



Vendargues | 3<sup>ème</sup> modification simplifiée □ Additif au rapport de présentation | *Mai 2018*



sce  
ateliers **up+**



## ☐ Sommaire

5	
Préambule .....	5
Objet 1   Modification de l'emplacement réservé n°21 .....	9
1  Le contexte et objet de la modification.....	10
2  Traduction au sein du PLU : les éléments du PLU à modifier .....	11
A   La liste des emplacements réservés .....	11
B   Le règlement graphique du PLU .....	12
Objet 2   Modification de l'emplacement réservé n°3 .....	15
1  Le contexte et objet de la modification.....	16
2  Traduction au sein du PLU : les éléments du PLU à modifier .....	16
A   La liste des emplacements réservés.....	16
B   Le règlement graphique du PLU .....	16
Objet 3   Actualisation de la liste des destinataires de certains emplacements réservés .....	19
1  Le contexte et objet de la modification.....	20
2  Traduction dans le PLU : les éléments à modifier.....	20
Objet 4   Suppression de 9 emplacements réservés .....	21
1  Le contexte et objet de la modification.....	22
A   L'emplacement réservé n°1 : extension du cimetière .....	22
B   L'emplacement réservé n°2 : équipement public.....	22
C   L'emplacement réservé n°10 : élargissement de la rue de la Cadoule à 8 m d'emprise.....	22
D   L'emplacement réservé n°11 : élargissement de la rue de la cave coopérative entre la RD 613 et le carrefour du cimetière à 10 m d'emprise.....	22
E   L'emplacement réservé n°13 : élargissement du chemin de la Monnaie à 12 m d'emprise.....	22
F   L'emplacement réservé n°14 : Création d'un accès depuis le giratoire du chemin des Coustaliers (emprise 7,50 m) .....	22
G   L'emplacement réservé n°15 : élargissement de la rue de la Cadoule à 12 m d'emprise.....	22
H   L'emplacement réservé n°16 : élargissement de l'ancien chemin de Castries à Meyrargues à 10 m d'emprise .....	22
I   L'emplacement réservé n°23 : Création d'un cheminement paysager (emprise de 8 à 12 m).....	22
2  Traduction dans le PLU : les éléments à modifier.....	23
A   La liste des emplacements réservés.....	23
B   Le règlement graphique du PLU .....	24
Synthèse.....	27





## Préambule





Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendargues a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013.

Il a ensuite fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée, approuvée le 12 décembre 2013, qui visait à rectifier des erreurs matérielles, modifier certains points du règlement et actualiser les annexes du PLU.

Par la suite, le document a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée le 9 octobre 2014, qui a apporté des modifications aux documents graphiques du PLU, au règlement ainsi qu'à la liste des emplacements réservés.

Enfin, une deuxième procédure de modification simplifiée visant à modifier un emplacement réservé a été approuvée le 26 juillet 2017.

Ce dossier présente la troisième modification simplifiée du PLU de Vendargues avec les 4 objets suivants :

- Objet n°1 : modification de l'emplacement réservé n°21
- Objet n°2 : modification de l'emplacement réservé n°3
- Objet n°3 : actualisation de la liste des destinataires de certains emplacements réservés
- Objet n°4 : suppression de 9 emplacements réservés.

• Au regard des différents points envisagés, la 3<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Vendargues respecte les dispositions des articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme (CU). En effet, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- la rectification d'une erreur matérielle
- la majoration des possibilités de construction dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme
- les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - diminuer ces possibilités de construire
  - réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
  - d'appliquer l'article L.131-9 du CU relatif au PLU tenant lieu de PLH.

En outre, il est à noter que la présente modification simplifiée n'entre pas dans le champ de la procédure de révision simplifiée, régit par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, puisqu'elle :

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

La présente procédure de modification simplifiée a été engagée par arrêté du Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 19 avril 2018.

Conformément à l'article L.153-47 du CU, la délibération du 26/04/2018 fixe les modalités de mise à disposition du dossier. Ainsi, après avoir été notifié aux personnes publiques associées (PPA), le dossier (contenant les avis éventuels des personnes publiques associées) sera :

- mis à disposition du public pendant un mois à la Mairie de Vendargues et au siège de la Métropole, aux heures d'ouverture habituelles ;
- accompagné d'un registre en Mairie de Vendargues et au siège de la Métropole, permettant au public de formuler ses observations ;
- mis en ligne sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole ([www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques](http://www.montpellier3m.fr/enquetes-publiques)) et de la Mairie de Vendargues ([www.vendargues.fr](http://www.vendargues.fr)).

