



Commune de Saint-Clément-de-Rivière
Département de l'Hérault (34)

Mise En Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par Déclaration de Projet

● ● ● PLU

SOUS-DOSSIER 2 - MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 2.1. Rapport de présentation

Approbation du PLU : DCM du 21/10/2021

Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du 27/10/2022

Approbation de la Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet : DCM du

Projet de pôle de consultations médicales et paramédicales



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

Juillet 2024

ADELE ● ● ●
SFI
URBANISME

SOMMAIRE



I.1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET	3
I.2. PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE D'UN PLU PAR DECLARATION DE PROJET	6
I.3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	7
I.4. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU	8
I.4.1. Modification du PADD	8
I.4.2. Création de nouvelles OAP	9
I.4.3. Modification des documents graphiques du règlement (plans de zonage n°5.1, 5.4 et 5.5)	11
I.4.4. Modification du règlement	12
I.4.4.1. Création de la zone « US »	12
I.4.4.2. Modification du caractère de la zone « UP »	13
I.4.4.3. Modification de la liste de Emplacements Réservés (ER) en annexe n°2 du règlement	13
I.5. INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	14

I.1. OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU PAR DECLARATION DE PROJET

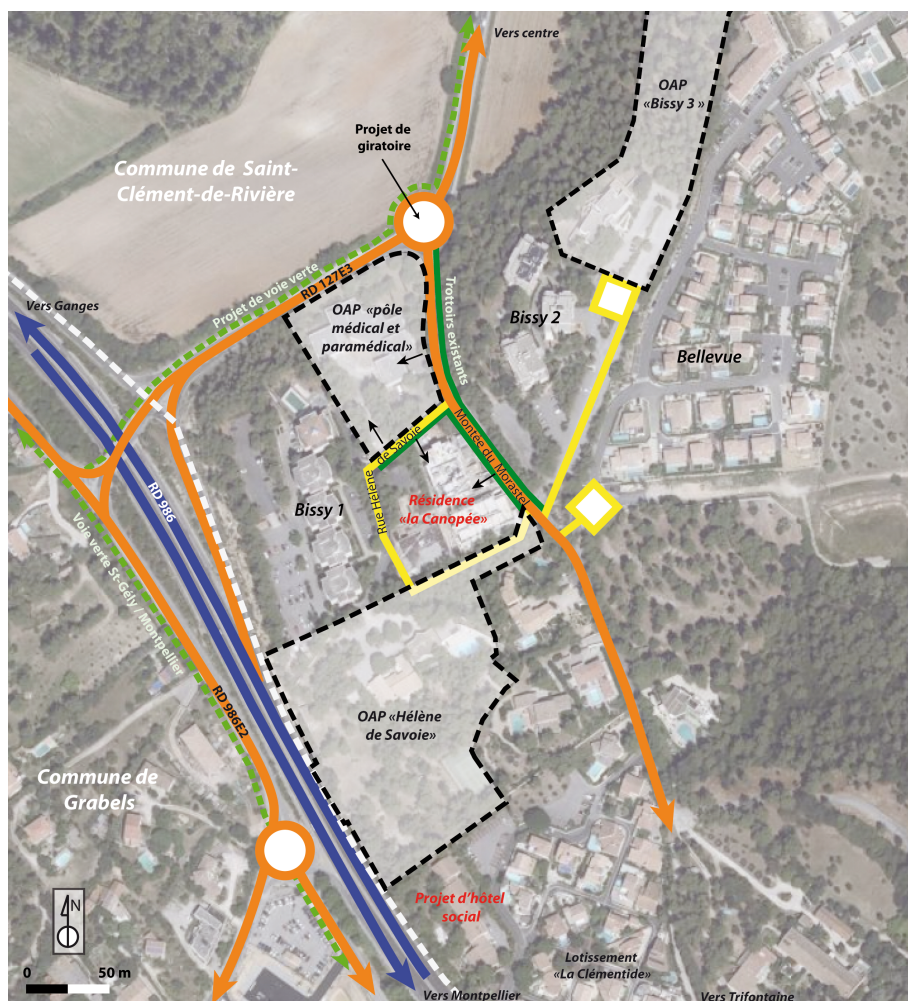
La commune de Saint-Clément-de-Rivière a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 21 octobre 2021 par Délibération du Conseil Municipal. Une modification n°1 a été approuvée le 27 octobre 2022.

