus, l'OAP intègre dans son périmètre 2 hectares d'espaces arborés correspondant à des espaces d'évitement d'habitats d'espèces protégées et 0.9 hectare de parcelles déjà bâties.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 42AU dont l'aménagement vise à réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de village et connectée au tissu urbain existant ; - la zone Nt qui correspond aux espaces d'évitement d'habitats d'espèces protégées identifiés dans l'OAP. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP. L'emprise de la zone 42AU est grevée par un emplacement réservé pour l'élargissement de la RM54.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 30 % de logements en nombre représentant au moins 25 % de la surface de plancher (affectée au logements) seront des logements locatifs sociaux ; - 20 % des logements seront des logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Définition écrite et graphique de l'organisation des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits végétalisés des constructions ; - d'espaces de transition végétale à constituer /traiter.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
Définition écrite et graphique, par secteur défini par l'OAP, d'un épannelage des constructions et de la forme urbaine correspondante.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, ne règlementent pas la hauteur maximale des constructions.
Traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, ne règlementent pas l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter ; - d'espaces de transition végétale à constituer/traiter ; - d'aménagement végétalisés le long des voiries et des liaisons piétonnes ; - d'arbres de haute tige à conserver.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, ne règlementent pas le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Stationnements des automobiles mutualisés le long des voies internes du quartier majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige. Pergolas végétalisées autorisées sur les aires stationnement mutualisées.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux le rue des Chênes Verts, la route de Montpellier et sur la rue des Pouzeranques sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 42AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Vendargues « Entrée de Ville nord »**

L'aménagement du site vise à traiter qualitativement l'entrée de ville nord de la commune en réalisant une opération immobilière en continuité du quartier de l'Eden. L'organisation urbaine se structure autour de logements implantés au cœur du site et pourra être accompagnée par la réalisation de bureaux ou d'un équipement destiné à la petite enfance.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur verra se développer une mixité fonctionnelle avec des logements, un espace d'accueil du parc de loisirs, une petite restauration, des bureaux ou un équipement destiné à la petite enfance.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 47AU qui permet la réalisation d'une opération mixte à dominante résidentielle comprenant : habitat, espace d'accueil du parc de loisirs et petite restauration, bureaux ou équipement destiné à la petite enfance. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 33 % de logements en nombre et 25 % de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux ; - 3 % des logements seront des logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, en définissent une emprise bâtie maximale égale à 60%.
Une préservation des espaces boisés existants en implantant les futures constructions en recul de la RM610, du parc de loisirs, de la voie ferrée et du quartier de l'Eden.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Ceci permet d'une part la préservation des masses boisées le long de la RM610 et la mise à distance des futurs bâtiments avec la zone pavillonnaire existante et le parc de loisirs.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

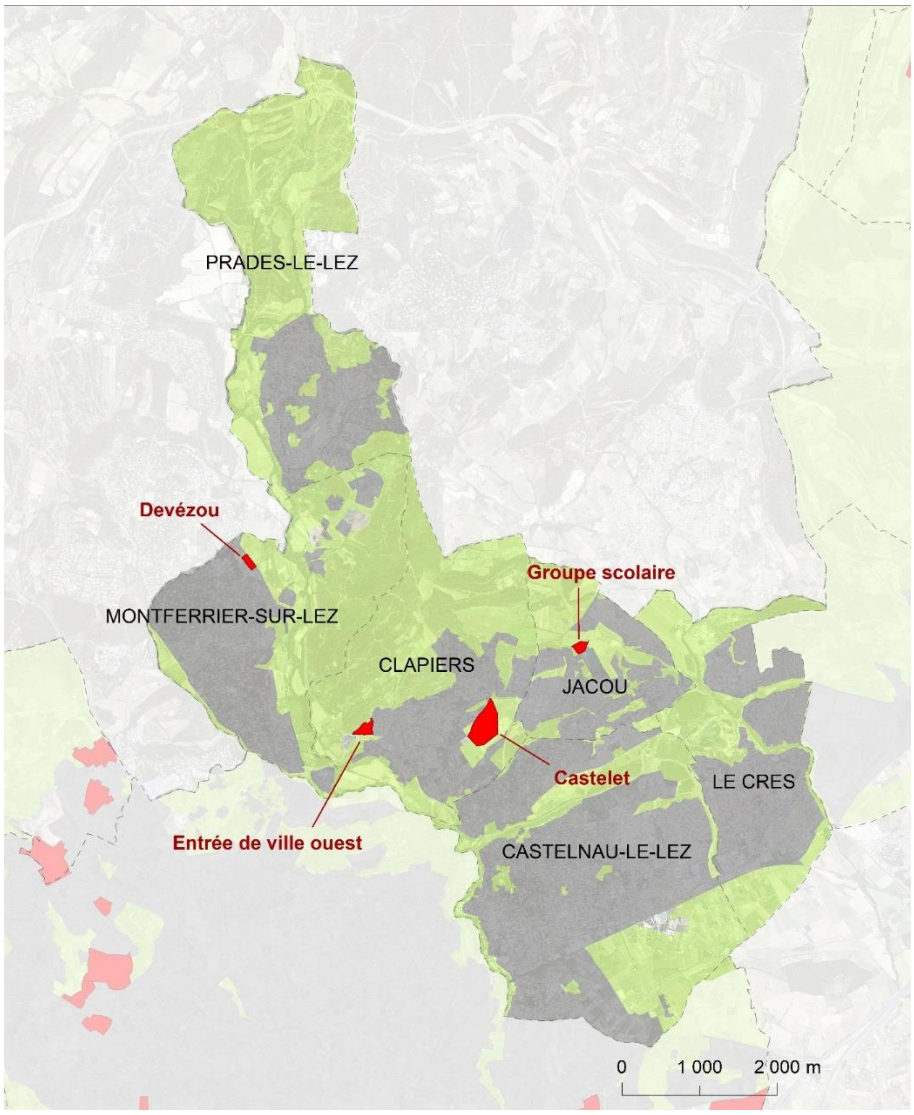
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traité en espaces perméables. Définition graphique des : - aménagement paysagers à dominante végétale ; - aménagements végétalisés en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes ; des arbres significatifs.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment un taux minimal d'espaces perméables égal à 20%.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et stationnements aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 47AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

1. Les OAP sectorielles à destination mixte Secteur « Vallée du Lez »

Le secteur « Vallée du Lez » identifié au SCoT comprend 4 OAP à vocation mixte selon le tableau et la carte ci-après.

Nom de la commune	Nom de l'OAP	Programme (prévisionnel en nombre de logement)	Programme (prévisionnel en m² de sdp économique hors commerces et services)	Accueil de commerces et services	Accueil d'un équipement structurant	Localisation au SCoT
Clapiers	Castelet	350	0	Non	Non	Extension urbaine
Clapiers	Entrée de ville ouest	60	0	Non	Non	Extension urbaine
Jacou	Groupe Scolaire	0	0	Non	Oui	Extension urbaine
Montferrier-sur-Lez	Devézou	90	0	Oui	Non	Enveloppe urbaine

Localisation des OAP du secteur Vallée du Lez



- **Clapiers « Le Castelet »**

L'aménagement du site « Castelet » vise la création d'un nouveau quartier à vocation principalement résidentielle en greffe du centre bourg de Clapiers tant sur le plan visuel (préservation des vues vers et depuis le village, mise en relation avec les continuités vertes, préservation de la végétation…) que sur le plan fonctionnel (connexion de la trame viaire, proximité avec les équipements existants, maillage des cheminements doux…). Il s'agit ainsi de créer un projet urbain qualitatif avec une mixité de formes urbaines (habitat individuel et habitat collectif) structurée autour d'espaces végétalisés afin d'apporter une réponse en termes de mixité sociale et urbaine (pied d'immeubles commerçants).

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Il s'agira de réaliser une extension urbaine à **dominante résidentielle.**	Le périmètre de l'OAP est couvert par les zones 3AU, UC3-9 et UC2-2-a qui permettent la réalisation d'un nouveau quartier mixte de logements et d'activités. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 30% du nombre de logements réalisés et au moins 25% de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux et il sera recherché une part minimale de 20% de logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UC3-9 et UC2-2-a, définissent une emprise bâtie maximale égale à 50%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbaine existant notamment au travers de principes paysagers de retrait paysagers des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit applicables, aux zones UC3-9 et UC2-2-a, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Définition écrite d'une répartition des hauteurs adaptée aux caractéristiques du site.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique applicables, aux zones UC3-9 et UC 2-2-a, précisent les hauteurs maximales autorisées.

L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, règlementent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 30% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - aménagements paysagers à dominante végétale ; - continuités paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter ; - aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaison piétonnes.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent l'orientation de l'OAP : - en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment en fixant, sur les zones UC3-9 et UC2-2-a, un taux minimal d'espaces perméables égal à 30% ; - identifiant un EMBF sur la lisière est de l'OAP.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et de mutualisation. Stationnement aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- Clapiers « Entrée ouest »

L'aménagement du site « Entrée Ouest » vise à structurer l'entrée de ville de Clapiers et à développer une offre d'habitat complémentaire en accroche avec le terminus du tramway et en transition entre les tissus résidentiels de la ville et la trame des espaces agro-naturels au nord et à l'ouest.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Il s'agira de réaliser une extension urbaine à dominante résidentielle.	Le périmètre de l'OAP est couvert par les zones 4AU et N qui permettent la réalisation de logements. La zone N intégrée dans l'OAP correspond à un aménagement paysager non constructible. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 33% du nombre de logements réalisés et au moins 25% de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.

logements locatifs sociaux et il sera recherché la production de logements en accession abordable.	
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 40%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbaine existant au travers : - de principes paysagers de retrait des constructions ; - de recul par rapport à la RM65 ; - de l'implantation des constructions sur la partie est du site.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Définition écrite de la hauteur adaptée aux caractéristiques du site.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à R+1.
L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, règlementent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 50% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - d'arbres significatifs ; - de continuités paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer /conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 40%.
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 4AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit applicable à la zone 4 AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Jacou « Groupe Scolaire »**

Cette OAP a une unique vocation d'équipement public et ainsi rééquilibre le fonctionnement scolaire de la commune actuellement concentré vers le sud. La construction du groupe scolaire contribue à élargir la centralité du cœur de ville existante vers les quartiers nord pour favoriser leur intégration dans le fonctionnement urbain et social de la ville**.**

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement développé sur le site permettra l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 13AU qui vise à accueillir un nouveau groupe scolaire. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 13AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbaine existant au travers de principes paysagers de retrait des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 13AU, ne règlementent pas les implantations des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 50% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - d'espaces de transition végétale à constituer/ traiter ; - de continuités paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer /conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 13AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Le règlement graphique identifie un EMBF sur une infime partie de l'OAP, au nord de celle-ci.
Recherche de mutualisation et de perméabilité du stationnement des automobiles.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 13AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 13AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montferrier-sur-Lez « Devézou »**

Le projet du « Devézou » vise la réalisation d'une opération à dominante d'habitat en accroche avec le tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements communal et métropolitain et de proposer une offre socialement accessible et diversifiée. Située en entrée de ville, l'opération veille également à structurer et valoriser la limite urbaine nord de la commune.
Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des logements et pourra également accueillir des pieds d'immeubles actifs permettant l'accueil de commerces, activités et services de proximité tout en structurant une centralité de proximité pour les habitants du nord de la commune.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 18AU qui permet la réalisation d'un programme de logements et d'activités en pied d'immeubles. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 33% du nombre de logements réalisés et au moins 25% de la surface de plancher (affectée aux logements) seront des logements locatifs sociaux et il sera recherché une production de logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 40%.

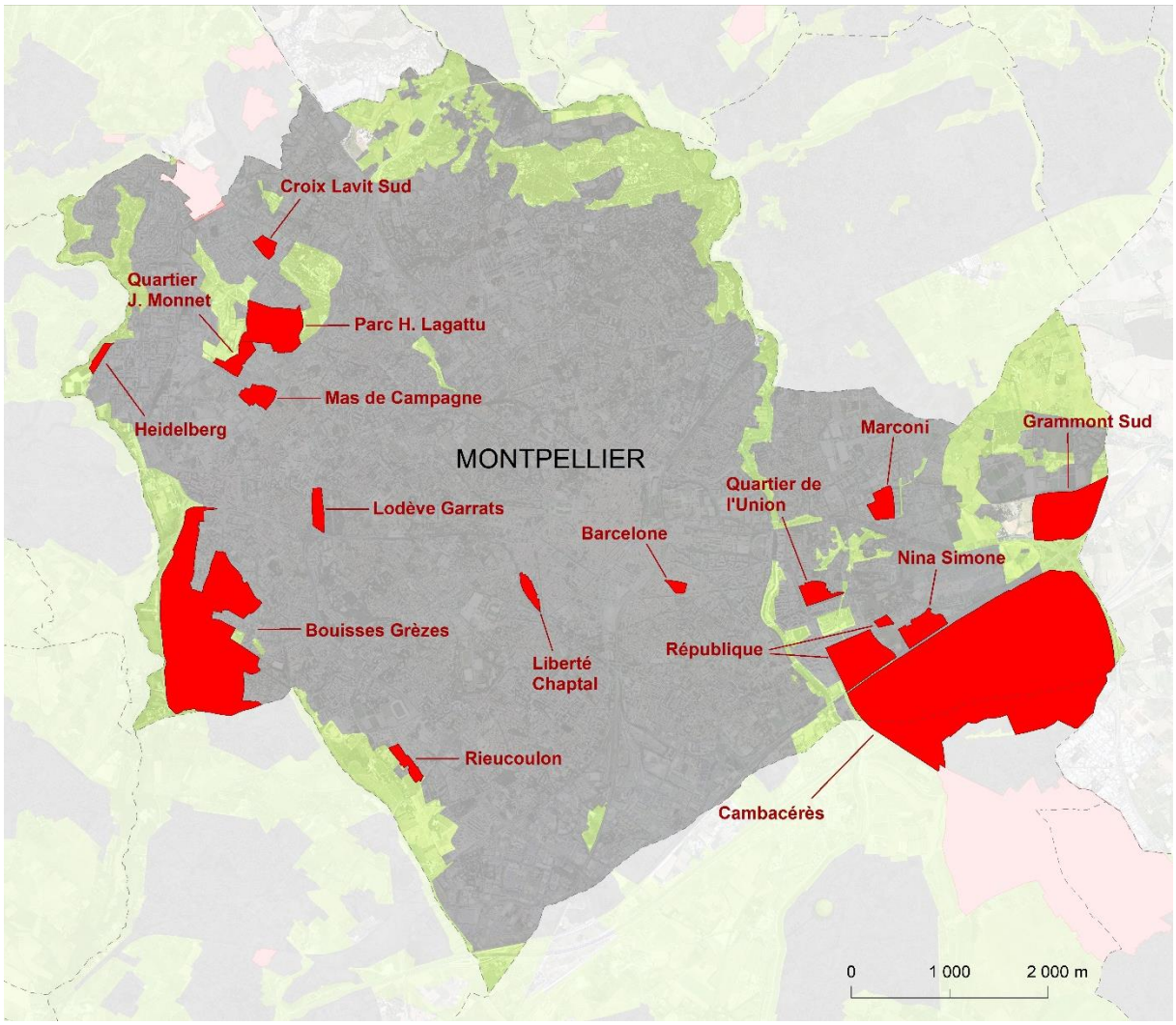
Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbaine existant au travers de principes : - paysagers de retrait des constructions ; - d'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
Définition écrite d'une répartition des hauteurs adaptée aux caractéristiques du site.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18 AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à R+2.
L'OAP ne comporte pas d'orientations sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, règlementent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 30% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en définissant un taux minimal d'espaces perméables égal à 30%.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti pour l'habitat collectif et plantation avec arbres de haute tige du stationnement automobile aérien.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 18AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

2. Les OAP sectorielles à destination mixte sur le secteur Montpellier

Le secteur « Montpellier » identifié au SCoT comprend 15 OAP à vocation mixte selon le tableau et la carte ci-après.