Par ailleurs, le dossier fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale. En effet, aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune. Les plus proches sont :

- Les hautes garrigues du Montpelliérais au nord de la commune et à plus de 5 km,
- L'étang de Maugio, à plus de 7 km au sud de la commune

Le projet ne présente pas d'incidences significatives sur un site Natura 2000 ou sur l'environnement, de fait, la modification simplifiée n'est pas soumise à évaluation environnementale systématique.



Le dossier de modification simplifiée comprend donc :

- + Un rapport de présentation justifiant les modifications citées en objet et présentant pour chaque objet les modifications réalisées sur les pièces du PLU.
- + Les documents du PLU qui ont été modifiés. Le présent document représente le rapport de présentation, complété par l'exposé des motifs des changements apportés.



**Objet 1 |** Modification de l'emplacement réservé n°21

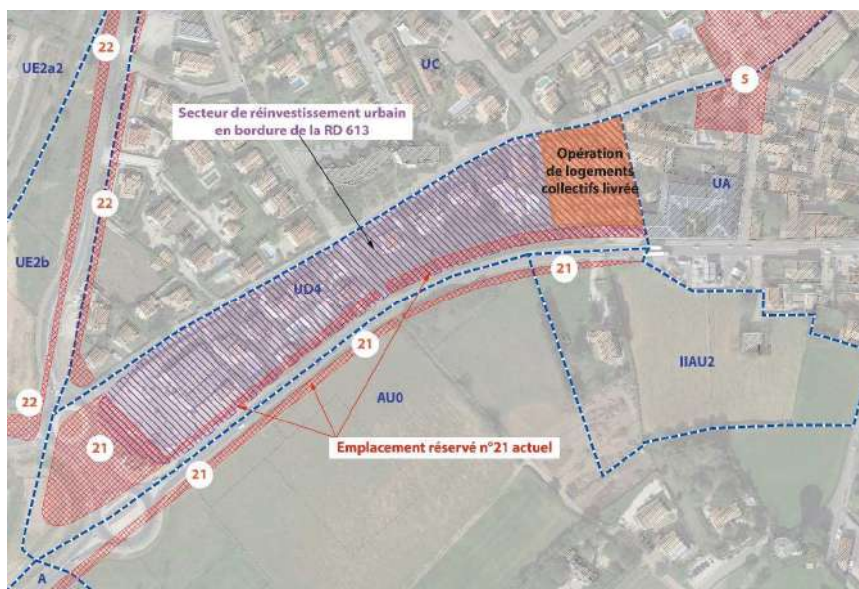


## 1 | Le contexte et objet de la modification

Le PLU de Vendargues a intégré l'emplacement réservé n°21 au bénéfice du Département en vue de l'élargissement de la plateforme de la RD 613 en 2x2 voies et de l'aménagement du carrefour de l'intersection des RD 610 et 613. Le double giratoire « Jean-Marcel Castet » a ainsi pu être livré fin 2016. En juillet 2017, le PLU a fait l'objet d'une modification simplifiée (n°2). Elle concernait cet ER n°21 dont l'emprise avait besoin d'être revue suite à la réalisation du double giratoire pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification du parc d'activités du salaison. En outre, l'identité du bénéficiaire avait été modifiée dans la mesure où Montpellier Méditerranée Métropole a bénéficié du transfert de la compétence des voiries du département de l'Hérault situé sur le territoire métropolitain en janvier 2017.

Au regard des infrastructures réalisées ou en projet dans le secteur de Vendargues et du futur développement urbain sur le secteur de Meyrargues au Sud de la RD 613, le projet de doublement n'est plus d'actualité dans la partie qui longe le centre-bourg de Vendargues. En effet, les différentes études d'urbanisme menées privilégient un déplacement des principaux flux automobiles à la limite Sud de la Commune (limite commune avec Saint-Aunès) avec, comme objectif, le reclassement de cette partie de la RD 613 en boulevard urbain. Le maintien de cet ER dans son intégralité ne serait alors plus justifié.