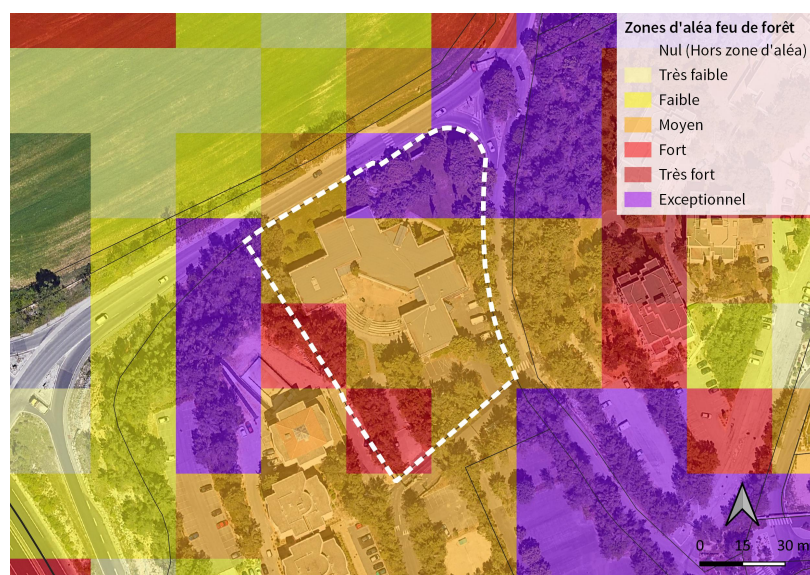
Une procédure de Mise en Compatibilité du PLU par Déclaration de Projet, objet du présent dossier, a été engagée par la Délibération du Conseil Municipal du 24 février 2022 **afin d'intégrer dans une nouvelle zone « US »,** le secteur actuellement « UP » de l'ancienne école ESARC, d'adapter le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), d'actualiser le règlement, et de créer de nouvelles OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) afin de permettre et d'encadrer la réalisation d'un **projet de pôle de consultations médicales et paramédicales** sur ce site d'environ 0,68 ha : voir présentation et justification du projet dans le sous-dossier 1 « Notice de présentation de l'opération d'intérêt général ».

Pour se faire, le PADD, les documents graphiques du règlement (plans de zonage n°5.1, 5.4 et 5.5), le règlement, et l'OAP correspondant au secteur de l'ancienne école ESARC sont donc modifiés. Le contenu de ces modifications est exposé plus en détails au chapitre IV du présent rapport de présentation.

Le secteur concerné par cette déclaration de projet sont repérés sur le plan de zonage sud n°5.4 du PLU joint en page suivante.

Plan de situation du projet de pôle médical et paramédical :



Vue de l'ancienne école ESARC sur le secteur de Bissy 1 faisant l'objet de la MEC du PLU :**Aléa feu de forêt sur le site :**

Le terrain d'assiette, déjà antérieurement situé en zone bleue de précaution du PPRIF¹, est également concerné par des aléas « feu de forêt » (majoritairement par un aléa moyen et partiellement par un aléa fort et exceptionnel) au regard du PAC² transmis par le Préfet de l'Hérault en décembre 2021. Ainsi, bien qu'il s'agisse d'une zone déjà urbanisée, des mesures préventives (équipements de défense extérieure suffisants, OLD³), constructives (interdiction de certains nouveaux usages comme la création d'Établissements Recevant du Public de catégorie 1 à 4) et de réduction de la vulnérabilité (entretien de la végétation,..) sont à respecter.

A noter que ce secteur déjà urbanisé est notamment desservi par des voiries normalisées et des hydrants-PEI.

¹ PPRIF : Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt

² PAC : Porter à Connaissance

³ OLD : Obligations Légales de Débroussaillage

I.2. PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE D'UN PLU PAR DECLARATION DE PROJET

La loi du 1^{er} août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La notion d'intérêt général constitue une condition *sine qua non* de mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet.