Nom de la commune	Nom de l'OAP	Programme (prévisionnel en nombre de logement)	Programme (prévisionnel en m² de sdp économique hors commerces et services)	Accueil de commerces et services	Accueil d'un équipement structurant	Localisation au SCoT
Montpellier	Bouisses Grèzes	500	3 334	Oui	Oui	Extension et enveloppe urbaine
Montpellier	Quartier Jean Monnet	200	0	Oui	Non	Extension urbaine
Montpellier	Parc Henri Lagattu	0	0	Non	Oui	Extension urbaine
Montpellier	Croix Lavit Sud - Rue de la Carrierasse	160	3 493	Oui	Non	Extension urbaine
Montpellier	Le quartier Mosson - Heidelberg	200	0	Non	Non	Enveloppe urbaine
Montpellier	Le quartier Nina Simone	263	18 750	Non	Non	Extension et enveloppe urbaine
Montpellier	République	1 700	34 900	Oui	Oui	Extension et enveloppe urbaine
Montpellier	Rieucoulon	0	0	Non	Oui	Enveloppe urbaine
Montpellier	Grammont Sud	0	7 200	Non	Oui	Extension urbaine
Montpellier	Quartier de l'Union	1 000	6 667	Oui	Non	Enveloppe urbaine
Montpellier et Lattes	Le quartier Cambacérès	180	265 133	Oui	Oui	Extension et enveloppe urbaine
Montpellier	Lodève Garrats	738	0	Oui	Non	Enveloppe urbaine
Montpellier	Mas de Campagne	672	8 000	Oui	Oui	Enveloppe urbaine
Montpellier	Secteur Liberté Chaptal	583	10 500	Oui	Non	Enveloppe urbaine
Montpellier	Marconi	500	6 667	Oui	Non	Enveloppe urbaine
Montpellier	Barcelone - Strasbourg	279	3 500	Oui	Non	Enveloppe urbaine

Localisation des OAP de la ville de Montpellier



- **Montpellier « Bouisses Grèzes »**

L'aménagement du site « Bouisses Grèzes » se compose de :

- plus de 100 hectares sanctuarisés, réservés aux espaces naturels et agricoles ;
- secteurs réservés à l'urbanisation (moins de 10 ha) avec une programmation mixte comprenant logements, équipements, services mais aussi des unités agricoles de l'Agriparc.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.2 Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage ;
- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc Métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;

- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Révéler la valeur agronomique, paysagère et les continuités écologiques du site. Proposer de nouvelles formes d'habiter en lisière du parc. Restructurer les accès et les modes de circuler à l'intérieur du parc pour opérer une transition ville/parc.	Le périmètre de l'OAP intègre : - la zone 21AU décomposée en trois secteurs dont les articles 1 et 2 du règlement écrit autorisent des constructions à dominante de logements ; - la zone UC5 qui est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité. L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés ; - la zone UC 4-1 qui correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). - des zones agricoles et naturelles. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à l'ensemble des zones, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP décrit une programmation qui intègre la production de logements sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables des zones 21AU et UC4-1, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC4-1, en définissent une emprise bâtie maximale.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur l'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UC5 et UC 4-1A, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones A et N, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Le règlement graphique complète les orientations de l'OAP en faisant apparaître des implantations graphiques sur les zones UC5, 21AU, A et N.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Intégrer les emprises bâties au relief et à la hauteur de la canopée pour favoriser l'insertion des constructions dans le site	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à l'ensemble des zones, précisent la hauteur maximale des constructions autorisées pouvant aller jusqu'à R+3+a.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur les aspects extérieurs des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à l'ensemble des zones règlemente l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
A l'échelle des secteurs constructibles, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50%. Désimperméabiliser des sections de voies automobiles existantes en cœur de parc au profit de parcours actifs apaisés et mettre en place un maillage en boucle de sens unique pour desservir les quartiers alentours en évitant la traversée automobile du parc. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - de continuités paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter ; - d'arbres significatifs ; - d'aménagements végétalisés en accompagnement des voiries et liaisons piétonnes.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 21AU, UC5 et UC4-1, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables sur la zones UC4-1 et 21AU ; - identifiant des EBC, EVP, arbres notables isolés, haies.
Répartir l'offre de stationnement privatif majoritairement sous les îlots et envisager une mutualisation des stationnements privés pour limiter les circulations automobiles au sein des nouvelles constructions au profit des circulations actives.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, règlementent de manière générale le stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos.
Requalifier et pacifier les rues existantes. S'appuyer sur le maillage existant et ne pas ouvrir de nouvelle voie à la circulation automobile. Envisager une continuité piétonne vers la plaine et la Mosson.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Plusieurs emplacements réservés figurent au règlement graphique afin de permettre la réalisation de cheminements doux et la réalisation d'une voie nouvelle.

- **Montpellier « Quartier Jean Monnet »**

Situé dans le quart nord-ouest de Montpellier, le quartier Jean Monnet recouvre principalement d'anciennes friches agricoles. Sa mutation doit être anticipée et encadrée dans le cadre d'une opération d'aménagement globale afin de répondre au mieux au besoin en logements des ménages Montpelliérains en assurant la protection d'un environnement naturel préservé.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Proposer une offre de logements accessible aux habitants de Montpellier à dominante d'habitat collectif dans un souci de rééquilibrer la ville.	Le périmètre de l'OAP recoupe les zones suivantes : - le secteur 22AUb (appartenant à la zone 22AU) qui correspond au quartier Jean Monnet dont la mutation devra répondre au mieux au besoin en logements des ménages Montpelliérains ; - une zone N qui correspond espace végétal existant à conserver dans le document graphique de l'OAP. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 22AU précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur l'épannelage des constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 22AUb, précisent la hauteur maximale des constructions autorisées pouvant aller jusqu'à 20 m.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur les aspects extérieurs des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 22AUb, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Préserver un maximum de surfaces de pleine terre tant sur l'espace public que dans les îlots privatifs dans un souci de préservation de la biodiversité, des fonctionnalités et continuités écologiques liées et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur : à l'échelle de l'orientation d'aménagement et de programmation, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 30 % ; Définition graphique des : - espaces végétalisés existants à préserver et des continuités paysagères ; - écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 22AUb, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - identifiant des EBC, EVP, arbres notables isolés, haies. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation d'un parc paysager.
Répartir l'offre de stationnement privative sous les îlots.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 22AUb, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Privilégier les modes actifs : un maillage des modes doux serré qui permettra d'assurer la continuité des parcours à travers les quartiers, notamment en mettant en œuvre les voies de liaisons et de tourisme / loisirs.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 22AUb, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier : « Parc Henri Lagattu »**

Situé dans le quart nord-ouest de Montpellier, le quartier du Parc Henri Lagattu recouvre principalement d'anciennes friches agricoles. L'objectif principal est d'offrir de nouveaux équipements pour tous les habitants du nord –ouest de Montpellier.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Le projet sera constitué de différents espaces plus ou moins aménagés, permettant des pratiques culturelles, sportives et sociales variées, pour répondre aux attentes des différents quartiers voisins.	Le périmètre de l'OAP recoupe les zones suivantes : - le secteur 22AUa (appartenant à la zone 22AU) qui correspond au grand parc Henri Lagattu dont l'objectif principal est d'offrir de nouveaux équipements pour tous les habitants du nord-ouest de Montpellier ; - la zone UC5 qui est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité. L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés ; - la zone UC2-1, sur la frange bâtie au contact avec le quartier Malbosc. Cette zone correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...) ; - la zone N ; - la zone Ap. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations en ce qui concerne l'implantation des constructions.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zone N et Ap, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur l'épannelage des constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent la hauteur maximale des constructions.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur les aspects extérieurs des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Le règlement graphique identifie un élément de paysage et de patrimoine à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Préserver un maximum de surfaces de pleine terre. A l'échelle de l'orientation d'aménagement et de programmation, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 80 %. Assurer la coulée verte du parc Malbosc vers le domaine du château d'O par un large parc paysager. Cette coulée verte assurera le rôle d'une continuité écologique. Définition écrite et graphique des : - espaces végétalisés existants à préserver ; - espaces de transition végétale ; - aménagements paysagers à dominante végétale ; - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zone 22AUa et UC5, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - identifiant des EBC, EVP, arbres notables isolés, haies. Le règlement graphique identifie 3 EBC et une arbre notable isolé.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et de mutualisation. Stationnements des automobiles aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Privilégier les modes actifs : un maillage des modes doux serré qui permettra d'assurer la continuité des parcours à travers les quartiers, s'appuyant sur le réseau de chemins agricoles existants (rue Lagattu, chemin de l'aqueduc, parc Malbosc).	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier « Croix Lavit sud / Rue Carrierasse »**

Situé dans le quartier Hôpitaux Facultés, le secteur Croix Lavit sud est composé de terrains situés de façon stratégique en face de l'entrée de Malbosc et de l'arrêt de tramways éponyme qui sont susceptibles de faire l'objet d'une mutation dans un cadre paysager et urbain tout à fait propice. Ce secteur d'urbanisation vise à répondre aux besoins en logements dans des immeubles pouvant intégrer des activités, tout en mettant en valeur les qualités paysagères du site.
Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.3 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Produire des logements, dans des immeubles pouvant intégrer des activités.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone 23AU qui permet la réalisation de constructions mixtes de logements et d'activités ou commerces. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 23AU précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations en ce qui concerne la mixité sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne l'implantation des constructions.	L'article 5 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, complètent les orientations de l'OAP en identifiant une implantation graphique des constructions le long de la route Ernest Hemingway et de la rue de la Carrierasse.
Les hauteurs maximales attendues sont R+ 5/6.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, définissent un épannelage de hauteur entre R+4 et R+6.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur les aspects extérieurs des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
A l'échelle de l'orientation d'aménagement et de programmation, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50 %. Assurer les continuités écologiques, en réalisant des trames végétales continues s'appuyant les masses boisées existantes au sein du périmètre et à proximité. Définition écrite et graphique des : - d'arbres à protéger ; - aménagements paysagers à dominante végétale. - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux d'espaces perméables minimal égal à 50 % ; - identifiant 4 EVP.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne le stationnement.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
La desserte des constructions s'appuiera sur les axes existants structurants : avenue Hemingway et rue de la Carrièrasse.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 23AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier « Le quartier de la Mosson - Heidelberg »**

L'objectif de l'OAP « Le quartier de la Mosson Heidelberg » est de diversifier l'habitat, en offrant la possibilité de développer de nouveaux programmes de logements, dans un quartier politique de la ville permettant le parcours résidentiel à la fois des personnes vivant déjà dans le quartier et des personnes venant d'autres quartiers.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Proposer de nouvelles formes d'habiter en lisière du parc de la Mosson.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone 24AU qui permet la réalisation de programmes de logements neufs devant favoriser la mixité sociale au sein du quartier. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 24AU précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Afin de proposer de nouvelles formes d'habiter en lisière du parc de la Mosson et aménager des vues sur le paysage, l'OAP organise l'épannelage du secteur en prévoyant des variations typologiques et de hauteurs (R+6 maximum), du moins élevé le long des berges de la Mosson à l'Ouest, au plus élevé côté avenue de Heidelberg à l'Est, pour préserver la lisière naturelle	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 24AU, définissent une hauteur maximale des constructions égale à R+6.
L'OAP ne comporte pas d'orientation sur les aspects extérieurs des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 24AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords .
Désimperméabiliser le secteur en fixant un objectif de 30% d'espaces perméables à l'échelle du site (contre 10% d'espaces perméables actuellement). Créer une limite végétalisée entre les ilots d'habitation et l'avenue Heidelberg et identifier des arbres d'alignement à préserver. Respecter les continuités écologiques, en préservant la biodiversité, notamment des berges de la Mosson. Créer une ambiance paysagère forte sur les parcelles de logements pour faire écho au parc de la Mosson. Définition écrite et graphique : - d'arbres à protéger ; - porosités paysagères et écologiques ;	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 24AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

- de continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Organiser l'offre privative de stationnement des véhicules motorisés, sous les ilots.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 24AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Reconfigurer l'avenue Heidelberg pour redonner des espaces confortables aux modes doux.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 24AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- Montpellier « Le quartier Nina Simone »

Le quartier Nina Simone se développe à l'est de la commune de Montpellier dans le prolongement de la ZAC Hippocrate. Ce quartier fait l'objet d'une nouvelle opération d'aménagement d'ensemble, la ZAC Nina Simone, et a une vocation mixte (activités tertiaires et habitat).

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;
- 5.3 Favoriser les proximités ;
- 5.4 Mieux structurer le réseau viaire ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Offrir une mixité programmatique activités tertiaires et mixtes, équipements publics, Logements. Conserver une programmation à dominante résidentielle sur le secteur Est.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 25AU qui permet la réalisation d'un nouveau quartier mixte de logements et d'activités, et d'éventuels équipements publics accompagnés de commerces de proximité et services ; - la zone UC6 qui concerne des hameaux ou des secteurs de maisons individuelles généralement très peu denses. Au sein de ces zones, seule une constructibilité très limitée est acceptée ; - la zone UC4-1 qui correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation... ;

	- la zone UB1-1 qui qui est une zone mixte, à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Elle correspond à l'emprise de la chaufferie collective du quartier Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Réaliser des logements libres, sociaux et abordables.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique applicables aux zones 25 AU, UB1-1 et UC4-1 précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne contient pas d'orientation en ce qui concerne l'implantation des bâtiments.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zone UB1-1, UC4-1 et UC6, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Structurer les façades de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas de Barlet, en alternant îlots de bureaux et îlots de logements, en R+4 àR+9 maximum.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les hauteurs maximales autorisées sur chaque zone.
Pas d'orientation sur les aspects extérieurs des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Préserver un maximum de surfaces de pleine terre tant sur l'espace public que dans les îlots privatifs dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur : à l'échelle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'objectif à atteindre en matière de d'espaces perméables est fixé à 50 %. Planter les espaces publics à créer et à réhabiliter, les rues, les mail piétons, les placettes et les bassins de rétention, afin d'affirmer et de développer les continuités écologiques du quartier en lien avec les secteurs alentours. Conserver au maximum les grands arbres des hameaux et valoriser les masses végétales existantes. Définition écrite et graphique : - de parcs, jardins et haies à conserver ; - d'aménagements végétalisés en accompagnement de voies.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UC 6 et UC4-1, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables sur les zones UC4-1 et UC6. - identifiant des EBC afin de protéger le parc du mas intégré en zone UC6, des arbres notables isolés et des EVP.
L'OAP ne propose pas d'orientations en ce qui concerne le stationnement.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Créer un mail paysager orienté Est-Ouest en cœur de quartier qui sera affecté uniquement à la circulation des modes actifs.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier : « République »**

Le quartier République comprend deux secteurs distincts :

- Un premier secteur mixte qui s'étend sur 20 hectares et comporte un vaste parc urbain paysager d'environ 7 hectares ayant également une fonction de protection hydraulique ;
- Le second secteur, dit « de la Cavalade », est situé plus à l'est sur l'avenue Nina Simone. Il accueille notamment un internat régional et fait le lien avec le quartier Hippocrate et, au-delà, Odysseum.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;
- 5.3 Favoriser les proximités ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Assurer une programmation mixte sur le plan fonctionnel et social.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 26AU qui permet la réalisation d'un nouveau quartier mixte, à dominante de logements collectifs, accompagnés de bureaux/services, équipements sportifs et de commerces. Elle correspond à l'emprise du quartier dont l'aménagement n'a pas encore débuté ; - la zone UB1-1 qui est une zone mixte, à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Elle correspond à l'emprise du quartier dont les constructions sont déjà réalisées ou en cours de réalisation ; - la zone N sur l'emprise du parc urbain paysagé et des ouvrages hydrauliques identifiés dans le document graphique de l'OAP. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à chaque zone précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Réaliser des logements libres, sociaux et abordables.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 26AU et UB1-1, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP ne propose pas d'orientation relative à l'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone UB1-1 complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les

	règles d'implantation des constructions, une implantation graphique est identifiée au règlement graphique.
Composer un quartier de ville compact organisé pour la partie ouest sur un principe d'îlots de logements collectifs et disposés en gradins, ouverts vers le paysage et le sud, affirmant les rues et espaces publics disposés entre eux.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les hauteurs maximales autorisées.
Offrir une vitrine urbaine par rapport à l'axe routier de l'A709, dont les façades orientées vers cet axe routier fréquenté seront protégées et constitueront une barrière acoustique protégeant le reste du quartier. Inciter à la réalisation de toitures terrasses végétalisées ou à deux pans d'expression contemporaine. Principes de conception architecturale décrit selon les différents ilots composant le quartier.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à chaque zone définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Garantir une présence optimisée du végétal et de la pleine terre. A l'échelle de l'OAP, l'objectif minimum à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50% ; Aménager un grand parc urbain paysager de 7 hectares traversé par le ruisseau de la Lironde. Préserver la biodiversité avec le maintien d'une continuité écologique est-ouest le long de la Lironde et est-ouest vers les quartiers voisins à travers le parc Trisha Brown. Définition écrite et graphique : - des aménagements paysagers à dominante végétale à créer ; - de continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 26AU et UB1-1, règlementent le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
L'OAP ne propose pas d'orientations en ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Relier et desservir l'ensemble des quartiers République, Rive gauche, Mas de Barlet, Hippocrate et Odysseum, grâce à la création d'un mail piétonnier paysager orienté est-ouest (parc linéaire), qui traversera le centre du quartier pour permettre de relier les berges du Lez à Odysseum. Permettre une accessibilité aux logements optimisée grâce à des accès multiples : depuis le parc de stationnement ou depuis les cœurs d'îlots et/ou le hall de chaque immeuble.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier « Rieucoulon »**

L'aménagement du site « Rieucoulon » prévoit :

- Le développement d'une offre d'équipements publics sportifs et récréatifs en complément de l'offre existante dans le quartier Ovalie.

- La mise en place d'une liaison verte support de modes actifs favorisant la mise en réseau des parcs
- Le traitement de la lisière urbaine

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.3 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Programmation d'équipements collectifs favorisant l'animation, la rencontre et la convivialité.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone 27AU qui permet la réalisation d'équipements publics sportifs en complément de l'offre existante dans le quartier Ovalie. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 27AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne propose pas d'orientations en ce qui concerne la hauteur des constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 27AU, précisent les hauteurs maximales des constructions autorisées.
L'OAP ne propose pas d'orientations en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 27AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Affirmation d'une armature paysagère s'appuyant sur le patrimoine végétal en présence et reprenant le vocabulaire spécifique du site (arboriculture, jardins, etc.). Renforcement de la continuité écologique de la vallée du Rieucoulon par la composition d'un espace de transition végétale en frange sud-ouest du site, et optimisation de la présence du végétal. Structuration du projet à partir d'une trame d'espace public adossée à une trame végétale. Définition écrite et graphique des : - porosités paysagères et écologiques ; - aménagements végétalisés en accompagnement des voiries et liaisons piétonnes ; - espaces de transition végétale ; - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 27AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP ne propose pas d'orientations en ce qui concerne le stationnement.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 27AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Aménagement d'une liaison douce structurante avec l'Agriparc du Mas Nouguier.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 27AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Le règlement graphique identifie une servitude de localisation pour aménager des cheminement piétons ou cycles.