Par ailleurs, le PLU identifie un secteur de réinvestissement urbain en façade Nord de la RD 613 (secteur UD4). Des logements collectifs y ont déjà été livrés en continuité de la zone UA du PLU.



Cette opération, conformément au règlement graphique en vigueur a respecté le recul imposé par l'ER n°21 cassant ainsi l'alignement observé sur la suite de l'axe. De nouveaux projets sont à l'étude sur ce secteur et la programmation est, à ce jour, toujours contrainte par l'ER n°21 que la collectivité ne souhaite pas maintenir en l'état.

La conception de ce boulevard urbain est à l'étude. Néanmoins, il est envisageable, dans un premier temps, de supprimer la partie Nord de l'ER n°21 dans la traversée du village ; ce qui permettra la réalisation d'opérations d'urbanisme sur le secteur UD4 en retrouvant l'alignement historique des constructions sur cet axe et ainsi d'amorcer la requalification en boulevard urbain. En attendant la définition du projet de Meyrargues et le calibrage exact du boulevard urbain, la partie de l'ER n°21, au Sud de la RD 613 peut être maintenue. En maintenant l'ER n°21 sur le côté Sud de cette portion, les emprises disponibles seraient alors comprises entre 18 et 22 mètres. Au regard de ces différentes portions d'aménagement, l'ER n°21 est divisé en deux sections :

- L'ER n°21a : concerne le passage en 2x2 voies de la RD 613
- L'ER n°21b : concerne la section à aménager en boulevard urbain.

En ce qui concerne le double giratoire entre les RD 610 et 613, dit « Jean-Michel Castet », les travaux ayant été réceptionnés, la partie de l'ER n°21 qui permettait sa réalisation est donc caduque.

Ces évolutions ont donc un impact sur la superficie de l'ER :

- Surface avant : 40 458 m<sup>2</sup>
- Surface après : 34 012 m<sup>2</sup> (répartis à hauteur de 31 022 m<sup>2</sup> en ER n°21a et 2 989 m<sup>2</sup> en ER n°21b).

Ainsi, l'ER n°21 connaît au global une réduction de 6 446 m<sup>2</sup>.



## 2 | Traduction au sein du PLU : les éléments du PLU à modifier

Les aménagements suscités s'inscrivent pleinement dans les orientations et les objectifs du PADD et notamment :

- Favoriser le réinvestissement des espaces déqualifiés en bordure de la RD 613, en lien avec le projet de requalification de cette voie en avenue urbaine : délimitation en façade Nord de la RD 613 d'une bande dite de réinvestissement urbain autorisant des projets à vocation principale d'habitat denses et structurants, en miroir du futur quartier de Meyrargues.
- Requalifier les abords de la RD 613 en cohérence avec le projet d'avenue urbaine : maîtrise des implantations pour ménager autour de la voie actuelle des espaces publics généreux réservés aux déplacements doux (trottoirs, piste cyclable), au stationnement (au droit des commerces et services) et aux plantations.

Le PADD n'a donc pas à être modifié.

Cette modification impacte en revanche la liste des emplacements réservés et le règlement graphique. Les évolutions sont explicitées ci-après.

### A | La liste des emplacements réservés

Comme vu précédemment, l'emplacement réservé n°21 doit évoluer sur son emprise, du fait :

- o de la réalisation du double giratoire Jean-Marcel Castet
- o de la refonte du projet initial : il est désormais envisagé de réaliser des aménagements en vue de requalifier une partie de cet axe en boulevard urbain et non plus en faire une 2\*2 voies, son emprise est donc réduite.

Ci-dessous l'extrait du tableau des emplacements réservés avant la présente modification :

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
21	RD 613 : Élargissement à 26 m de plateforme (4-7-4-7-4), emprises variables de 30 à 50m	Métropole

Ci-dessous l'extrait du tableau des emplacements réservés après la présente modification :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