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

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

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'État. (...) »

Article L153-54 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

Cette procédure de Mise en Compatibilité le PLU de Saint-Clément-de-Rivière par Déclaration de Projet a ainsi été retenue pour permettre la réalisation du projet de pôle de consultations médicales et paramédicales sur Bissy.

I.3. COMPOSITION DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le dossier Mise en Compatibilité du PLU de Saint-Clément-de-Rivière par cette déclaration de projet contient les pièces suivantes :

- Rapport de présentation de la mise en compatibilité du PLU
- Pièce n°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce n°4 – Règlement
- Pièce n°5 – Documents graphiques du règlement
 - 5.1-Plan de zonage général (1/5000^{ème})
 - 5-4-Plan de zonage Sud (1/2500^{ème})
 - 5.5-Plan de zonage général : Autres dispositions édictées par le PLU (1/6000^{ème})

I.4. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

Les pièces du PLU concernées par la MEC par Déclaration de Projet sont :

- Le PADD ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Les documents graphiques du règlement ;
- Le règlement.

Le contenu des modifications apportées est présenté ci-après pour chacune de ces pièces.

NB : Les textes supprimés apparaissent en **rouge barré**. Les ajouts de texte figurent en **surligné jaune**.

I.4.1. MODIFICATION DU PADD

La modification du PADD ne concerne que la carte générale des orientations (le texte du PADD correspondant n'ayant pas besoin d'être rectifié).

Cette modification consiste ainsi à uniquement supprimer au niveau du secteur de Bissy un symbole (hexagone bleu) correspondant à la sous-orientation « *Conforter les équipements publics existants et réaliser de nouveaux équipements au fur et à mesure des besoins* » (cette sous-orientation figurant au sein de l'orientation 3 intitulée « *Développer les équipements et améliorer les déplacements* »).

*Extrait de la carte du PADD et de sa légende
avant MEC du PLU*



ORIENTATION N°3 : DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS
ET AMELIORER LES DEPLACEMENTS

Conforter les équipements existants et réaliser de
nouveaux équipements au fur et à mesure des besoins

*Extrait de la carte du PADD
après MEC du PLU*



I.4.2. CREATION DE NOUVELLES OAP

Afin de bien encadrer la réalisation du projet de pôle de consultations médicales et paramédicales dont l'implantation se fera sur un site perceptible d'entrée de ville, la commune souhaite créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques à cet ancien secteur « UP » rebasculé dans une **nouvelle zone « US »** (créée spécifiquement) sachant que la surface du terrain est d'environ 0,68 ha.

Orientations en matière de formes urbaines, de programmation et de paysages :

Il est avant tout clairement indiqué que le projet de pôle de consultations médicales et paramédicales ne devra inclure **aucun logement ni commerce**.

Le secteur étant concerné, selon le Porter à Connaissance de l'aléa feu de forêt départemental, par des aléas « feu de forêt », seuls les Établissements Recevant du Public ERP) de catégorie 5 peuvent être admis.

Il est ainsi prévu la réalisation d'un bâtiment accueillant le pôle de consultations médicales et de deux parkings aériens regroupant environ **86 places** au total.

La hauteur du bâtiment ne devra pas dépasser 12 mètres (R+2 maximum).

La position en entrée de ville et d'entrée dans le quartier de Bissy doit impérativement être prise en compte dans la conception qualitative du projet, avec :

- Un traitement architectural de qualité des constructions et des parkings dont les places seront entièrement réalisées avec un revêtement perméable, avec le maintien maximum des arbres existants en vue d'une insertion intégrée limitant les vues sur le site depuis l'extérieur ;
 - Un bâtiment en forme de « L » en accueillant le pôle de consultations ne devra pas créer un effet de masse trop fort, en s'implantant au mieux par rapport à la topographie du site. Pour ce faire, la création de trois niveaux (R+2) avec des toits plats et des façades harmonieuses permettra une insertion visuelle qualitative depuis l'espace public.
 - L'implantation de deux parkings (un parking haut et un parking bas), à partir des deux accès véhicules existants.
 - Un bâtiment qui sera conçu en vue d'une consommation d'énergie réduite et pour produire/utiliser de l'énergie renouvelable.
- La mise en place d'une cuve de récupération des eaux de pluie enterrée d'environ 8000 litres pour l'arrosage des espaces verts et une rétention à la parcelle ;
- La désimperméabilisation du site (environ 500 m²) par rapport à son occupation actuelle, et un réemploi des matériaux (pour les voies et parkings) issus de la démolition des bâtiments existants.
- Le maintien au maximum de la végétation existante, en particulier des arbres remarquables, le long de la RD127E3 et de la Montée du Morastel.
- De forts aménagements paysagers du site, avec des places de stationnement qui seront perméables.