- **Montpellier « Grammont sud »**

Situé à la lisière est de Montpellier, le site dit Grammont Sud est occupé de friches agricoles et artisanales, de faible qualité paysagère. Ce site a été retenu pour l'implantation de grands équipements : le centre d'exploitation et de maintenance de la TAM, et une aire d'accueil des gens du voyage.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;
- 5.4 Mieux structurer le réseau viaire.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Permettre la création du nouveau centre d'exploitation et de maintenance (CEM) nécessaire à la stratégie de mobilités de la Métropole et au renforcement de l'usage des transports en communs, et assurer son évolutivité à long terme. Permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage dont le besoin a été identifié dans le cadre du Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage de l'Hérault (SDAHGV) 2018-2024.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone 28AU qui permet d'accueillir une programmation à dominante d'équipements. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 28AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Afin de préserver le grand paysage et le domaine de Grammont en prenant en compte ses axes de composition structurants, la limite ouest du CEM sera alignée sur la façade ouest du bâtiment du Zénith et un large espace paysager sera aménagé le long de l'avenue de Grammont.	L'article 5 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 28AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant des implantations graphiques.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne la hauteur des constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 28AU, définissent une hauteur maximale des constructions égale à R+5.

L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 28AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Préserver les espaces plantés support de biodiversité et garant d'une importante perméabilité des sols. A cette fin, l'objectif en matière d'espaces perméables est de 30% à l'échelle de l'OAP. Une bande de 100 mètres en bordure de l'A709, sera non bâtie et paysagée, afin d'assurer une mise à distance des nuisances (bruit/qualité de l'air) liées à la proximité des infrastructures routières majeures. Elle sera également support de continuité écologique Définition écrite et graphique des : - espaces de transition végétale à constituer ; - continuités paysagères, écologiques fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 28AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 28 AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Afin de favoriser les déplacements par modes actifs entre la polarité ludique et commerciale de Odysseum, et sa station de tramway, le CEM et le domaine culturel et sportif de Grammont, la conception du dépôt et de sa voie de raccordement incorporera le traitement de cheminements piétons et cyclables. Les accès véhicules sur l'avenue de Grammont et Albert Einstein sont précisés graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 28 AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier « Quartier de l'Union »**

Situé dans le quart sud-est de Montpellier, le quartier de l'Union, recouvre principalement un secteur déjà urbanisé, hérité d'une époque antérieure au développement du projet urbain Port Marianne, et de faible qualité bâtie. Sa mutation sous forme de réinvestissement urbain d'un secteur de ville préexistant doit permettre de répondre au mieux au besoin en logements des ménages montpelliérains, proposer une offre tertiaire adaptée (bureaux, commerces) et développer de nouveaux équipements et services pour les habitants de ce secteur géographique.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique

Offrir une mixité programmatique à dominante d'habitat collectif pouvant accueillir également des bureaux, commerces, services et équipements.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 29AU qui permet la réalisation d'un nouveau quartier incluant une programmation composée principalement de logements collectifs, en mixité avec des activités ; - la zone UB1-1 qui est une zone mixte, à dominante de logements collectifs et d'activités tertiaires. Elle correspond à l'emprise du quartier qui fera l'objet d'une mutation urbaine. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Proposer une offre de logements en mixité sociale, accessible aux habitants de Montpellier.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne l'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB1-1, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Assurer une couture urbaine avec les quartiers alentours, en proposant une variété de formes urbaines, densités, hauteurs, typologies, …, de la ville dense et intense dans l'angle sud-ouest vers la place Ernest Granier, à la ville domestique et résidentielle en cœur de quartier, aux abords des secteurs pavillonnaires préexistants.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent un épannelage des constructions.
L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
A l'échelle de l'orientation d'aménagement et de programmation, l'objectif minimum à atteindre en matière de d'espaces perméables est fixé à 30 %. Préserver les ensembles paysagers remarquables, notamment les alignements de platanes sur les avenues, le bosquet de micocouliers en cœur de quartier, tout en venant renforcer le paysage par la plantation d'arbres et d'espaces verts dans les nouveaux espaces publics et privés du quartier de l'Union. Réaliser une coulée verte support des modes actifs, de la biodiversité, de continuité écologique et du paysage, entre la Lironde et le Lez, via le quartier renouvelé. Définition graphique des : - espaces publics à dominante végétale à créer ; - espaces végétalisés conservés ; - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Gérer le stationnement privatif sous les îlots bâtis et garantir les conditions d'accès dans le respect de l'objectif d'apaisement du quartier. Des solutions alternatives de stationnement seront étudiées.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Réaliser un mail piétonnier pénétrant le quartier de l'Union depuis la place Ernest Granier, rencontrant la coulée verte pour créer un espace public paysager de cœur de quartier, et se poursuivant en direction du bois belvédère au nord, permettant aux piétons de rejoindre l'avenue Albert Einstein.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montpellier / Lattes : « le quartier Cambacérès »**

Le quartier Cambacérès, composé d'un secteur Nord (ZAC Cambacérès Nord) et d'un secteur Sud (ZAC Cambacérès Sud), est situé au sud-est de la Métropole de Montpellier. Il vise à mettre en œuvre un projet urbain associant à des équipements métropolitains, des bureaux, des commerces de proximité et des services, notamment de loisirs et de détente, des logements et des locaux d'activités tout en intégrant des espaces verts et paysagers, poumons de nature urbaine pour le projet.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestière ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Développer autour de la gare Sud de France trois pôles : - un pôle tertiaire de niveau européen au nord ; - un pôle d'activités tertiaires, productives et technologiques au sud/est ; - un quartier mixte tertiaire et d'habitat collectif au sud/ouest.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 30 AU qui est décomposée en 3 secteurs : ▪ Le secteur 30AUa, à l'ouest de la zone à dominante résidentielle ; ▪ Le secteur 30AUb, au nord-est de la zone à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques ; ▪ Le secteur 30AUc, au sud-est de la zone à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques et où le commerce de gros est admis. - la zone UB1-1 qui correspond aux polarités métropolitaines ; - la zone UC5 qui est caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité. L'objectif principal consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés ; - la zone UD1-1-4 qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. - la zone A et la zone N qui correspondent aux emprises identifiées, dans le document graphique de l'OAP, comme des espaces agricoles, ensembles végétalisés et parc boisés aux abords des mas ; - la zone Npv qui correspond aux abords des infrastructures ferroviaires et autoroutières et permet l'implantation de centrales phovoltaïques. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne donne pas d'orientations sur la mixité sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 30AUa, UB1-1 et UC5 (Mas rouge) précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone UD1-1-4 définissent une emprise bâtie maximale égale à 70%.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UB1-1 et UC5, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions, notamment en identifiant au règlement graphique une implantation graphique le long de l'A709.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'implantation des constructions.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UD1-1-4, N, Npv et A, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Formes urbaines structurées : de manière générale l'épannelage des constructions tertiaire et d'habitat (hormis les bâtiments existants) permettra de constituer un tissu urbain dense caractérisé par des volumétries variées et diversifiées à l'échelle de l'îlot. L'épannelage est dicté par le type de programmes, l'orientation de l'îlot afin d'optimiser leur ensoleillement, et surtout la nature de l'espace public au sein duquel il s'inscrit.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les hauteurs maximales autorisées.
Soigner la façade urbaine : bénéficiant d'une desserte exceptionnelle le quartier est amené à devenir un pôle d'activités d'envergure européenne. Implanté le long des infrastructures, il permettra pour les entreprises qui s'y installeront de valoriser cette façade sur des infrastructures. L'image du quartier depuis l'A9, l'A709 et la voie ferrée à grande vitesse sera particulièrement soignée.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique applicables, à chaque zone, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Préserver un maximum de surfaces de pleine terre tant sur l'espace public que dans les îlots privatifs : à l'échelle de l'OAP, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50 %. Large coulée paysagère d'environ 100m de large, implantée dans l'axe de la rue de la Font de la Banquière. Celle-ci a vocation à connecter d'est en ouest l'armature des espaces agro-naturels, en aboutissant sur le hameau du Mas Rouge. Elle est un support majeur de continuité écologique. L'extension du Parc de la Mogère au sud de la gare. Cet espace sera notamment un espace paysager de promenade et de loisirs. Il délimitera de part en part les différents pôles urbains. Définition graphique des : - ensembles végétalisés remarquables ; - espaces agricoles ; - aménagements paysagers à dominante végétale ; - continuités paysagères, écologiques à constituer ; - espaces de transition végétale à constituer.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 30AU, UB1-1, UC5 et UD1-1-4, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment sur la zone UD1-1-4 en définissant un taux minimal d'espaces perméables égal à 10% ; - identifiant des EBC, EVP, arbres isolés et haies. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre la préservation de continuité écologique. Le règlement graphique identifie 2 EMBF.
L'OAP ne comporte pas d'orientations en ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les voiries de desserte et les espaces publics seront largement paysagés et conçus afin de favoriser les usages des modes actifs.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Deux emplacements réservés figurent au règlement graphique afin de permettre la réalisation d'équipements publics.

- **Montpellier « Lodève - Garrats »**

L'aménagement du site « Lodève – Garrats » prévoit :

- Une mixité fonctionnelle avec un programme de logements et une offre d'activités tertiaires à dominante commerciales avec des services de proximité ;
- Des espaces publics paysagés intégrant des itinéraires actifs et confortant des continuités écologiques.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.3 Favoriser les proximités ;
- 6.3 Equilibrer l'armature commerciale de la métropole.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Grâce à une reconfiguration en profondeur des équipements commerciaux existants et du stationnement en surface, il sera possible de développer sur l'ensemble du site des logements collectifs diversifiés et des activités tertiaires à dominante commerciale. Des rez-de-chaussée actifs dédiés aux commerces et services prendront place le long de l'avenue.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone UB2-1-b qui permet la mixité urbaine fonctionnelle : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB-2-1c, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations sur la mixité sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Recul des constructions suffisant par rapport au domaine public le long de l'avenue de la Liberté et de l'avenue des Garrats avec une orientation du bâti adaptée, de manière à développer un frontage végétal et à réduire l'exposition aux nuisances sonores.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
Pas d'orientation concernant l'épannelage des constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, définissent un épannelage de hauteurs maximales des constructions allant de R+5 à R+6.
Constitution d'une façade urbaine sur l'avenue de Lodève s'appuyant sur un espace public élargi articulé avec la station de tramway « Les Tonnelles », des rez-de-chaussée actifs, un traitement soigné des façades et socles des nouvelles constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

Aménagement de 2 continuité écologiques : - la première de 6 mètres de large minimum le long de l'avenue de la Liberté et de l'avenue des Garrats ; - la deuxième est-ouest de 15 mètres de large minimum dans le prolongement de l'espace boisé du Château de la Piscine, qui sera également le support de déplacements doux. Définition graphique des : - aménagements paysagers à dominante végétale ; - continuités paysagères, écologiques à constituer ; - aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, complètent l'orientation de l'OAP : en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables à 30 %. Une servitude de localisation figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation de continuités écologiques et des ouvrages publics.
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
L'aménagement d'une continuité cyclable entre la piste cyclable située avenue de la Liberté/ rue Pierre Causse et celle de l'avenue de Lodève. Constitution le long de l'avenue de Lodève d'un espace public fortement végétalisé sur une profondeur de 12m de large, sous forme de bosquets d'arbres.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-b, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Une servitude de localisation figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation d'un espace public fortement végétalisé le long de l'avenue de Lodève.

- **Montpellier « Mas de Campagne »**

Le secteur « Mas de Campagne », site actuel de l'Ecole Supérieure de Commerce « Montpellier Business School », se situe au nord-ouest de la ville de Montpellier. Il s'agit d'accompagner la mutation et le renouvellement de ce secteur avec un réinvestissement urbain à caractère mixte.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Favoriser une diversité des typologies d'habitats pour accueillir des parcours résidentiels variés. Implantation d'un groupe scolaire.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone UB2-1-a qui permet la mixité urbaine fonctionnelle : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne donne pas d'orientations sur la mixité sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
En terme paysager, les hauteurs maximales sont définies dans le règlement pour éviter tout impact depuis les terrasses des jardins du Peyrou : les hauteurs seront limitées à R+6 aux abords de l'avenue des Moulins, point culminant du site, alors que dans le cœur d'ilot, topographiquement plus bas, les hauteurs pourront atteindre R+8.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, définissent un épannelage de hauteurs maximales des constructions allant de 14 m à R+8.
L'OAP ne comporte pas d'orientations sur l'aspect extérieur des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Aménager des espaces préservés des constructions pour conserver au maximum la végétation et la pleine terre, minimum 45% à l'échelle du site couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation, et limiter le ruissellement et les îlots de chaleur urbains et préserver la biodiversité. Préserver et renforcer le patrimoine arboré, cadre paysager constitutif de ce secteur urbain. Au nord, une épaisseur végétale sera assurée pour une mise à distance des nuisances de la rue du Professeur Blayac. Le large espace arboré au sud-ouest du site sera conservé, tout comme les masses végétales existantes sur site et des connexions vertes seront organisées entre elles. Ces connexions végétales assureront la fonctionnalité et les continuités écologiques, en tant que zones refuges et support de déplacement. Définition graphique des : - parcs, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable ; - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - identifiant 1 EVP et 5 arbres notables isolés.
L'OAP ne donne pas d'orientations sur les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

Privilégier les connexions aux réseaux piétons existants par des continuités, notamment à destination des modes actifs, maillées suivant une trame simple. Favoriser les accès piétons aux transports en commun (lignes de tramways et tram bus à terme).	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation une voie de Bustram et des cheminements doux rue du Professeur Blayac.

- **Montpellier : secteur « Liberté Captal »**

L'aménagement du site « Liberté Chaptal » prévoit :

- Une mixité fonctionnelle avec une offre de logements diversifiée et d'activités tertiaires, intégrant le recyclage partiel du bâti existant ;
- La création d'espaces publics de proximité ;
- Le développement d'une trame verte.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée
- 5.3 Favoriser les proximités
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
A l'échelle de l'OAP, la mixité fonctionnelle se déclinera entre activités tertiaires (de type bureaux, tiers-lieu, commerces, services, tournée notamment vers les industries culturelles et créatives) et des logements.	Le périmètre de l'OAP correspond à la zone UB2-1-a qui permet la mixité urbaine fonctionnelle : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne donne pas d'orientations sur la mixité sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Mettre à distance les logements des nuisances sonores de l'avenue de la Liberté grâce à un recul minimum des constructions de 10 mètres sur cette avenue.	L'article 5 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, identifient une implantation graphique le long de l'avenue de la Liberté et sur la rue Chaptal.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

Diversifier la morphologie urbaine par l'introduction de formes bâties plus fractionnées avec un souci de conception bioclimatique des bâtiments.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, définissent un épannelage de hauteurs maximale des constructions allant de R+3 à R+8.
L'OAP ne donne pas d'orientation sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
A l'échelle de l'OAP, le pourcentage minimal de surface perméable en pleine terre sera de 40 % y compris donc le parc et l'esplanade qui deviendront publics. Créer une continuité paysagère et écologique d'une largeur minimale de 10 mètres en façade de l'avenue de la Liberté. Créer un parc public généreux entre cette esplanade et la rue Adam de Craponne, intégrant dans sa composition l'actuel jardin. Définition graphique des : - aménagements paysagers à dominante végétale ; - aménagement végétal en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes ; - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter ; - porosités paysagères et écologiques.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB 2-1-a, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - imposant un recul des constructions de 10 mètres par rapport à l'avenue de la Liberté ; en identifiant un EVP et 3 arbres notables isolés. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation d'un espace vert.
Conserver au maximum les bâtiments existants, maintenir tout ou partie du parking souterrain existant et prendre appui sur sa structure pour ériger des bâtiments neufs.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Développer des itinéraires actifs (piétons et cycles) articulés à l'armature paysagère au cœur du site, notamment contribuer à créer un carrefour plus urbain à l'intersection de l'avenue de la Liberté et de la rue Adam de Craponne. Ces itinéraires seront traités de manière sécures et confortables pour leurs usagers. Maintenir l'accessibilité au site en véhicule motorisé via l'avenue de la Liberté, la rue Adam de Craponne et le boulevard Renouvier, tout en minimisant la place de la voiture dans le projet au bénéfice des mobilités actives.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-1-a, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre la réalisation d'une esplanade entre l'avenue de la Liberté et la rue Chaptal.

- **Montpellier « Marconi »**

Le secteur dit « Marconi » se situe à l'est de Montpellier à l'articulation du Parc du Millénaire et de la ZAC Blaise Pascal. L'enjeu essentiel du projet de transformation du quartier Marconi est de créer des continuités urbaines entre des secteurs affectés à des fonctions différentes et de permettre la construction de logements et d'activités dans un site attractif.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;

- 5.3 Favoriser les proximités ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Programme intégrant une mixité fonctionnelle et sociale : logements libres, logements locatifs sociaux, des logements dits « abordables » et surfaces d'activités (environ 10 000 m² de surfaces commerciales, productives et de bureaux).	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone UB2-2-c qui permet la mixité urbaine fonctionnelle : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain ; - la zone UD1-1-4 qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP intègre une programmation intégrant des logements sociaux et abordables.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-2-c, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Au sud du secteur de l'OAP, le long de l'avenue Albert Einstein, une animation sera recherchée en privilégiant des rez-de-chaussée actifs développés dans la continuité de l'existant (commerces de bouche, commerces de proximité, activités recevant du public…).	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-2-c complètent l'orientation de l'OAP en définissant des emprises bâties graphiques. L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UD1-1-4, définissent une emprise bâtie maximale égale à 70%. L'article 5 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UB2-2-c, font apparaître une implantation graphique le long des rues Louis Lépine, Alfred Nobel et Guglielmo Marconi. Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UD 1-1-4, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Logements collectifs pouvant aller jusqu'à un maximum de R+5 notamment aux abords des grandes voies structurantes. Un habitat intermédiaire avec de plus petits collectifs (inférieurs à R+3) sera recherché pour les autres secteurs.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent une hauteur maximale des constructions égale allant de 14 m à R+5.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP ne donne pas d'orientation sur l'aspect extérieur des constructions.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

	Le règlement graphique identifie un élément de paysage et de patrimoine à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
Maximiser la végétation et la pleine terre pour limiter les îlots de chaleur urbains et préserver la biodiversité, venant ainsi renforcer les continuités écologiques Définition graphique des : - aménagements paysagers à dominante végétale ; - parcs, bois, jardins, haies et autre ensemble végétal remarquable ; - continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables allant de 10% à 40%.; - en identifiant 3 EBC, 2 EVP et 2 arbres notables isolés.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives aux stationnement.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Le développement du secteur devra ménager des accès connectés au maillage existant pour rendre ce secteur de ville plus perméable, essentiellement pour les modes actifs, en lien avec les deux lignes de bus à haut niveau de service à venir. L'optimisation du maillage pour les modes actifs se fera de façon privilégiée en direction de l'ouest et du nord. Requalification des espaces publics structurants constitués par la place Tycho Braé et la rue Edouard Villalonga requalifiés.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Un emplacement réservé figure au règlement graphique afin de permettre l'élargissement de la rue Guglielmo Marconi.