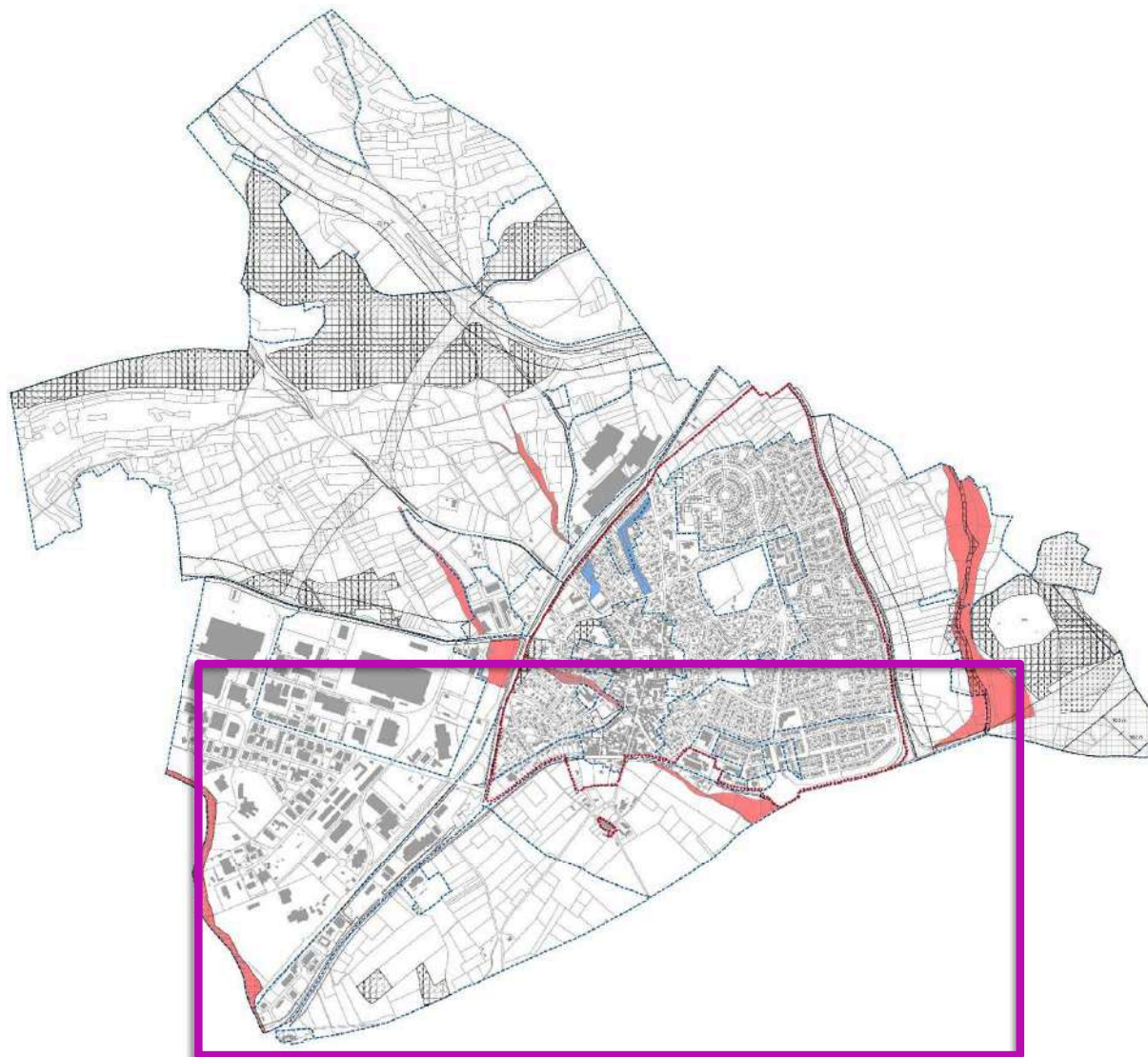
N°	Désignation de l'opération	Destinataire
<b>21a</b>	<b>RD 613 : Élargissement à 26m de plateforme (4-7-4-7-4) emprises variables de 30 à 50 m</b>	Métropole
<b>21b</b>	<b>RD 613 : élargissement entre le carrefour RD 610/613 et le rond-point de l'avenue du 8 mai, emprises variables de 15 à 25 m</b>	Métropole









Nota : le tableau complet des emplacements réservés avant et après modification simplifiée n°3 figure en synthèse de la présente notice