Orientations en matière d'accès, de stationnement et de cheminements doux :

Il est imposé :

- Le maintien des deux accès automobiles existants par la rue Hélène de Savoie pour accéder au projet ;
- La création de places de parkings en capacité suffisante pour éviter tout stationnement sur les voies et espaces publics limitrophes ;
- La prise en compte des projets de carrefour giratoire RD127E3/Montée du Morastel (avec le Département) et du cheminement piéton le long de la Montée du Morastel (avec la commune).

Il est ainsi important de prendre en compte le projet de carrefour giratoire RD127E3/Montée du Morastel (avec le Département) qui est prévu à travers un emplacement réservé.

Schéma des OAP du projet de pôle de consultations médicales et paramédicales :

— Périmètre des OAP

Eléments de contexte

— Voiries existantes ouvertes à la circulation publique

— Trottoirs existants

○ Projet de giratoire

↑ Point d'eau incendie

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**Formes urbaines, programmation et paysages**

— Principe d'implantation du pôle médical et paramédical (R+2 max)

— Principe de clôture

P Principe d'implantation des parkings

— Espaces paysagés et fortement végétalisés

● Arbres existants conservés

● Arbres existants remarquables conservés

Accès et voiries

→ Principe d'accès véhicules

→ Principe d'accès piétons

→ Principe de cheminements piétons

I.4.3. MODIFICATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE N°5.1, 5.4 ET 5.5)

Les trois plans de zonage ci-après sont modifiés :

- 5.1-Plan de zonage général (1/5000^{ème})
 - 5.4-Plan de zonage Sud (1/2500^{ème})
 - 5.5-Plan de zonage général : Autres dispositions édictées par le PLU (1/6000^{ème})
- **Suppression de la zone UP et création d'une zone US dédiée au projet de pôle médical**

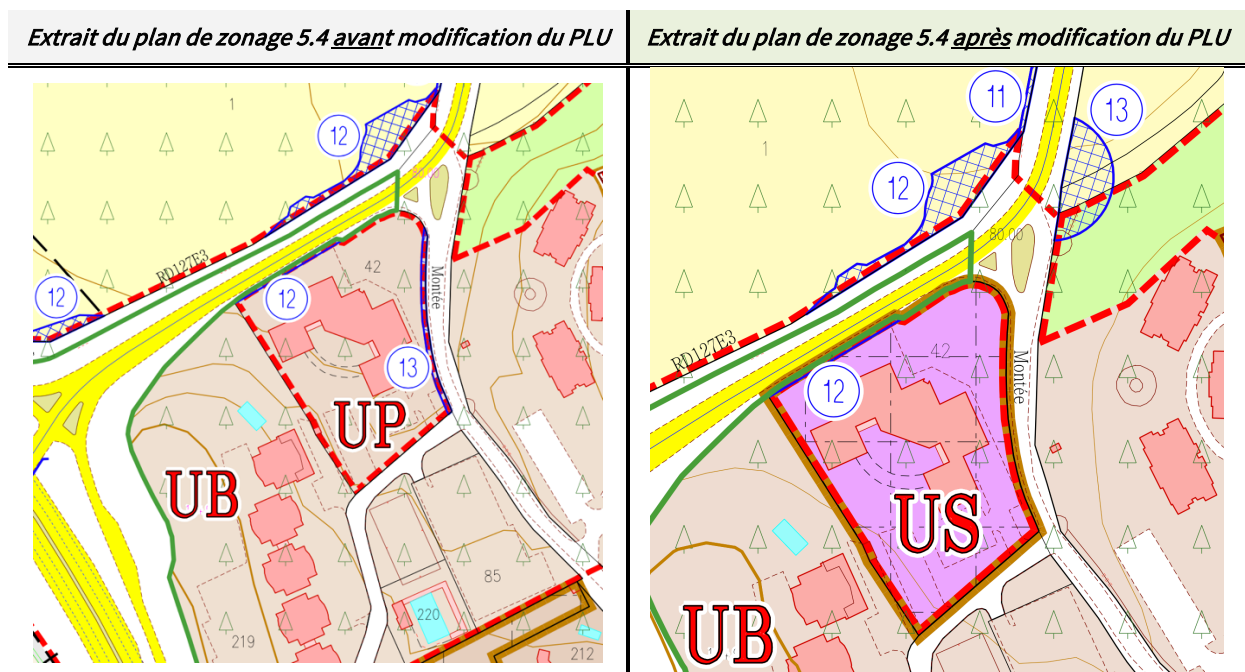
La zone « UP » est basculée dans la nouvelle zone « US » (créée spécifiquement) et un périmètre d'OAP est nouvellement indiqué autour du projet de pôle médical et paramédical.