- **Montpellier « Barcelone - Strasbourg »**

Le secteur dit « Barcelone - Strasbourg » se situe au sud-est de la gare centrale de Montpellier (Saint-Roch) à proximité immédiate du centre historique, entre la rue de Barcelone et le boulevard de Strasbourg. L'enjeu principal du projet de réinvestissement de l'ancienne usine à gaz Engie est de permettre le développement d'une offre de logements diversifiés accompagnés de bureaux et de services tout en soignant l'insertion et les connexions paysagères, architecturales et urbaines avec le tissu de faubourg du XIXème, protégé par l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) Sud Gare-Méditerranée.
Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.3 Favoriser les proximités ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique

Programme intégrant une mixité fonctionnelle et sociale : logements libres, logements locatifs sociaux, des logements dits « abordables » et surfaces d'activités (environ 4 000 m² de surfaces de bureaux et de services).	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone UC2-1 qui correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat collectif et de morphologie urbaine discontinue (forme du parcellaire, modes d'implantation...). Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
La programmation de l'OAP n'indique pas la part de logements sociaux ou abordables.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC2-1, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Composer la façade sur la rue de Barcelone, dans un volume et un ordonnancement reprenant l'échelle parcellaire du faubourg.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC2-1 complètent l'orientation de l'OAP en définissant une emprise bâtie maximale de 25 % de la surface de l'unité foncière en bande secondaire. En revanche, l'emprise bâtie maximale n'est pas réglementée à l'échelle de l'unité foncière et dans la bande principale (18 mètres). Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC2-1, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Définir des volumétries adaptées au relief et au tissu urbanisé aux franges du site afin de les intégrer harmonieusement.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, définissent une hauteur maximale des constructions égale allant de R+2 à R+5.
Mettre en scène l'ancienne entrée du bâtiment à rénover et la relation de son parvis avec la rue du pont de Lattes. Mettre en scène l'ancienne entrée du bâtiment à rénover et la relation de son parvis avec la rue du pont de Lattes. Orienter les nouveaux bâtiments afin de créer des cœurs d'îlot arborés et optimiser la conception bioclimatique des constructions. Concevoir des logements de qualité, en privilégiant notamment le principe de la double exposition et des logements traversants.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicable à la zone UC2-1, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords..
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

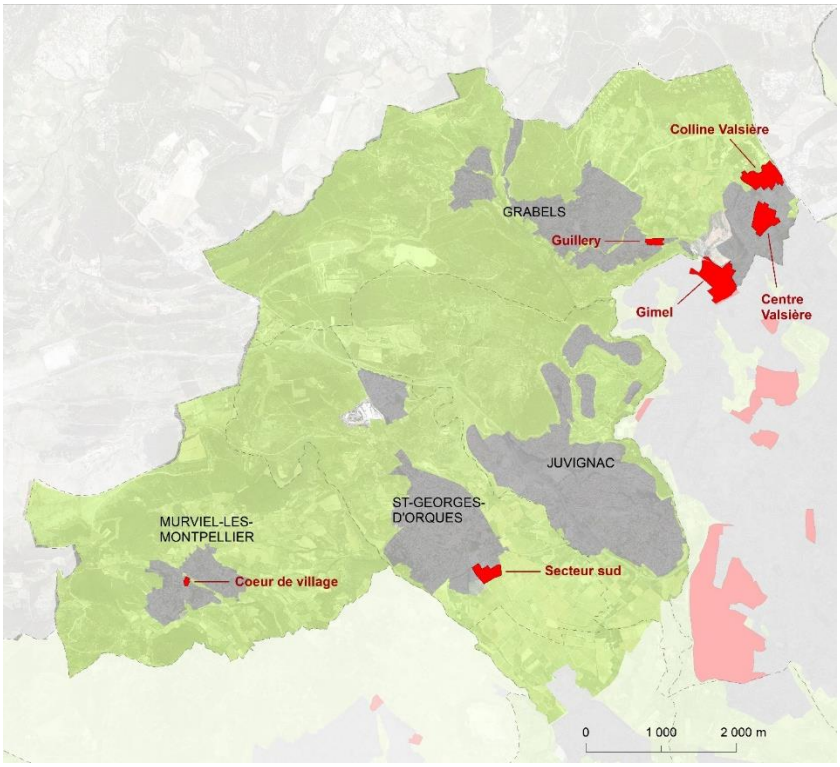
Renforcer la trame végétale existante et planter largement les cheminements piétons et le cœur de l'îlot. Restituer un maximum de surfaces de pleine terre dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur : à l'échelle de l'OAP, l'objectif à atteindre en matière d'espaces perméables est fixé à 50% en intégrant la surface du futur jardin public. Créer un jardin public d'environ 1 500 m² révélant le patrimoine végétal en place. S'appuyer sur la topographie pour supprimer le mur de soutènement sur le boulevard de Strasbourg et la rue du pont de Lattes afin de créer des aménités écologiques, piétonnes et des perspectives à travers l'îlot. Définition graphique des : - espace public à dominante végétale à créer; - continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer / conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables de 50% ; - en identifiant 1 arbre notable isolé. Un emplacement réservé (3MR5) permet de faciliter la réalisation de l'espace public mentionné dans l'OAP.
Répartir l'offre de stationnement privatif sous les nouvelles emprises bâties.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Créer une liaison piétonne permettant de rejoindre la rue de Barcelone au boulevard de Strasbourg à travers l'îlot.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

3. Les OAP sectorielles à destination mixte Sur le secteur « Piémont Garrigues »

Le secteur « Piémont Garrigues » identifié au SCoT comprend 6 OAP à vocation mixte selon le tableau et la carte ci-après. Elles répondent aux enjeux liés à l'habitat pour assurer la croissance démographique et offrir des biens diversifiée et socialement accessible en priorité au sein des enveloppes urbaines.

Nom de la commune	Nom de l'OAP	Programme (prévisionnel en nombre de logement)	Programme (prévisionnel en m² de sdp économique hors commerces et services)	Accueil de commerces et services	Accueil d'un équipement structurant	Localisation au SCoT
Grabels	Colline Valsière	120	0	Non	Non	Enveloppe urbaine
Grabels	Centre Valsière	210	1 000	Oui	Oui	Enveloppe urbaine
Grabels	Guillery	30	0	Non	Non	Extension urbaine
Grabels	Gimel	850	4 500	Oui	Oui	Extension urbaine
Murviel-lès-Montpellier	Cœur de village	25	0	Oui	Oui (Mairie existante)	Enveloppe urbaine
Saint-Georges d'Orques	Secteur Sud	190	0	Oui	Oui	Enveloppe et Extension urbaine

Localisation des OAP du secteur Piémont Garrigues



- **Grabels « Colline de la Valsière »**

L'aménagement de la « Colline de La Valsière » doit permettra un renouvellement urbain respectant et préservant les qualités paysagères du site. Il vise à répondre aux besoins d'accueil de population tout en promouvant des formes bâties intégrées dans le relief et le paysage.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4. Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 2.6 Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Le site est destiné à accueillir de l'habitat. L'offre de logement pourra être diversifiée, allant des maisons individuelles aux petits collectifs ou aux logements intermédiaires.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 9AU qui permet la réalisation de logements. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
A l'échelle du périmètre de l'OAP, il sera recherché la production de logements locatifs sociaux et en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, en définissent une emprise bâtie maximale allant de 10 à 20 %.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits paysagers des constructions ; - d'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 9AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions, notamment par des implantations graphiques le long de certaines voies.
Définition écrite et graphique d'un épannelage pour les constructions et de la forme urbaine correspondante.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, précisent les différentes hauteurs maximales autorisées allant de R+1 à R+2.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Définition écrite et graphique : - d'espaces de préservation de patrimoine végétal existant ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter ; - d'espaces de transition végétale à constituer.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables allant de 60% à 70% ; - identifiant des EVP et des arbres notables isolés.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti. Stationnements des automobiles aériens perméables.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 9AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Deux emplacements réservés figurent au règlement graphique afin de permettre l'accès à l'ancienne route des Ganges et l'aménagement du carrefour dédié et l'élargissement de la rue de la Valsière.

- **Grabels « Centre Valsière »**

L'aménagement du « Centre Valsière » doit permettre de créer une centralité au niveau du quartier du même nom. Il vise à répondre aux besoins des habitants en renforçant l'offre commerciale et de services ainsi que d'accueil de population, avec la création de logements locatifs sociaux et abordables.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 2.6 Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.2 Favoriser les proximités ;
- 5.3 Mieux structurer le réseau viaire.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur à vocation mixte comprendra des logements, des services et commerces ainsi que des espaces et des équipements publics.	Le périmètre de l'OAP est couvert par les zones : - UA2-9 et UA2-10 qui correspondent à la centralité de bourg et de village, composée d'un tissu urbain dense, compact, groupé, et regroupant une mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité ; - UC3-2 qui correspond à des tissus urbains mixtes, à vocation principalement résidentielle, à dominante d'habitat individuel, intermédiaire ou collectif de faible hauteur et de morphologie urbaine à dominante continue à l'îlot, la rue ou le quartier. Seul l'ouvrage hydraulique existant intégré dans le périmètre de l'OAP est classé dans cette zone. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 35 % de logements en nombre représentant au moins 30 % de la surface de plancher (affectée au logements) seront des logements locatifs sociaux ; - 20 % des logements seront des logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, en définissent une emprise bâtie maximale allant de 40 à 45%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits paysagers des constructions ; - d'implantations des constructions ; - d'espaces de transition à structurer.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions, notamment par des implantations graphiques le long de certaines voies.
Définition écrite et graphique d'un épannelage pour les constructions et de la forme urbaine correspondante.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, précisent les différentes hauteurs maximales autorisées.
Organisation urbaine structurée pour favoriser l'intégration du quartier dans son contexte urbain, notamment via un traitement qualitatif des façades et des toitures.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter ; - d'aménagements végétalisés en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, complètent l'orientation de l'OAP : - en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en définissant un taux minimal d'espaces perméables ; - identifiant des EVP. En sus le règlement graphique identifie un EMBF sur la lisière nord-est de la zone
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et de mutualisation. Stationnements des automobiles aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
La rénovation et la création d'accès véhicules et modes doux complémentaires sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UA2-9 et UA2-10, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Plusieurs ER figurent au règlement graphique afin de permettre la réalisation des accès et des espaces publics projetés.

- **Grabels « Guillery »**

L'ouverture à l'urbanisation du site de Guillery vise à répondre aux objectifs de production de logements et de mixité sociale. Situé à l'entrée est du village le long de la voie d'accès principale depuis Montpellier, le projet d'aménagement devra préserver le caractère des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des logements.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 10AU qui permet la réalisation de logements. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
À l'échelle du périmètre de l'OAP, il sera recherché la production de logements locatifs sociaux et en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, définissent une emprise bâtie maximale fixée à 20%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits paysagers des constructions; - de principes d'implantation des constructions vis-à-vis de la ligne à haute tension et de la voirie existante ; - d'espaces de transition végétale à constituer.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 10 AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Les hauteurs maximales autorisées sont limitées à R+1, correspondant à celles des quartiers limitrophes. Les typologies et formes bâties pourront être variées.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, précisent la hauteur maximale autorisée fixée à R+1.
Une organisation urbaine structurée pour favoriser l'intégration du quartier dans son contexte urbain, notamment via un traitement qualitatif des façades depuis la RM127.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - de continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à constituer/conforter ; - d'ensembles boisés ou arbres significatifs à conserver.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10 AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 50% ; - identifiant des EVP et des arbres notables isolés.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et de mutualisation. Stationnements des automobiles aériens perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sur la RM127 et sa contre allée sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 10AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Grabels « Gimel »**

L'aménagement du quartier Gimel vise à créer une nouvelle polarité urbaine accessible, valorisant l'interface avec Montpellier et l'entrée Sud de Grabels. Il permettra de répondre aux besoins en logements et de mixité fonctionnelle. Accessible en courte distance, il s'agira de créer un quartier exemplaire notamment en terme d'équilibre ville-nature et de valorisation du patrimoine historique et paysager.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur à vocation mixte comprendra des logements, des services et commerces ainsi que des espaces et des équipements publics.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 11AU qui permet à la fois à répondre aux besoins en logements, à produire des services et commerces nécessaires à la vie du quartier, à créer des espaces publics et des équipements attractifs. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 11 AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 33 % de logements en nombre représentant au moins 25 % de la surface de plancher (affectée au logements) seront des logements locatifs sociaux ; - 20 % des logements seront des logements en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 11AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits paysagers des constructions; - d'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique applicables la zone 11AU ne règlementent pas l'implantation des constructions.
Définition graphique d'un épannelage pour les constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 11AU ne règlementent pas les hauteurs maximales autorisées.

Au moins 50 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - de préservation de patrimoine végétal existant ; - d'espaces publics à dominante végétale à constituer. - de continuité paysagère, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 11AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - identifiant des EVP.
Les besoins en stationnement des automobiles sont appréhendés au regard de la desserte du quartier en transports en commun et en axes structurants de mobilités actives. Il conviendra : - pour l'habitat collectif, d'intégrer le stationnement automobile dans le cadre bâti et/ou potentiellement dans des parkings mutualisés en superstructure ; - pour l'habitat individuel, de répondre aux besoins de stationnement sur l'emprise des futures parcelles privatives.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 11AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
L'armature des espaces communs aménagés sur le site sera conçue de façon à permettre la connexion du quartier avec : - la ligne n°1 de tramway ; - la future ligne de Bustram B5 ; - la Véloligne n°9 ; - les axes de mobilités actives implantés sur l'avenue de Gimel. Les accès pour les véhicules seront mutualisés et répartis en périphérie du site, le long des axes routiers structurants qui le bordent. Ils seront limités au minimum nécessaire à la desserte de l'opération.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 11AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Murviel-lès-Montpellier « Cœur de Village »**

L'aménagement du site vise à renforcer le rayonnement du cœur du village par la restructuration des espaces publics et des commerces et par la création d'un espace de vie central reliant la mairie au centre historique. Cet aménagement devra s'inscrire dans l'ambiance villageoise de Murviel-lès-Montpellier (caractéristiques architecturales, patrimoine, paysage, vues) et offrir des jalonnements de qualité et attractifs.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur à vocation mixte comprendra des logements, des espaces publics et des commerces et services de proximité.	Le périmètre de l'OAP est couvert par les zones : - UA2-3-a qui : ▪ permet la réhabilitation du bâti ancien et le maintien de la fonction résidentielle, tout en assurant la préservation et la mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques ; ▪ garantit la mixité urbaine dans le respect des formes urbaines existantes ; - N qui correspond au jardin de la Mairie à préserver. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
A l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 50% des logements seront des logements locatifs sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - d'implantation des constructions ; - de la localisation des rez-de-chaussée actifs.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone UA2-3-a, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Définition écrite et graphique d'un épannelage pour les constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, ne règlementent pas les hauteurs maximales autorisées.
Privilégier des toitures en pente pour préserver la vue depuis le centre historique et l'ambiance du village. Des terrasses accessibles pourront toutefois être envisagées.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, ne règlementent pas l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Définition écrite et graphique : - des arbres significatifs existants ; - des jardins à préserver ; - aménagements paysagers à dominante végétale à créer ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. En sus, le règlement graphique identifie un EMBF sur la zone N correspondant au jardin de la Mairie à préserver, identifié dans le document graphique de l'OAP.
En ce qui concerne le stationnement, il conviendra de prévoir : - du stationnement notamment minute destiné aux commerces et services de proximité ; - de prévoir le stationnement des logements créés exclusivement au sein de l'emprise bâtie.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
La desserte véhicules motorisés et modes doux de la place du marché et de la partie basse du site est précisée textuellement et graphiquement. La localisation de la place haute centrale et commerçante dite « place du marché » et les espaces publics à requalifier sont localisés graphiquement et décrits textuellement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UA2-3-a, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Saint-Georges d'Orques « Secteur sud »**

L'aménagement du site vise à conforter et d'étendre la centralité du village autour d'espaces publics généreux, en greffe avec l'urbanisation existante L'opération intègre des logements, des commerces et services de proximité et des équipements publics. Elle permet la relocalisation des équipements sportifs au sud du village pour constituer une plaine sportive, en interface avec l'espace agricole.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5. Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

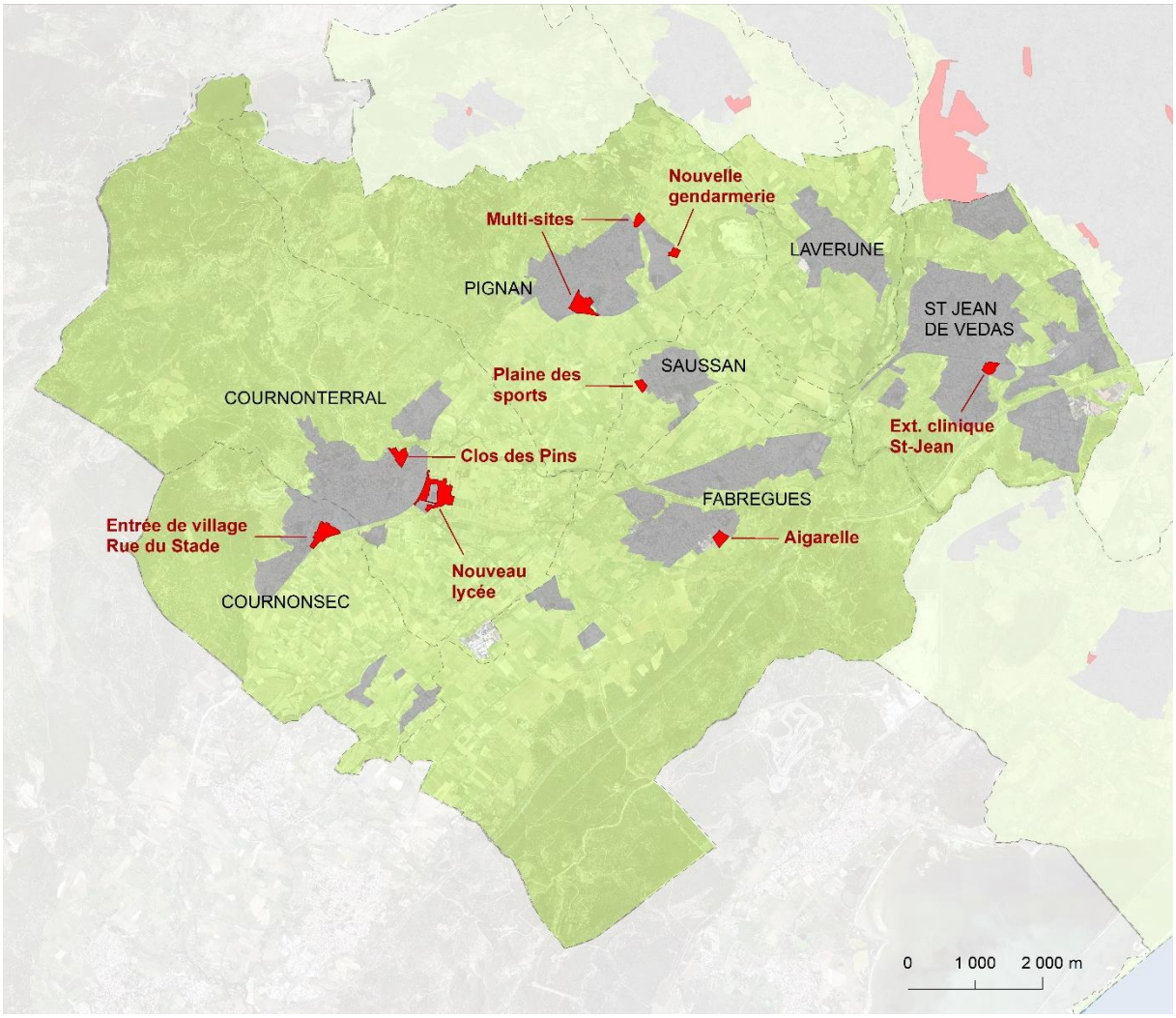
L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur mixte comprendra des logements, des commerces, des services de proximité et des équipements publics principalement à destination sportive.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 38AU qui impose une programmation mixte et la relocalisation des équipements sportifs au sud du site pour constituer une plaine sportive. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins 30 % de logements en nombre représentant au moins 25 % de la surface de plancher (affectée au logements) seront des logements locatifs sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de la localisation des rez-de-chaussée actifs ; - de principes de retraits paysagers des constructions ; - d'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
Définition écrite et graphique d'un épannelage pour les constructions.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, ne règlementent pas les hauteurs maximales autorisées.
L'OAP ne donne pas d'orientation sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 38AU ne règlementent pas l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Définition écrite et graphique : - d'espaces publics à dominante végétale à créer ; - d'espaces de transition végétale à constituer; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter ; - d'aménagements végétalisés en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Les stationnements des automobiles destinés aux équipements publics, aux commerces et aux service de proximités seront dimensionnés au regard de leurs capacités de foisonnement. Ceux destinés aux logements s'intègreront majoritairement dans le volume du bâti. Les stationnements extérieurs aériens seront réalisés majoritairement en matériaux perméables et seront plantés de manière à les ombrager.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules motorisés et modes doux sur à la RM5E2 et sur l'allée Abbé Pierre sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 38AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. En sus, le règlement graphique intègre un ER pour élargir l'emprise de la RM5E5 (route de Lavérune).

4. Les OAP sectorielles à destination mixte Sur le secteur « Plaine ouest »

Le secteur « Plaine ouest » identifié au SCoT comprend 8 OAP à vocation mixte selon la carte et le tableau ci-après.

Localisation des OAP du secteur Plaine Ouest



Nom de la commune	Nom de l'OAP	Programme (prévisionnel en nombre de logement)	Programme (prévisionnel en m² de sdp économique hors commerces et services)	Accueil de commerces et services	Accueil d'un équipement structurant	Localisation au SCoT
Cournonsec	Entrée de village – Rue du Stade	230	0	Oui	Non	Enveloppe urbaine
Cournonterral	Clos des Pins	150	1 000	Oui	Non	Enveloppe urbaine

Cournonterral	Nouveau lycée	0	0	Non	Oui	Enveloppe et extension urbaine
Fabrègues	Aigarelle	180	0	Non	Non	Extension urbaine
Pignan	Nouvelle Gendarmerie	25	0	Non	Oui	Extension urbaine
Pignan	Multi-sites Costes Pignarel	230	0	Oui	Oui	Enveloppe et extension urbaine
Saint-Jean-de-Védas	Extension Clinique St-Jean	0	0	Non	Oui	Enveloppe urbaine
Saussan	Plaine des Sports	0	0	Non	Oui	Enveloppe urbaine

- **Cournonsec : « Entrée de village – rue du stade »**

L'OAP « Entrée de village – rue du Stade » concerne un secteur stratégique par sa situation au cœur de la centralité urbaine de Cournonsec, en entrée de village depuis la RM5 et le giratoire de Londairac (lieu de passage de la future ligne de bustram et de la Véloligne métropolitaine) et au contact d'une zone d'activités (Le Frigoulet).

Sur plusieurs secteurs opérationnels (îlot « Stade » composé des actuels terrains de sports, îlot « Londairac » au contact du giratoire sur la RM5 et îlot « Faubourg » entre la rue des Barrys et la rue du Stade), les projets doivent permettre de conforter le cadre paysager en encadrant les dynamiques de densification, tout en inscrivant ce nouveau « cœur de village élargi » dans une dimension de quartier apaisé. Les projets prévoient la création de nouveaux logements ainsi que des locaux commerciaux et des services de proximité.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des logements, des commerces et des activités de services. L'OAP identifie 3 ilots : - « Stade » ; - « Faubourg » ; - « Londairac ». Elle localise un équipement central à créer en lien avec l'aménagement d'un parc public à créer. L'OAP prévoit dans l'Ilot du Stade un minimum de 500 m² SDP de commerces et services de proximité pour définir une nouvelle polarité commerciale au cœur du centre bourg élargi.	Le périmètre de l'OAP intègre : - la zone 5AU qui permet la réalisation d'un nouveau quartier composé majoritairement de logements, - la zone UA3-10 qui correspond au tissu de faubourgs anciens et récents, souvent en extension de la ville historique ; - la zone UB2-6 qui correspond aux polarités locales qui présentent une mixité fonctionnelle ; - la zone UC3-5-b qui correspond aux tissus pavillonnaires et qui couvre uniquement un parking public existant qui sera conservé ; - les zones A et At qui concernent uniquement le sud de la RM5 dont les abords sont végétalisés ; - un linéaire commercial sur l'îlot du Stade. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP et dans les trois ilots identifiés (Stade, Londairac, Faubourg), au moins 33 % des logements en nombre et au moins 25% de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU et UA3-10, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment le conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, définissent une emprise bâtie maximale.
Le nouveau quartier prévu sur les ilots « Stade » et « Londairac » privilégie l'intégration architecturale des nouvelles constructions par le traitement végétal de l'espace bordant la RM5, espace de transition paysagère face à la plaine agricole. L'implantation des futures constructions (jusqu'à R+3) en bordure de la rue du Stade doit permettre d'affirmer le caractère urbain de la rue avec des alignements bâtis en retrait, permettant la requalification de l'espace public et sa végétalisation.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
L'organisation générale des projets urbains permettra de préserver l'arrière-plan paysager et notamment la silhouette villageoise identitaire de Cournonsec depuis la RM5. Les bâtiments les plus hauts (R+3) sont éloignés de la RM5. L'implantation des futures constructions (jusqu'à R+3) en bordure de la rue du Stade doit permettre d'affirmer le caractère urbain de la rue. L'îlot faisant face au giratoire est un site stratégique dont le réinvestissement doit intégrer la création d'une frange végétale et arborée le long de la façade sud de l'îlot, mais aussi atténuer la perception du front bâti depuis le giratoire sur la RM5 (limitation des hauteurs des constructions à R+2).	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, précisent les hauteurs maximales autorisées pour chaque zone.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

L'OAP ne donne pas d'orientation relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 35 % de la superficie de la zone 5AU sera traitée en espaces perméables. Le nouveau quartier prévu sur les ilots Stade et Londairac privilégie l'intégration architecturale des nouvelles constructions par le traitement végétal de l'espace bordant la RM5, espace de transition paysagère face à la plaine agricole. L'armature végétale urbaine du village, marquée notamment par les ensembles boisés situés sur les franges ouest et à l'intérieur même du tissu urbain, est confortée et prolongée par : - l'identification d'arbres remarquables (giratoire de Londairac, de la RM5 et de l'école) et de parcs et jardins à préserver ; - la création d'une continuité verte et écologique au sein des ilots, entre la rue des Barrys et la RM5 ; - l'aménagement d'un parc public rue de la Liberté en liaison avec l'équipement public projeté ; - la préservation de sols perméables pouvant être végétalisés, notamment en fond de parcelle dans le tissu caractéristique des faubourgs.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en définissant un taux minimal d'espaces perméables ; - identifiant des EVP et arbres notables isolés ; - identifiant un emplacement réservé 2CC2 pour la création d'un parc public en accompagnement d'un équipement public.
Afin de diminuer la présence de la voiture dans le quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces publics, le projet prévoit : - d'intégrer le stationnement résidentiel majoritairement dans le cadre bâti ; - sur les voiries internes du quartier, d'accompagner le stationnement collectif par la plantation d'arbres de haute tige ; - de rechercher les possibilités de mutualisation du stationnement collectif.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
La requalification de l'entrée de village nécessite un redéploiement des flux et des accès automobiles au centre bourg par la création d'un nouvel accès mutualisé depuis la RM5 permettant de désengorger l'amorce de la rue du Stade et de la requalifier. Les rues des Barrys et du Stade constituent les axes structurants qui doivent être complétés par un maillage piéton transversal : - la requalification de la séquence « rue des Écoles – rue des Barrys » en tant qu'espace partagé avec une priorité donnée aux sens uniques de circulation permettant une desserte directe et fonctionnelle des équipements, des services et des logements ; - la reconfiguration de la rue du Stade comme une voie primaire d'entrée de village, support des mobilités actives, recalibrée en cohérence avec les projets réalisés de part et d'autre pour intégrer des espaces publics qualitatifs.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones 5AU, UA3-10 et UB2-6, complètent les orientations de l'OAP en : - ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées ; - identifiant un ER pour élargir la rue du Stade afin d'accueillir des emprises destinées aux mobilités actives.

- **Cournonterral : « Clos des Pins »**

En entrée de village et traversé par la Grand'rue, le site de l'OAP « Clos des Pins » est composé au Nord d'une terrasse surplombant la vallée du Coulazou et au Sud d'un parc en partie boisé clôturé de murs en pierres intégrant un bâti ancien remarquable.

L'aménagement du site vise à affirmer la Grand'rue comme entrée de village patrimoniale et apaisée, depuis la RM5 et une station de Bustram. Le projet urbain dans son ensemble devra permettre l'intégration de l'urbanisation future dans la continuité du tissu existant tout en préservant les caractéristiques paysagères et environnementales du site.
Le projet vise à réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat. Il se décompose en deux parties distinctes :

- une partie Nord « en balcon » sur la vallée du Coulazou ;
- une partie Sud « en enclos » insérée dans le tissu urbain existant.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra majoritairement des logements et aussi des activités de bureaux, de restauration et/ou de services prévues au sein des bâtiments existants réhabilités, d'un espace paysagé à vocation d'activités sportives et de loisirs.	Le périmètre de l'OAP intègre : - la zone 6AU qui permet la réalisation d'un nouveau quartier composé majoritairement de logements ; - une zone N et Ap qui sont identifiées au document graphique de l'OAP en espace vert ou en espace de transition végétale qui doivent être conservés, majoritairement soumis à un risque d'inondation. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 33 % des logements réalisés seront des logements locatifs sociaux ; - 5 % des logements seront des logements en accession abordable ou BRS.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment le condition d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 35%.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'OAP prévoit la création d'une façade urbaine structurante de faubourgs en bordure Nord de la Grand'rue, avec un traitement qualitatif de l'interface entre espaces bâtis et espaces naturels des franges Nord et Est du projet ; cette frange inconstructible qui intègre un cheminement piétonnier assure une transition douce entre le nouveau quartier qui marquera une nouvelle limite de l'urbanisation et la vallée du Coulazou située en contrebas ;	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
L'OAP prévoit une organisation générale du bâti veillant à favoriser l'étagement des constructions de manière à préserver les vues sur la vallée du Coulazou et à intégrer le projet dans son environnement existant : les bâtiments les plus hauts (R+2) se concentreront en cœur d'ilot et sur la Grand'rue, afin de dégager les franges par des hauteurs plus basses (R+1).	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, précisent la hauteur maximale autorisée fixée à R+2.
L'OAP précise que le traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique. Situé en bordure de la Grand'rue, l'ensemble patrimonial « maison de maître et parc » sera réhabilité ; son mur d'enceinte sera préservé (édifié en bordure du chemin de l'Amour et de la rue du Clos des Pins).	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 35 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. L'OAP prévoit la préservation, voire le renforcement de la continuité écologique associée à la ripisylve du Coulazou ; La lisière boisée entre la Tuilerie haute et basse sera mise en valeur. Elle se prolongera au Sud, dans la partie plus urbaine du site, avec le maintien des boisements existants (pinède et platanes) et un recul des constructions. La partie basse du site, vers le Coulazou, sera traitée en parc paysagé intégrant des cheminements accessibles au public.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 35% ; - identifiant des EVP. En sus, le règlement graphique identifie un : - ER, sur la quasi-totalité des emprises des zones N et Ap intégrées dans l'OAP, destiné à préserver ou restaurer les continuités écologiques ; - EMBF sur la quasi-totalité des emprises des zones N et Ap intégrées dans l'OAP.
Afin de diminuer la présence physique des voitures dans le futur quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces communs, il conviendra de : - sur les voiries internes et dans les espaces communs des résidences, à dissimuler au maximum le stationnement automobile, notamment par la prégnance de la végétation ; - pour l'habitat individuel et collectif, à rechercher des formes de mutualisation du stationnement, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements, permettant de limiter le nombre d'accès sur voirie et ce faisant, de renforcer la sécurisation des espaces communs.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

L'OAP prévoit l'affirmation de la Grand'rue comme axe structurant de desserte du projet et de mobilités douces ; une contre-allée piétonne publique y sera aménagée. Un maillage de venelles piétonnes internes au projet assurera les continuités entre les parties Nord et Sud du projet ainsi que vers les quartiers voisins. A terme, des connexions seront également possibles vers les sentiers de la vallée du Coulazou.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 6AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Le règlement graphique identifie l'ER 1CO8 pour élargir l'emprise de la Grand'rue.

- **Cournonterral : « Nouveau Lycée »**

Le site de l'OAP « Nouveau Lycée » s'inscrit au sein d'une polarité d'équipements ludiques et sportifs en cours de développement, à l'Est du bourg de Cournonterral et en bordure de la RM5 qui accueillera une ligne de bustram desservant les communes de la plaine Ouest.

Le projet comprend à la fois la construction d'un nouveau lycée et de ses accès multimodaux (voies de desserte, aire de transports scolaires, etc) et la construction d'un nouveau gymnase.
Implanté sur la plaine, le projet doit répondre à un enjeu fort de traitement de l'interface entre les espaces agricoles et les équipements. L'objectif est de créer une transition douce, affirmant la volonté de définir une limite urbaine végétalisée et paysagée. Le projet est conçu pour prendre la forme d'une figure bâtie dense insérée dans son parc boisé et sa prairie humide destinée à la gestion hydraulique.
Sur le plan écologique, l'objectif est de minimiser les impacts du projet sur le milieu naturel, en maintenant et créant des espaces de transition végétale, de mobilité pour la biodiversité locale sur les interfaces du site avec les espaces agricoles.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :
- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Ce secteur comprendra des équipements publics, par la création d'un pôle d'équipements ludiques, sportifs et scolaires.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 7AU qui permet la réalisation d'un pôle d'équipements publics. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 7AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels par des principes de retraits paysagers des constructions et de gestion paysagère des franges.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 7AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Prise en compte dans la composition architecturale des bâtiments de la problématique d'insertion paysagère dans le milieu ouvert de la plaine de Fabrègues,	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 7AU, précisent les hauteurs maximales autorisées.

induisant un risque d'impact visuel fort : le projet prendra la forme d'une figure bâtie dense insérée dans son parc boisé et sa prairie humide. Définition écrite et graphique d'un épannelage pour les constructions et de la forme urbaine correspondante.	
La prise en compte dans la composition architecturale des bâtiments de la problématique d'insertion paysagère dans le milieu ouvert de la plaine de Fabrègues, induisant un risque d'impact visuel fort. Ainsi, le projet prendra la forme d'une figure bâtie dense insérée dans son parc boisé.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 7AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 30 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - la protection et la mise en valeur des cônes de vues depuis et vers la plaine agricole, grâce à des espaces de transition végétale - la prise en compte d'une logique de valorisation mutuelle avec l'environnement agro-naturel proche : ▪ la perméabilisation des espaces hors emprises bâties et de mobilités ; ▪ l'aménagement d'un espace paysager au sud-est traité en prairie ouverte sur les espaces agricoles ; ▪ le traitement qualitatif et paysager de la frange urbaine avec la mise en place d'une haie composée d'arbres de haute tige et d'arbustes.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 7AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - identifiant un EBC et un arbre notable isolé.
Des espaces dédiés au stationnement des vélos seront prévus à proximité immédiate des futurs équipements (lycée et gymnase). Le stationnement des voitures concernant : - le lycée sera géré à l'intérieur de son emprise; - le gymnase s'effectuera sur l'aire de stationnement publique au droit de celui-ci qui sera agrandie et foisonnera avec les besoins liés au complexe sportif existant.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 7AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les futures constructions seront desservies via l'accès existant sur la RM 114 et via la création d'un accès sur la RM5. L'aire destinée aux transports scolaires se connectera directement à la RM5 via un accès qui lui sera destiné. Le pôle d'équipements sera connecté au futur arrêt de la ligne de Bustram et à la Véloligne implantées sur la RM5 et aux cheminements piétonniers permettant de rejoindre le cœur de ville. Le plan de composition du site devra intégrer un mail piéton qui desservira le parvis du Lycée, les aires de stationnement, l'aire destinée aux transports scolaires des lycéens et les traversées piétonnes et cycles sécurisées aménagées sur la RM5.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 7AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Fabrègues « L'Aigarelle »**

Le site de l'OAP « L'Aigarelle » se localise au Sud de la RM613 (avenue Georges Clémenceau), à moins de 500 m du cœur de ville de Fabrègues et en extension du nouveau quartier de la Fabrique.