- **Modification de l'Emplacement Réservé (ER) n°13**

Par ailleurs, la destination de l'Emplacement Réservé (ER) n°13 est modifiée. Initialement destiné à l'aménagement d'un trottoir le long de la Montée du Morastel, il est remplacé par l'aménagement d'une voie de délestage pour les bus au niveau du futur rond-point qui sera réalisé (au carrefour de la RD127E3 et de la Montée du Morastel).

En effet, compte tenu du trottoir déjà existant et des aménagements piétons qui seront réalisés au sein de la zone US, l'ER13 initial n'est plus nécessaire.

En revanche, le nouvel ER13 permettra une organisation plus sécurisée des arrêts de bus et de leur desserte piétonne. Sa surface est d'environ 568 m².



I.4.4. MODIFICATION DU REGLEMENT

NB : Les textes supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~. Les ajouts de texte figurent en **surligné jaune**.

I.4.4.1. Création de la zone « US »

Les modifications apportées au règlement concernent essentiellement la **création d'une nouvelle zone « US » correspondant spécifiquement au projet de pôle médical et paramédical sur Bissy**, dans lequel la commune ne souhaite notamment aucun commerce ni logement.

En effet, le quartier de Bissy connaît déjà une multiplication de projets d'habitat face à laquelle le projet de pôle médical et paramédical viendra apporter une diversification de fonctions avec ces activités de soins et la crèche, toute en étant totalement compatibles avec l'évolution urbaine de ce quartier.

Le règlement de cette nouvelle zone est globalement calqué sur celui de la zone UB limitrophe, avec des adaptations essentiellement liées aux raisons évoquées ci-dessus et pour permettre une meilleure utilisation de ce foncier, avec pour principales dispositions spécifiques :

- Une **zone dédiée** aux bureaux et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dédiée au projet de pôle de consultations médicales et paramédicales ;
- Une interdiction de prévoir des **Établissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4** afin de respecter les mesures du Porter à Connaissance de l'aléa feu de forêt départemental (c'est pourquoi le projet ne prévoit que l'accueil possible d'ERP de catégorie 5) ;
- Concernant les eaux usées, les **eaux grises et les eaux vannes doivent être séparées** ;
- Un **recul des constructions** d'au moins 5 mètres de l'emprise de la RD127E3 et de 3 mètres des autres voies et emprises publiques et d'au moins 3 mètres des limites séparatives ;
- Une **emprise au sol de 30% maximum** (contre 40% initialement en zone UP). ;
- Une **hauteur de 12 mètres (R+2) maximum** à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère (elle était de 10 mètres initialement en zone UP).
- Les **toits terrasse** sont admis (sans nécessité de végétalisation) ; les installations techniques et les panneaux photovoltaïques pourront être y être posés et masqués par un acrotère.
- Des **adaptations au terrain** (topographie) assouplie compte tenu des contraintes spécifiques au projet (avec notamment la possibilité de réaliser des murs de soutènement pour les aménagement extérieurs).
- Des modèles de **clôtures** simples et harmonisées sur les rues Hélène de Savoie et Montée du Morastel d'une part et en limites séparatives d'autre part (grillage à maille rigide de 1,80 m de hauteur).
- Des **espaces libres devant représenter au moins 70%** de la surface totale du terrain (contre 60% initialement en zone UP et avec :
 - **au moins 55% du total de la zone constituée d'espaces non imperméabilisés,**
 - **au moins 45% de la zone constituée d'espaces en pleine terre et/ou végétalisés.**