Il s'agit de réaliser un nouveau quartier à dominante d'habitat, dans le prolongement des dernières opérations réalisées au Sud de la RM613 (La Fabrique), s'appuyant à la fois sur le contexte urbain et sur les enjeux paysagers et environnementaux du site. Le projet de L'Aigarelle vise à promouvoir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) structurée autour d'espaces végétalisés et d'axes de mobilités douces.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des logements. L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé, et collectif) et une diversité de logements (libres et sociaux).	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 8AU qui permet la réalisation d'un nouveau quartier de logements, en prolongement du quartier de la Fabrique. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
À l'échelle du périmètre de l'OAP, au moins : - 35 % des logements en nombre et au moins 25 % de la surface de plancher seront des logements locatifs sociaux, - 20 % de logements seront en accession abordable.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment le conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 35%.
L'implantation des immeubles d'habitat collectif sera privilégiée en discontinuité, en recul des emprises privatives et autour d'espaces végétalisés. Le traitement des interfaces avec les espaces agro-naturels sera qualitatif et paysager, par l'aménagement d'une frange inconstructible et la mise en place d'une haie composée d'arbres de haute tige et d'arbustes.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 8AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Veiller à favoriser l'étagement des constructions de manière à préserver les vues sur la plaine et le massif de la Gardiole : les bâtiments les plus hauts (R+2) seront implantés en accroche de la plaine agricole et ceux les plus bas (R+1) seront construits à l'approche de la polarité commerciale.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à R+2.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Pour le traitement de l'interface entre espaces bâtis et agricoles, il conviendra de prendre en compte le traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique, les bâtiments devant s'intégrer dans un environnement naturel et dialoguer avec lui.	
Au moins 35 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traité en espaces perméables Le traitement qualitatif de l'interface entre espaces bâtis et agricoles devra être conçu dans une logique de valorisation mutuelle par l'aménagement, en partie centrale du projet et jusqu'à sa limite Sud-Est, d'un espace public de type esplanade ouverte sur le paysage ainsi que le traitement qualitatif et paysager de la nouvelle frange urbaine assurant une continuité écologique avec l'environnement agro-naturel.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 35% ; - identifiant 3 arbres notables isolés.
Recherche : - d'accompagnement du stationnement automobile sur les voiries internes du quartier par la plantation d'arbres de haute tige - d'intégration du stationnement automobile dans le cadre bâti pour l'habitat collectif - de mutualisation du stationnement automobile pour l'habitat individuel, notamment sous forme de petites unités à proximité immédiate des logements.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les axes de mobilités douces et les voies internes du quartier se connecteront sur les chemins de la Chicane et des Oulivèdes ainsi que sur la rue George Sand. L'accessibilité des futurs lots et macro-lots s'effectuera uniquement via les voies internes du quartier.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 8AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Pignan « Nouvelle Gendarmerie**

Le site de l'OAP se positionne en entrée Est de la commune, dans le prolongement du quartier Saint-Estève et s'inscrit dans le paysage ouvert de la Plaine agricole de Fabrègues. Il constitue une limite d'urbanisation.
L'ouverture à l'urbanisation de ce site dans le prolongement du tissu urbanisé, répond aux besoins spécifiques de création d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie.
Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 4.2 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation technique et de service	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 31AU permettant la réalisation d'une brigade territoriale autonome de gendarmerie dans le prolongement du quartier récent « Saint-Estève ». Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 31 AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP prévoit la création d'un espace tampon végétalisé au contact des espaces agro-naturels et du tissu pavillonnaire au nord-ouest. Une attention particulière sera apportée au traitement de l'interface entre le site et les espaces agricoles qui l'entourent. Cet espace permettra aussi de constituer une continuité écologique en frange Est de l'opération.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 31AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
L'OAP prévoit une organisation générale du bâti en deux entités distinctes présentant des formes urbaines différenciées : - les activités techniques et de services dans des bâtiments en R+1 maximum ; - les logements de fonction sous la forme de maisons individuelles ou de logements collectifs en R+2 maximum.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 31 AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à R+2.
Définition écrite et graphique : - de végétaux remarquables ; - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - d'espaces de transition végétale à constituer/traiter ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 31AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Le site étant amené à accueillir du public, un espace de stationnement automobile et cycles sera aménagé au contact de la RM5E13 ou de la rue Jean Ferrat. En sus deux espaces de stationnement distincts seront aménagés pour les véhicules de services ainsi que pour les véhicules personnels des gendarmes.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 31 AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Le site bénéficiera de plusieurs accès : sur la RM5E13 et/ou la rue Jean Ferrat, un privatif ouvrant vers les logements, un deuxième destiné au public. Ces accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 31 AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Pignan « Multi-sites Costes et Pignarel »**

L'aménagement de la ZAC « Multi-sites Costes et Pignarel » vise à créer deux nouveaux quartiers en prolongement de deux quartiers existants. La composition urbaine visera à insérer l'ensemble des aménagements dans leur contexte urbain et paysager, notamment avec la prise en compte des risques naturels.
Sur le site « des Costes », il s'agira de constituer une urbanisation en lien avec le paysage environnant de la plaine agricole et les formes urbaines au contact du site. La situation d'interface du secteur implique de constituer une limite paysagère franche.
Sur le site du « Pignarel », l'aménagement du site visera à insérer l'ensemble des constructions dans un site marqué par des enjeux paysagers liés à la visibilité du site en entrée de village et à préserver les cônes de vue sur le parc du château depuis la RM5.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'OAP prévoit la création de logements, de services et commerces de proximité et des équipements publics. L'OAP est décomposée en 2 sites distincts : - le secteur « des Costes » situé en limite nord-est de la partie urbanisée de la commune, en accroche avec le quartier « Saint-Estève » ; - le secteur « Pignarel » qui est positionné au sud-ouest de la commune à proximité du centre du village, entre le quartier pavillonnaire de la Bornière et le Parc du Château.	Le périmètre de l'OAP est couvert par : - la zone 32AU permettant la réalisation d'un nouveau quartier mixte de logements et d'équipement d'intérêt collectif et services publics ; - la zone N qui correspond à l'emprise du document graphique de l'OAP, identifiée comme soumise au risque d'inondation ou en espaces de transition végétale à aménager. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP prévoit une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) et la production d' au moins 33 % des logements en nombre représentant au moins 25 % de la surface de plancher en logements locatifs sociaux.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
Définition écrite et graphique des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers : - de principes de retraits paysagers des constructions ; - d'espaces de transition, de zones coupe-feu et zones inondables à structurer ou renforcer ; - de préservation des vues sur le grand paysage et le parc du château.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 32AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
L'OAP prévoit des épannelages différenciés pour diversifier les formes urbaines et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel :	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, précisent la hauteur maximale autorisée uniquement sur le secteur « des Costes ».

- secteur « des Costes » : R+1 maximum - secteur « Pignarel » : Les bâtiments les plus hauts (R+2+attique) seront implantés au cœur d''îlot et les franges seront en R+1.	
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP ne donne pas d'orientation sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Sur le secteur « Pignarel », l'OAP prévoit le maintien d'espaces végétalisés aux abords du ruisseau pour préserver une trame verte au cœur du quartier support d'une continuité écologiques avec les espaces agro-naturels. Sur le secteur « des Costes », l'OAP prévoit la végétalisation des interfaces afin de valoriser la lisière urbaine et de gérer la transition avec les paysages naturels. L'OAP prévoit qu'au moins 40% de sa superficie soit traitée en espaces perméables.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. En sus , le règlement graphique identifie un EMBF dont l'emprise est quasiment similaire à la zone N.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et de mutualisation. Les place de stationnement mutualisées et les places le long des voies internes du quartier seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux des deux sites sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 32AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Saint-Jean-de-Védas « Extension de la Clinique Saint-Jean »**

Le site de l'OAP se positionne dans un espace interstitiel entre les quartiers résidentiels de Roquefraisse et de Saint-Jean-le-Sec et la clinique St-Jean.

L'aménagement du site « Extension de la Clinique St Jean » vise à développer des activités médicales complémentaires de l'offre médicale existante au sein de la clinique. Cet aménagement se développera en deux phases, au fur et à mesure des besoins.
Sa composition architecturale et urbaine visera à bien s'insérer dans le site pour prendre en compte les qualités paysagères existantes, en particulier par un traitement qualitatif des limites du projet en transition avec les tissus résidentiels déjà en place.
Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à assurer une certaine compacité des implantations bâties afin de proposer des espaces perméables et végétalisés, préserver et/ou restaurer les éléments supports de continuités écologiques existantes et prendre en compte les contraintes hydrauliques.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraicheur urbains ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;

- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra la construction d'unités médico-sociales complémentaires aux fonctions déjà existantes au sein de la Clinique Saint Jean et du Pôle Consultation.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 40AU qui permet la réalisation d'équipements sociaux-médicaux complémentaires à la clinique Saint Jean. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 40AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP .
Une implantation des constructions en retrait des emprises publiques et privées, notamment afin de proposer un espace tampon végétalisé au contact du tissu pavillonnaire à l'ouest et au nord. Un traitement qualitatif et paysager des limites du projet sera déterminant pour structurer les franges.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 40AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Les constructions atteindront une hauteur maximale en R+2 avec attique, l'attique ne proposant qu'une occupation bâtie partielle à hauteur de 60% maximum, afin de permettre une meilleure insertion des volumes dans l'environnement résidentiel proche.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 40AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à R+2+a.
Une organisation générale du bâti veillant à préserver la qualité urbaine et paysagère du site. Les aménagements bâtis et paysagers seront étudiés pour donner une identité compacte au projet, contribuer à la qualité urbaine et paysagère du site tout en intégrant le principe d'une architecture qui sera pensée pour limiter les vues plongeantes sur les riverains.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 40AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 30 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Le projet d'aménagement limitera l'imperméabilisation des sols et conservera une large part d'espaces libres végétalisés. Les abords du site seront végétalisés. Une attention particulière sera apportée au traitement de l'interface entre le site et les tissus urbains et résidentiels qui l'entourent. Ceci permettra la structuration des franges et dans le même temps de constituer une continuité écologique.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 40AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 30%.
Un espace de stationnement automobile et cycles sera aménagé sur la partie nord du site. Afin de diminuer la présence de la voiture dans le quartier et de favoriser la qualité d'aménagement des espaces publics, le projet prévoit : - d'intégrer au mieux le stationnement dans le cadre bâti, - de rechercher les possibilités de mutualisation du stationnement collectif, notamment avec le parc de stationnement existant à l'arrière de la clinique, - de planter systématiquement et qualitativement les parcs de stationnement de surface.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 40AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Le site bénéficiera d'un accès direct par le rond-point des Jasses voire par la voie de liaison à créer en prolongement de l'allée Charles Warnery jusqu'au rond-point précité. Les constructions développées sur le site seront connectées à la Véloligne n°6b ainsi qu'à la ligne 2 de tramway. Pour cela des cheminements destinés aux modes doux devront être aménagés à l'intérieur du site et se connecteront en direction de l'arrêt de tramway « Saint Jean le Sec ».	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 40AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Saussan : « Plaine des Sports »**

Positionné en limite Ouest du village, le site de l'OAP « Plaine des Sports » s'inscrit dans le paysage ouvert de la plaine agricole. Il constitue une limite d'urbanisation.

L'aménagement du site vise à permettre le transfert et la réhabilitation des équipements sportifs existants tout en développant une offre pour de nouvelles pratiques sportives.
Le site étant positionné en interface avec des espaces agricoles et un secteur pavillonnaire, une attention particulière sera apportée à l'intégration des futurs équipements en proposant des interfaces qualitatives sur le plan paysager.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :
- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 4.2 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Ce secteur comprendra des équipements publics destinées à des pratiques sportives diversifiées.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 41AU qui permet la réalisation d'équipements publics sportifs. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 41AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 41AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 5%.
L'aménagement du site devra intégrer un espace de transition végétale en lisière. Les aménagements sportifs devront dialoguer avec leur environnement direct, en préservant au mieux des distances avec la zone pavillonnaire, notamment pour les terrains de padel.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone 41AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Pas d'orientation sur les hauteurs	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 41AU, précisent la hauteur maximale autorisées égale à 8m.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**

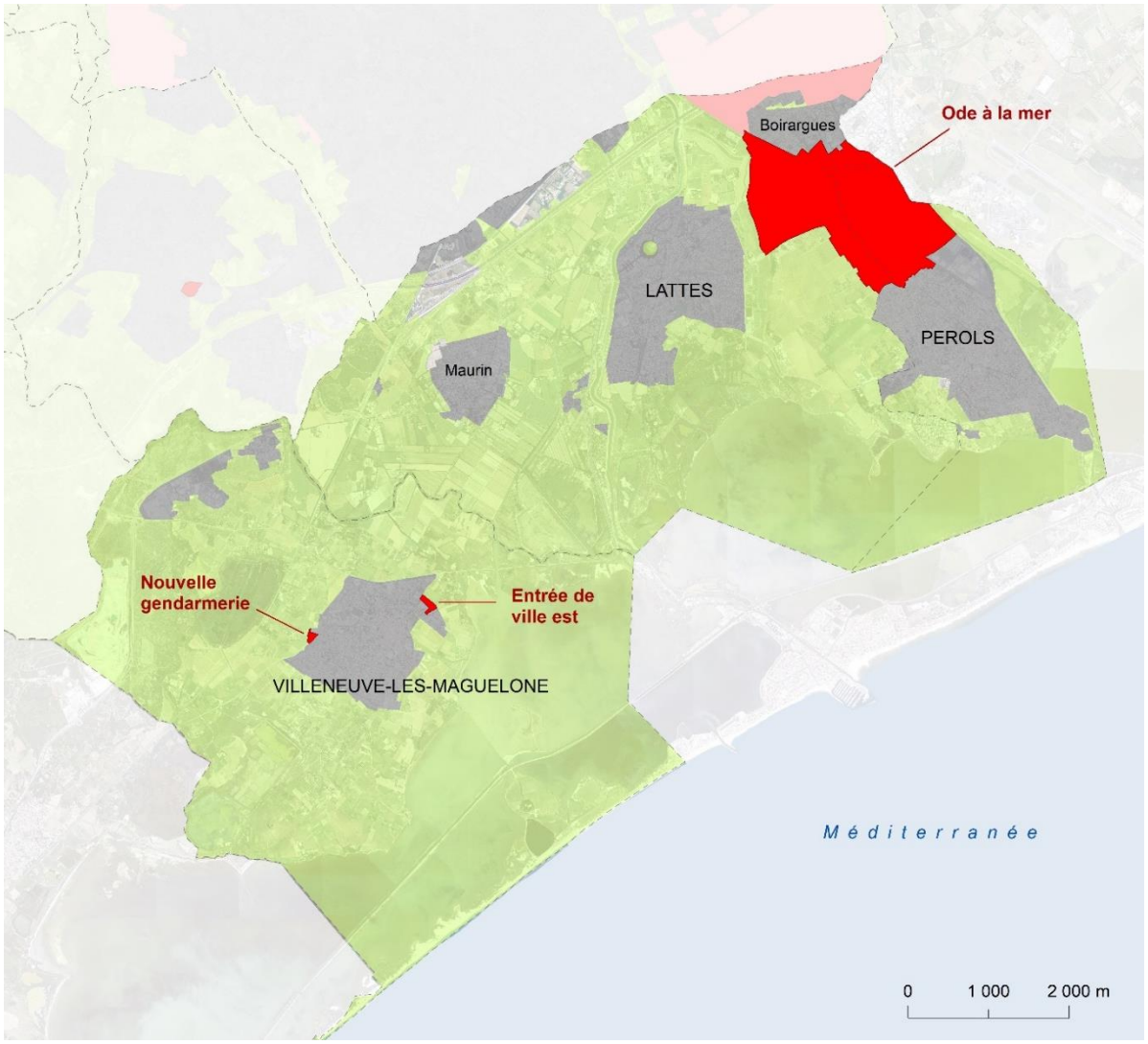
Les aménagements sportifs devront dialoguer avec leur environnement direct, en préservant au mieux des distances avec la zone pavillonnaire, notamment pour les terrains de padel. Les constructions (club house, sanitaires, vestiaires …) devront s'intégrer dans leur environnement naturel et dialoguer avec lui. L'ensemble des édicules et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 41AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale, notamment dans les espaces de transition avec la plaine agricole et les lotissements mitoyens ; - la préservation des arbres existants le long de la rue des Combes ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 41AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables fixé à 20% ; - identifiant 2 arbres notables isolés.
L'offre de stationnement prendra place au Nord du site, en connexion sur la rue des Combes, sur un parking mutualisé. Le parking devra être planté avec des arbres de haute tige ; le revêtement des places de stationnement sera perméable.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 41AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules par la rue des Combes et modes doux par la rue des Cigales sont précisés textuellement et graphiquement. L'accès véhicule s'effectuera uniquement depuis la rue des Combes au moyen d'une voie de desserte interne à sens unique, au sein de la zone de stationnement. Le futur complexe sportif se connectera sur la rue des Cigales, pour permettre un accès piéton sécurisé depuis le village et les équipements scolaires en particulier	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique applicables à la zone 41AU complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