I.4.4.2. Modification du caractère de la zone « UP »

L'intégration de l'ancien secteur UP du campus de Bissy en zone UB entraîne ou s'accompagne d'une modification du caractère de la zone UP pour ne plus faire mention au secteur de Bissy qui ne comportera plus de zone UP :

Rédaction <i>avant</i> modification du PLU	Rédaction <i>après</i> modification du PLU
CARACTERE DE LA ZONE UP Il s'agit d'une zone urbaine qui regroupe des équipements publics et d'intérêt collectif dédiés à l'enseignement (notamment Lycée Jean Jaurès, collège du Pic-Saint-Loup et secteur d'enseignement de Bissy). [...]	CARACTERE DE LA ZONE UP Il s'agit d'une zone urbaine qui regroupe des équipements publics et d'intérêt collectif dédiés à l'enseignement (notamment Lycée Jean Jaurès, collège du Pic-Saint-Loup et secteur d'enseignement de Bissy). [...]

I.4.4.3. Modification de la liste de Emplacements Réservés (ER) en annexe n°2 du règlement

Compte tenu de la **modification de l'Emplacement Réservé n°13** présentée au chapitre I.4.3 « *Modification des documents graphiques du règlement* », la liste des ER qui figure en annexe n°2 du règlement est modifiée concernant la destination de cet ER 13 ainsi que sa surface (désormais de 568 m² et non plus de 162 m²) :

Liste des Emplacements Réservés :

N°	Désignation	Superficie approximative	Bénéficiaire
1	Réalisation de la Liaison Intercantonale d'Évitement Nord - Section Bel-Air / Saint-Gély-du-Fesc Nord. Projet de mise à 2x2 voies	16 943 m ²	Département
2	Réalisation de réservoirs d'eau potable	7 933 m ²	Commune
3	Création d'une liaison douce	3 143 m ²	Commune
4	Création d'une station de traitement de l'eau potable	5 715 m ²	Commune
5	Réalisation d'un programme de logements aidés : 100%	11 042 m ²	Commune
6	Création d'un équipement public	11 042 m ²	Commune
7	Création d'un équipement public	5 899 m ²	Commune
8a	Création d'une liaison douce	386 m ²	Commune
8b	Création d'une liaison douce	680 m ²	Commune
9	Création d'un captage d'eau potable	970 m ²	Commune
10	Extension du réservoir - Château d'eau de Piedmarche	1 315 m ²	Commune
11	Création d'une liaison douce	1 418 m ²	Département
12	Aménagement du carrefour RD127E3-Montée du Morastel	929 m ²	Commune
13	Aménagement d'un trottoir le long de la Montée du Morastel Aménagement d'une voie bus de délestage sécurisée	162 m² 568 m ²	Commune

I.5. INCIDENCES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Saint-Clément-de-Rivière approuvé le 21/10/2021 (puis modifié le 27/10/2022) a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale répondant notamment aux articles L121-10 et suivants du code de l'urbanisme.

L'objet de cette MEC du PLU, qui ne concerne qu'une ancienne zone UP du PLU basculée en US en tant qu'opération de renouvellement urbain de l'ancienne école ESARC en pôle de consultations médicales et paramédicales, n'est pas de nature à porter atteinte au réseau Natura 2000 (sachant que la commune est concernée par la ZSC « Le Lez » en limite Est de son territoire) et n'a donc pas d'incidences notables prévisibles sur le réseau Natura 2000.

Situation par rapport au réseau Natura 2000 :