5. *Les OAP sectorielles à destination mixte secteur « Littoral »*

Le secteur « Littoral » identifié au SCoT comprend 4 OAP à vocation mixte selon le tableau et la carte ci-après :

Nom de la commune	Nom de l'OAP	Programme (prévisionnel en nombre de logement)	Programme (prévisionnel en m² de sdp économique hors commerces et services)	Accueil de commerces et services	Accueil d'un équipement structurant	Localisation au SCoT
Lattes - Pérols	Ode à la Mer	5 000	81 667	Oui	Oui	Enveloppe et extension urbaine
Villeneuve-lès-Maguelone	Entrée de Ville Est	50	0	Non	Non	Enveloppe urbaine
Villeneuve-lès-Maguelone	Nouvelle Gendarmerie	25	0	Non	Oui	Enveloppe urbaine

Localisation des OAP du secteur Littoral



- **Lattes et Pérols « Ode à la Mer »**

L'aménagement du site d'Ode à la Mer vise le renouvellement urbain d'un tissu urbain à dominante commerciale et l'aménagement de véritables centralités urbaines métropolitaines multifonctionnelles, structurées autour des stations de la ligne 3 du tramway.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.3 Préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;
- 5.2 Favoriser les proximités ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
A travers le renouvellement urbain du site, le projet propose d'intensifier la mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités économiques et équipements publics) principalement autour des stations de tramway existantes et projetées. Les secteurs bâtis du Fenouillet situés en zones inondables du PPRi feront l'objet d'une opération de renaturation visant la réparation hydraulique du site et la reconstitution du corridor écologique. Les stations de tramway existantes (Boirargues, Ecopôle et Parc Expo) et futures (Mas Rouge et Hauts de Lattes) formeront des zones de forte intensité urbaine et de mixité fonctionnelle qui rythmeront le paysage et animeront l'espace public.	Le périmètre de l'OAP intègre les zones : - UB1-1 (tissu urbain existant le long de l'avenue des Platanes) qui correspond aux centralité urbaines dans lesquelles la mixité fonctionnelle est affirmée ; - UC4-3 (tissu pavillonnaire au nord-ouest du chemin du Soriech) qui correspond aux quartiers comprenant des logements individuels ; - UC5 (Mas du Soriech et Mas de Couran) qui correspond à des constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité ; - UD3-4 (tissu commercial existant) qui correspond aux tissus commerciaux ; - UD1-1-4 (parc d'activités de l'Aéroport) qui correspond aux zones d'activités économiques ; - UD2-6 (ancien parc d'activités de la Méditerranée) qui correspond aux tissus d'activités économiques principalement tertiaires et d'équipements ; - UD4-6 (Corridor écologique et ouvrages hydrauliques à constituer sur le Fenouillet) qui correspond aux équipements publics ; - 16AU qui correspond au tissu urbain ou aux extensions urbaines qui feront l'objet d'opérations d'aménagement permettant de tendre vers une mixité fonctionnelle lorsque

Un réseau d'espaces humides sera conservé et organisé au sein du projet afin de conforter les continuités paysagères.	celle-ci est possible. Elle se décompose en deux sous-secteur : ▪ Le secteur 16AUa à dominante résidentielle ; ▪ Le secteur 16AUb, à dominante économique; - AU0-14 : zone d'urbanisation future ; - AL(Mas de la Pailletrice et les terres agricoles adjacentes) qui correspond aux secteurs agricoles littoraux ; - NLt et Alt qui correspondent aux secteurs naturels et agricoles littoraux support de corridors ou de réservoirs de biodiversité ; - NL et NL rem (marais de l'Estanel et ses abords) qui correspondent aux secteurs naturels littoraux (NL) et aux secteurs naturels littoraux, espaces remarquables (NL rem) ; - ALcoup (rive gauche de la Lironde) qui correspond aux secteurs agricoles littoraux constitutifs d'une coupure d'urbanisation. - Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec les orientations de l'OAP.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
À l'échelle du périmètre de l'OAP, il est prévu une offre de logements diversifiée : 33% de logements sociaux, 22% BRS et 45% de logements libres.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UB1-1, UC4-3, UC5 et 16AUa*, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment le conditions d'application de la servitude de mixité sociale. *(en quasi-totalité)
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UC4-3, UC5, UD3-4, UD1-1-4 et UD2-6*, définissent une emprise bâtie maximale égale allant de 50% à 70%. *(pour partie)
L'OAP ne donne pas d'orientation en ce qui concerne l'implantation des constructions.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone UC4-3, UC5 et UD3-4, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables la zone UD1-1-4 et UD2-6, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Les stations de tramway existantes (Boirargues, Ecopôle et Parc Expo) et futures (Mas Rouge et Hauts de Lattes) formeront des zones de forte intensité urbaine et de mixité fonctionnelle qui rythmeront le paysage et animeront l'espace public. Les typologies de constructions projetées seront essentiellement des bâtiments collectifs dont l'épannelage varie entre R+1 et R+10 au maximum, ces derniers se positionnant pour une densification voulue autour des stations de tramway.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone U ou AU (ouverte à l'urbanisation), précisent les hauteurs maximales autorisées.

Deux émergences sont prévues : une au droit de la station Boirargues et une autre en limite avec la zone inondable du Fenouillet. Ces émergences ne dépasseront pas R+14.	
L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone U ou AU (ouvertes à l'urbanisation), définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Afin de proposer un quartier urbain dense et de conserver un cadre de vie qualitatif, un taux d'espaces perméables d'au moins 40% sera recherché à l'échelle du périmètre de l'OAP. Définition écrite et graphique : - de continuités écologiques et paysagères ; - de masses boisées existantes à préserver ; - d'arbres d'alignement et de la végétalisation en accompagnement de voirie existants ou à développer ; - d'ensemble végétaux à conforter / développer ; - d'aménagements paysagers à dominante végétale à conforter / développer ; - de continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à conforter / développer.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone U ou AU (ouvertes à l'urbanisation), complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables sur les zones UC4-3, UC5, UD3-4, UD1-1-4, UD2-6* et 16AUa* allant de 10% à 35% ; - identifiant des EBC et des haies à préserver. *(pour partie) Le règlement graphique intègre : - plusieurs ER qui ont pour objet la préservation ou la reconstitution de continuités écologiques pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques ; - des EMBF.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP ne donne pas d'orientations en ce qui concerne le stationnement des véhicules motorisés et des vélos.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone U ou AU (ouverte à l'urbanisation), complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Définition écrite et graphique : - des itinéraires cycles ; - des différentes voies de desserte primaires et secondaires existantes ou à créer ; - de l'organisation de la desserte en transport en commun et des modalités de rabattement ; - des itinéraires pour les modes actifs sur les stations ; - des modalités de gestions des eaux de ruissellement et leur acheminement vers des ouvrages hydrauliques.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone U ou AU (ouverte à l'urbanisation), complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. Le règlement graphique intègre plusieurs ER qui ont pour objet : - l'élargissement d'emprises viaires pour notamment pouvoir accueillir des mobilités actives ; - la préservation ou la reconstitution de continuités écologiques pouvant accueillir des ouvrages hydrauliques.

- **Villeneuve-lès-Maguelone : « Entrée de ville est »**

L'objectif cette OAP « Entrée de Ville Est » vise à créer un nouveau quartier conçu comme le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone. Il s'agit également de structurer et de valoriser un espace de transition entre les tissus résidentiels de la commune et l'espace agricole et marquer l'entrée de ville par l'avenue de Palavas.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.3 Préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 3.2. Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Le projet développé sur le site « Entrée de ville est» devra permettre la production de logements.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 49 AU qui vise à réaliser une opération d'habitat en entrée de ville et en connexion avec le tissu urbain existant. La programmation proposera une mixité sociale qui répondra à la demande et à la diversité des parcours résidentiels. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Ce secteur comprendra des logements aux typologies variées (habitat individuel en R+1 et habitat intermédiaire ou petit collectif de faible hauteur en R+2) pour favoriser une mixité sociale et urbaine.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49 AU, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale sont détaillées à l'article 3 du règlement écrit, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 40%.
Au nord-ouest, les logements s'implanteront en recul de l'avenue de Palavas. L'interface sera constituée par l'espace paysager maintenu. Au nord-est, les bâtiments s'implanteront en recul par rapport aux espaces agro-naturels. Un espace végétal assurera la transition.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Les logements individuels et/ou groupés en R+1 seront construits, sur le point haut du site, en accroche du tissu pavillonnaire existant. Les logements collectifs en R+2 seront implantés en point bas du site, en accroche des espaces végétalisés de l'avenue de Palavas et des espaces agro-naturels.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, précisent la hauteur maximale autorisée fixée à R+2
Traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique. L'ensemble des édicules et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 40 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - du maintien en bordure de l'avenue de Palavas d'un espace paysager ;	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en

- de la préservation et la création d'une trame végétale qui permettra une transition paysagère entre les nouvelles constructions et les espaces agro-naturels au nord-est ; - du maintien des masses boisées situées au cœur du site.	fixant un taux minimal d'espaces perméables fixé à 40% ; - identifiant un EVP.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti et stationnements aériens perméables et plantés avec arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules sur l'avenue de Palavas et sur la sortie au sud-ouest du site sont précisés textuellement et graphiquement	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 49AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée. Le règlement graphique fait apparaitre : - Un ER sur les parcelles impactées par le futur accès au sud-ouest du site. Cet ER assurera la jonction entre la zone 49AU et le chemin de la mort aux ânes ; - Un ER au contact de l'avenue de Palavas pour permettre l'accès nord au site.

- **Villeneuve-lès-Maguelone « Nouvelle Gendarmerie »**

Cette OAP « nouvelle gendarmerie » vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie dans le prolongement du tissu urbanisé de Villeneuve-lès-Maguelone. Elle confortera ainsi un pôle d'équipements existant à l'uest de la commune. Cette brigade comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation technique et de service.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement du site « nouvelle gendarmerie » vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie. Cette brigade comprendra deux zones fonctionnelles indépendantes : une zone à vocation résidentielle et une zone à vocation technique et de service.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 50AU qui vise à créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie, intégrant les logements de fonction. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP. Le règlement graphique fait apparaitre un ER pour équipement public sur l'ensemble de la zone 50AU.
Les constructions seront implantées en retrait des emprises publiques et privées afin :	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, ne

- de préserver la trame végétale en périphérie ouest et nord du site ; - d'offrir un recul par rapport aux bâtiments collectifs existants au nord du site ; - de proposer un espace tampon végétalisé entre la Véloligne et le site.	règlementent pas les implantations des constructions.
Une organisation générale du bâti en deux entités distinctes, et séparées physiquement, destinées aux : - activités techniques et de services (dont accueil du public) qui seront installées dans un ou plusieurs bâtiment en R+1 maximum ; - aux logements de fonction sous la forme de maisons individuelles ou de logements collectifs en R+1 maximum.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, règlementent la hauteur maximale des constructions fixée à R+1.
Traitement qualitatif des façades et des toitures, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes que dans la conception volumétrique.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, ne règlementent pas l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Définition écrite et graphique : - d'espaces de transition végétale à constituer / traiter ; - de parcs, bois , jardins, haies et autre ensemble végétal ; - d'arbres significatifs, arbres d'alignement, végétalisation en accompagnement de voirie ; - de continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à conforter / développer.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Le site étant amené à accueillir du public, un espace de stationnement automobile et cycles sera aménagé au contact de la RM116. En sus deux espaces de stationnement distincts seront aménagés pour les véhicules de gendarmerie et pour les logements.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Le site bénéficiera de deux accès : un sur la RM116 et un sur le chemin des 4 cantons.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 50AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

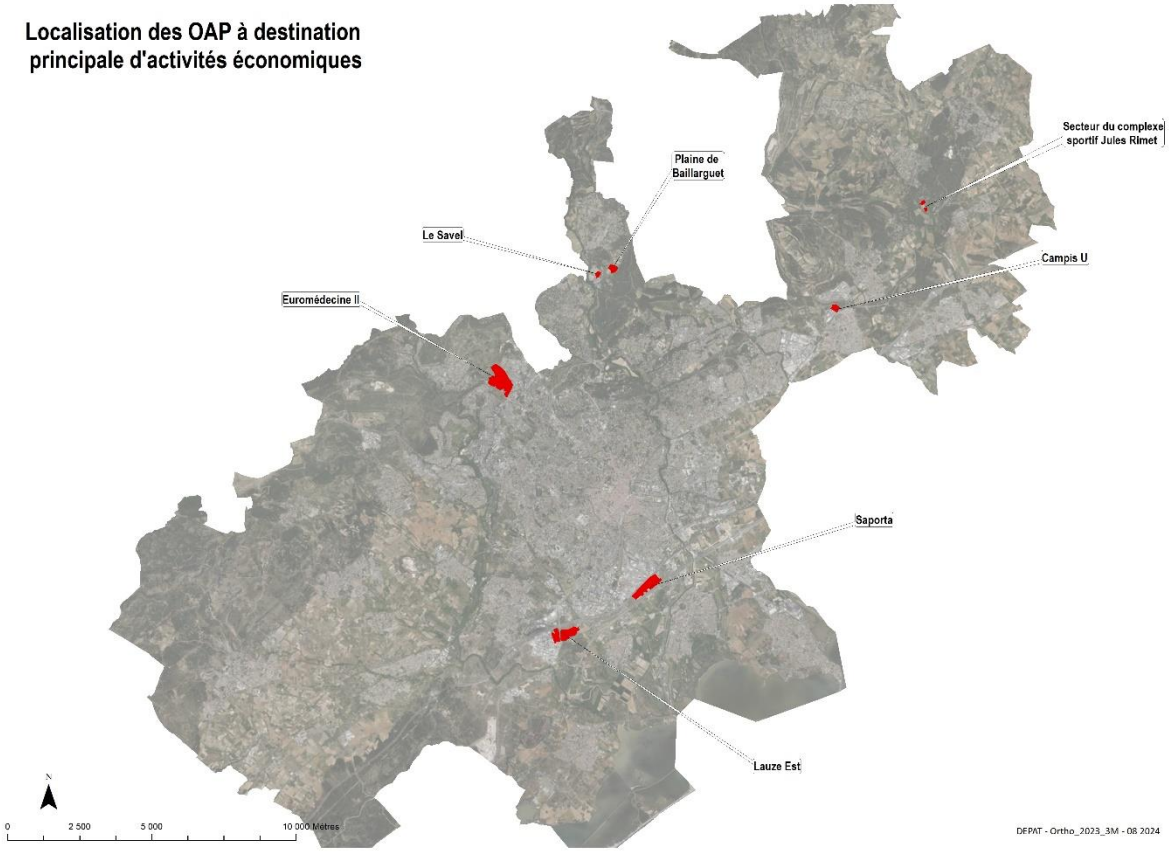
6. Les OAP sectorielles à destination principale d'activités économiques

Les OAP sectorielles à destination principale d'activités économiques sont au nombre de 7 (cf. tableau et la carte ci-après) sur l'ensemble du territoire de la métropole. Elles définissent les conditions d'urbanisation et d'aménagement de secteurs très majoritairement en extension urbaine (dans l'enveloppe définie du SCoT) et qui viennent sédimenter des pôles économiques déjà existants.

Ces OAP sectorielles à destination principale d'activités économiques occupent une part importante de la concrétisation du « développement économique équitable sur l'ensemble du territoire » définit au PADD et ce, au travers de plusieurs objectifs :

- conforter le rayonnement de la métropole et notamment son activité et attractivité économique;
- diversifier son économique notamment via les activités productives ;
- déconcentrer le cœur de la métropole au profit des secteurs d'activités le long des axes de déplacement d'échelle métropolitaine et des pôles d'échange, venant ainsi équilibrer davantage le territoire ;
- structuration de pôles économiques de proximité pour conforter des lieux d'activités dans les communes périphériques, pour diffuser des lieux d'emploi dans les villages.

Nom de la commune	Nom de l'OAP	Niveau de polarité	Activités productives et tertiaires (prévisionnel en m² de sdp)	Commerces et Services	Localisation au SCoT
Grabels	Euromédecine II	Rayonnant	125 105	Minoritaire	Extension et enveloppe urbaine
Lattes	Saporta	Rayonnant	86 667	Minoritaire	Extension urbaine
Montferrier-sur-Lez	Le Savel	Proximité	12 000	Marginal	Extension urbaine
Montferrier-sur-Lez	Plaine de Baillarguet	Proximité	4 500	Marginal	Extension urbaine
Saint-Jean-de-Védas	Lauze Est	Rayonnante	100 000	Marginal	Extension urbaine
Sussargues	Secteur du complexe sportif Jules Rimet	Proximité	10 000	Marginal	Extension et enveloppe urbaine
Vendargues	Campus U	0	10 000	Majoritaire	Extension urbaine



- **Grabels « Euromédecine II »**

L'aménagement du site « Euromédecine II » a pour objectif d'accueillir des activités économiques répondant aux ambitions du projet de territoire MedVallée (santé, environnement, alimentation) et en assurant une couture urbaine avec des tissus urbains existants alentours.

Des principes d'aménagement paysager et urbain visent à assurer sa bonne intégration dans un contexte d'interface entre des espaces naturels, agricoles et forestiers, des activités économiques existantes (dont certaines tournées vers le milieu médical / santé au sens large), des quartiers résidentiels, une implantation en entrée d'agglomération le long d'une voie pénétrante (RM127), le tout dans un cadre à forte qualité paysagère.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 5.2 Favoriser les proximités ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement développé sur le site permettra l'accueil d'activités économiques répondant aux ambitions du projet de territoire MedVallée (santé, environnement, alimentation), d'une mixité fonctionnelle (économie, commerce, hébergement, services), et prenant également en compte le texte existant.	Le périmètre de l'OAP est couvert par les zones : - UD1-1-4 qui qui ne peut pas accueillir des commerces de détail et des activités de service et dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique y sont interdites ; - UC2-2 qui correspond au tissu urbain mixte existant, à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat collectif. - 12AU qui comprend deux secteurs réservés prioritairement à l'implantation d'activités économiques répondant aux ambitions du projet de territoire MedVallée (santé, environnement, alimentation) : ▪ Un secteur 12AUa situé entre la RM 127 et le quartier résidentiel de la Valsière ; ▪ Un secteur 12AUb plus réduit situé au droit de la RM127 qui autorise, sans limitation de SDP, les constructions destinées à la restauration, à l'artisanat et au commerce de détail ainsi qu'aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; - N, Ap et Nt qui couvrent les espaces constitutifs de la lisière agro-naturelle à préserver, identifiés graphiquement dans l'OAP. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP. Un emplacement réservé figure au règlement graphique pour permettre l'édification d'un établissement d'enseignement.
L'OAP ne donne pas d'orientation sur la mixité sociale.	L'article 3 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC2-2, précisent les dispositions en faveur de la mixité sociale, notamment les conditions d'application de la servitude de mixité sociale.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UD1-1-4, UC2-2 et 12AU, définissent une emprise bâtie maximale comprise entre 30% et 60%
La constitution d'une lisière entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels (plaine de Piquet) devra être assurée afin de mettre à distance les populations de l'aléas feu de forêt.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UD1-1-4, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone UC2-2, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions. Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 12AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
La situation singulière de l'opération bordant un plateau, nécessite d'apporter un soin particulier aux formes urbaines qui seront édifiées en vis-à-vis du grand paysage, et notamment par la maîtrise qualitative de l'épannelage général et la recherche d'une cohérence morphologique. Une volumétrie cohérente des constructions de part et d'autre de la route de Montpellier associée à un espace public renouvelé, retrouvant un usage pluriel.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UD1-1-4, UC2-2 et 12AU, fixent les hauteurs maximales autorisée allant de 10 m à 21 m.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UD1-1-4, UC2-2 et 12AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - de bois et ensemble végétalisés remarquables ; - de franges paysagères à créer ; - d'espaces constitutifs de la lisière agro-naturelle à préserve ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UD1-1-4, UC2-2 et 12AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux d'espaces perméables allant de 10% à 40% ; - identifiant des EBC, EVP et arbres notables isolés.
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans l'emprise des bâtiments ainsi que leur mutualisation et foisonnement. En ce qui concerne les stationnement aérien, recherche d'implantation à l'arrière des bâtiments.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique applicables, aux zones UD1-1-4, UC2-2 et 12AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux, notamment sur la RM127 sur l'avenue de Montpellier sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables aux zones UD1-1-4, UC2-2 et 12AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Lattes : « Saporta »**

L'aménagement du site « Saporta » se décompose en deux sous-secteurs :

- un nouveau quartier à dominante d'activité à l'ouest ;
- un quartier d'activité avec une connotation agricole en lien avec les activités de la chambre d'agriculture à l'est.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.2 Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage ;
- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement du site « Saporta » se décompose en deux sous-secteurs : - un nouveau quartier à dominante d'activité à l'ouest ; - un quartier d'activité avec une connotation agricole en lien avec les activités de la chambre d'agriculture à l'est.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 15AU qui permet de réaliser un nouveau quartier à dominante d'activité et avec une dimension agricole. Cette zone comprend deux secteurs : - un secteur 15AUa qui peut notamment accueillir des commerces de détail et des activités de service contribuant à son animation et dans lequel la part des constructions destinées aux bureaux demeure dominante par rapport à celle des activités productives ; - Un secteur 15AUb dans lequel la part des constructions destinées aux activités productives demeure dominante par rapport à celle des bureaux. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, aux commerces de détail et aux activités de service y sont interdites. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, définissent une emprise maximale bâtie égale à 70%.
Organisation structurée des bâtiments destinés à des activités économiques : - leur implantation s'effectuera en recul par rapport aux infrastructures et proposera une façade qualitative sur celles-ci ; - les espaces de stationnements et les zones techniques seront implantés au cœur du site; Organisation structurée des bâtiments destinés à des activités en lien avec l'agriculture et la profession agricole dont l'implantation s'effectuera en recul par rapport aux constructions existantes et au cours d'eau du Lantissargues.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
L'épannelage des constructions sera adapté à la topographie du site : - les constructions en lien avec des activités agricoles, implantées sur le point haut du site, aux abords du mas de Saporta, ne pourront pas dépasser la hauteur des constructions existantes; - les bâtiments destinés à des activités économiques, implantés en partie basse du site, pourront dépasser l'altimétrie de la plateforme de l'A9 et du CNM.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, précisent la hauteur maximale autorisée fixée à 18 mètres.
L'ensemble des édicules et dispositifs techniques seront intégrés et dissimulés, notamment en toiture.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - d'espaces de transition végétale à constituer / traiter ; - d'aménagement végétal en accompagnement de voirie ; - de continuités paysagères, écologiques, fonctionnelles à conforter / développer.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis, notamment en fixant un taux minimal d'espaces perméables égal à 20%.
Les besoins en matière de stationnement seront assurés directement sur les parcelles privées. Au regard des typologies d'entreprises et de leur regroupement sur un îlot (artisanat notamment), la création d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises ainsi que l'intégration du stationnement automobile dans les volume bâtis (activités tertiaires notamment), est fortement encouragée. Les places de stationnement le long des voies internes au quartier seront majoritairement perméables et plantées avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Le principe de desserte du site reposera sur une trame viaire organisée à partir de voies internes qui permettra l'accès aux futures parcelles. Aucun accès direct sur l'A709 ou l'A9 autres que ceux existants ne seront autorisés.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 15AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

- **Montferrier-sur-Lez « Le Savel »**

L'aménagement du site « Le Savel » a pour objectif d'accueillir une opération à destination exclusive d'activités économiques.

Des principes d'aménagement paysager et de qualité urbaine visent à assurer sa bonne intégration dans un contexte d'interface entre des espaces agricoles (vignes), l'implantation en façade en entrée de la métropole (RM 17), le tout dans un site à forte visibilité, notamment depuis le centre-bourg de Montferrier.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 5.2 Favoriser les proximités ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement développé sur le site permettra l'accueil d'activités économiques.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 19AU qui vise à accueillir une opération exclusivement à vocation économique. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientation en ce qui concerne l'emprise des constructions.	L'article 4 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, définissent une emprise bâtie maximale égale à 60%.
Définition écrite et graphique de l'organisation des constructions et des interfaces avec les espaces agro-naturels et le tissu urbain existant au travers de principes : - paysagers de retrait des constructions ; - d'implantation des constructions ; - d'une zone tampon inconstructible liée à l'aléa feux de forêt.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Définition écrite d'une répartition des hauteurs adaptée aux caractéristiques du site	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à 8,5m.
Une organisation urbaine structurée pour favoriser l'intégration du site dans son contexte urbain, notamment via un traitement qualitatif des façades et des toitures.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, règlementent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale ; - d'espaces de transition végétale à constituer/traiter ; - de végétaux existants à préserver ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. Notamment par la définition d'un taux minimal d'espaces perméables égal à 20%.
Recherche de mutualisation du stationnement des automobiles et stationnements aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 19AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les

	conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Montferrier-sur-Lez « Plaine de Baillarguet »**

L'aménagement du site « Plaine de Baillarguet » a pour objectif d'accueillir une opération à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif (caserne de pompiers, terrains de foot), ainsi que des activités économiques en lien avec les pôles de recherche voisins.
Des principes d'aménagement paysager et de protection vis-à-vis des risques (inondation, écoulement, feux de forêts) visent à assurer sa bonne intégration dans un contexte d'interface entre des espaces naturels, forestiers, agricoles, et des espaces urbains (laboratoires de recherche, collège-lycée…).

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
L'aménagement développé sur le site permettra l'accueil de divers équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités économiques en lien avec les pôles de recherche.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 20AU qui permet la réalisation de locaux d'activités économiques. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 20AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
L'OAP ne comporte pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 20AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Définition écrite et graphique : - d'aménagements paysagers à dominante végétale - d'espaces de transition végétale à constituer/traiter ; - d'aménagements végétalisés en accompagnement de voirie et liaisons piétonnes ;	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 20AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis. En sus, le règlement graphique identifie deux EMBF.

- de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	
Stationnement aériens destinés aux automobiles majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige, perméables et mutualisés.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 20AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sont précisés textuellement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 20AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

- **Saint-Jean-de-Védas : « Lauze est »**

L'aménagement du site « Lauze Est » se décompose en deux sous-secteurs :
- un nouveau quartier à dominante d'activité à l'Ouest de la RM612 en sédimentation du parc d'activités existant de la Lauze ;
- un nouveau quartier à dominante d'activité à l'Est de la RM612 au-delà du cours d'eau de la Capoulière.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :
- 1.2 Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage ;
- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbain ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Il s'agira de réaliser un nouveau parc d'activités en extension du parc existant, tout en s'appuyant sur le contexte (infrastructures, ripisylve, alignements…) et en assurant une transition réussie avec les espaces agricoles et naturels au sud.	Le périmètre de l'OAP est couvert par les zones : - 39AU qui permettra d'accueillir des activités productives non délocalisables : artisanat, industrie, production et distribution, éventuelle logistique urbaine, ainsi que des activités du projet métropolitain MedVallée, accompagné d'un éventuel pôle de services ; - N qui couvre l'ensemble végétal remarquable et la trame verte qui correspond à l'allée alluviale de la Capoulière à préserver, identifiés graphiquement dans l'OAP. -

	Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à chaque zone, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Orientation de l'OAP	**Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique**
L'OAP définit graphiquement la localisation des façades urbaines à composer. L'OAP identifie textuellement : un front bâti à mettre en place le long de la RM612 qui participera à la création d'une vitrine dynamique.	Les articles 5, 6 et 7 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 39AU, ne règlementent pas l'implantation des constructions.
En terme de composition urbaine, des hauteurs de construction variables (maximum 15 m de haut de part et d'autre de la RM612, et maximum 18 m avec possibilité de monter à 22 m sur 60 % de l'emprise de la Grande Lauze Nord, à l'Ouest de l'allée alluviale).	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 39AU, fixent des hauteurs maximales autorisées allant de 15 m à 22 m.
L'OAP ne donne pas d'orientations relatives à l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 39AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables. Définition écrite et graphique : - de la trame verte ; - d'ensembles végétalisés remarquables ; - d'arbres significatifs et arbres d'alignement ; - d'espaces de transition végétale à traiter ; - d'aménagements végétalisés en accompagnement de de voirie et liaisons piétonnes ; - de haies végétales à valoriser ; - de continuité paysagères, écologique, fonctionnelle à constituer/conforter.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 39AU, complètent l'orientation de l'OAP en : - ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis ; - identifiant des EBC et des haies. En sus, le règlement graphique identifie un EMBF sur la zone N (allée alluviale de la Capoulière).
En ce qui concerne la gestion du stationnement, il s'agira de les intégrer principalement sur les parcelles privées, des emplacements de stationnement étant également aménagés le long des voies publiques. De plus, il faudra dissimuler au maximum les espaces de stationnement ainsi que les espaces de stockage (matériaux) visibles depuis l'espace public.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 39AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux, notamment sur la RM612 sur l'avenue de Montpellier sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 39AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée. En sus, le règlement graphique identifie : - un ER relatif à l'élargissement de la plateforme de le RM612 :

	- un ER pour renouvellement et mise en œuvre de nouveaux réseaux secs et humides.

- **Sussargues « Secteur complexe sportif Jules Rimet »**

L'aménagement du site « secteur complexe sportif Jules Rimet » a pour objectif d'accueillir une opération à destination exclusive d'activités économiques dans deux secteurs à urbaniser au nord et au sud du stade Jules Rimet. Les principes d'aménagement urbain viseront à assurer sa bonne intégration en entrée de bourg de Sussargues (RM 54 ou route de Montpellier).

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 5.2 Favoriser les proximités ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
La programmation envisagée sur le pôle économique de proximité Jules Rimet couvre des activités diversifiées à dominante artisanale, BTP, petite industrie, petit négoce.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 43AU qui permet l'accueil d'une polarité économique de proximité à dominante d'activités artisanales productives. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 43AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Intégrer la future opération dans son contexte paysager et topographique.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 43AU, fixent la hauteur maximale autorisée à 12m.
Recherche d'une qualité architecturale des bâtiments.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 43AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Les règles sont adaptées au développement d'activités économiques.
Au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 43AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.
Recherche de mutualisation du stationnement des automobiles sur l'aire de stationnement existante destinée au complexe sportif.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 43AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules sur la RM54 ainsi que les cheminement piétons sont précisés sont précisés graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 43AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée. En sus, le règlement graphique identifie un ER pour l'élargissement de la RM54.

- **Vendargues « Campus U »**

L'aménagement du site « Campus U » a pour objectif d'accueillir une opération à dominante économique comprenant : commerces, bureaux, hôtellerie, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, restauration et locaux techniques de stockage et de transformation, le tout en continuité des bâtiments de l'entreprise « U-log ».
Des principes d'aménagement paysager vise à assurer son intégration dans un contexte de transition entre des espaces naturels, des espaces d'activités économiques et la RM610.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraicheur urbains ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques ;
- 6.3 Equilibrer l'armature commerciale de la Métropole.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site, sur les points suivants :

Orientation de l'OAP	Règle figurant dans le règlement écrit ou graphique
Il s'agit de réaliser un nouveau quartier d'activités s'appuyant à la fois sur le contexte urbain et sur les enjeux paysagers et environnementaux du site, afin de développer une mixité fonctionnelle regroupant des surfaces de plancher destinées aux commerces, bureaux, hôtellerie, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, à la restauration, ainsi qu'aux locaux techniques de stockage et de transformation qui y sont liés.	Le périmètre de l'OAP est couvert par la zone 48AU qui vise à accueillir une opération à dominante économique comprenant : commerces, bureaux, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, restauration et locaux techniques de stockage et de transformation. Les articles 1 et 2 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, précisent les types d'usages, affectation des sols, constructions et activités interdits ou autorisés sous condition ; en cohérence avec l'orientation de l'OAP.
Définition écrite et graphique de la façade urbaine à composer le long de la RM 610 avec un retrait végétalisé.	Les articles 5 et 6 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, complètent les orientations de l'OAP en définissant précisément les règles d'implantation des constructions.
Une conception architecturale adaptée à la topographie du site afin d'intégrer au maximum les constructions dans leur environnement proche. Les bâtiments les plus hauts d'une hauteur maximale de 18 mètres se situeront au sud du site en point bas, à proximité des bâtiments « industriels » existants. Plus au nord, à l'approche des espaces naturels situés sur la commune de Castries, la hauteur des bâtiments ne dépassera pas 8 mètres.	L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, précisent la hauteur maximale autorisée égale à 18m.
Un traitement qualitatif des façades et des toitures, notamment le long de la RM610, aussi bien dans le choix des matériaux et des teintes.	L'article 9 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, définissent l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.
Afin de développer des ilots de fraicheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, l'OAP vient préciser, en complément du règlement écrit et graphique, qu'au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traité en espace perméable.	L'article 11 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, complètent l'orientation de l'OAP en ce qui concerne le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

Définition graphique des : - aménagement paysagers à dominante végétale ; - espaces de transition végétale à constituer/conforter.	
Recherche d'intégration du stationnement des automobiles dans le cadre bâti. Stationnements des automobiles aériens majoritairement perméables et plantés avec des arbres de haute tige.	L'article 12 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre du stationnement des véhicules motorisés et des vélos.
Les accès véhicules et modes doux sur la RM 610 sont précisés textuellement et graphiquement.	L'article 13 du règlement écrit et le règlement graphique, applicables à la zone 48AU, complètent les orientations de l'OAP en ce qui concerne les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée.

VII. CHIFFRES CLEFS DU PLUI CLIMAT

Besoins à l'horizon 2034

Taux de croissance de 0,9%/an
4 250 à 4 500 logements /an
30 à 36 000 m²/ de surface de plancher pour l'activité tertiaire
16,5 à 17,5 ha en surface commercialisable par an pour les activités productives endogènes

Préservation des 2/3 du territoire en zones A/N
Modération de la consommation foncière = Réduction d'au moins 50% à l'horizon 2031 par rapport à la consommation des 11 années passées

Priorité au réinvestissement urbain
85 % des besoins mixtes assurés en urbanisation existante et engagée
64 % des besoins économique assurés en urbanisation existante et engagée

724 ha de zones AU, dont 526 ha en extension urbaine du SCoT :
- 249 ha dédiés aux activités économique,
- 84 ha dédiés aux équipements,
- et 193 ha pour des projets mixte.

ZONES	Surface en ha	Part en %
U	11 630	26,6%
AU	724	1,7%
A	14 609	33,4%
N	16 835	38,4%
Total	43 798	100,0%

EBC	4 846	ha
EBC littoral	314	ha
EVP 1	158	ha
EVP2	385	ha
EMBF	2 668	ha
ZH	1 547	ha
Terrains cultivés	1	ha
Arbres notables isolés	2 483	arbres
Arbres notables isolés du titre de la loi Littoral	17	arbres
Haies	286	km