**B |** Le règlement graphique du PLU

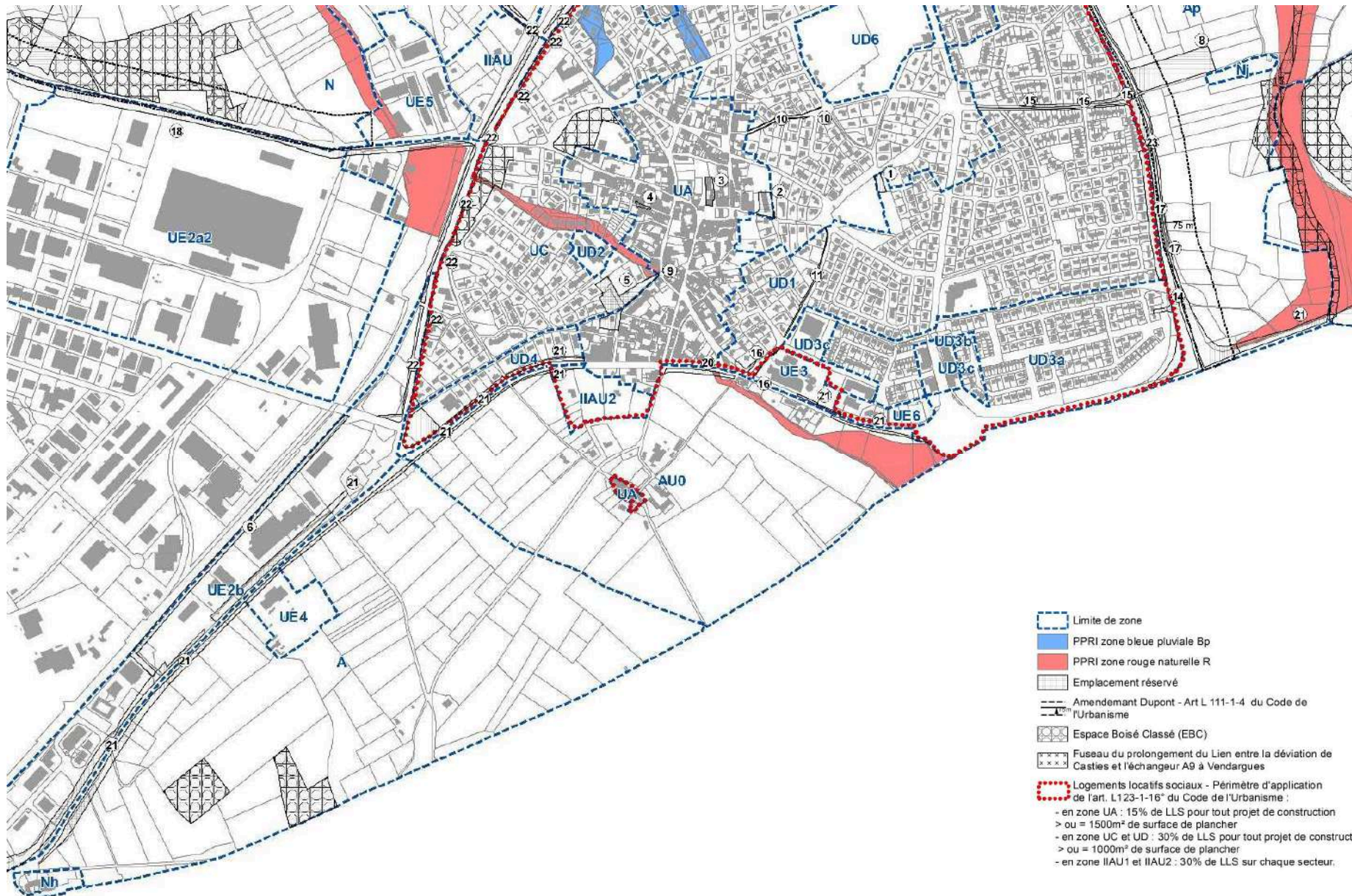
▮ *Plan en vigueur du PLU de Vendargues :*



-  Limite de zone
-  PPRI zone bleue pluviale Bp
-  PPRI zone rouge naturelle R
-  Emplacement réservé
-  Amendement Dupont - Art L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Fuseau du prolongement du Lien entre la déviation de Casties et l'échangeur A9 à Vendargues
-  Logements locatifs sociaux - Périmètre d'application de l'art. L123-1-16<sup>e</sup> du Code de l'Urbanisme :
  - en zone UA : 15% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone UC et UD : 30% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone IIAU1 et IIAU2 : 30% de LLS sur chaque secteur.

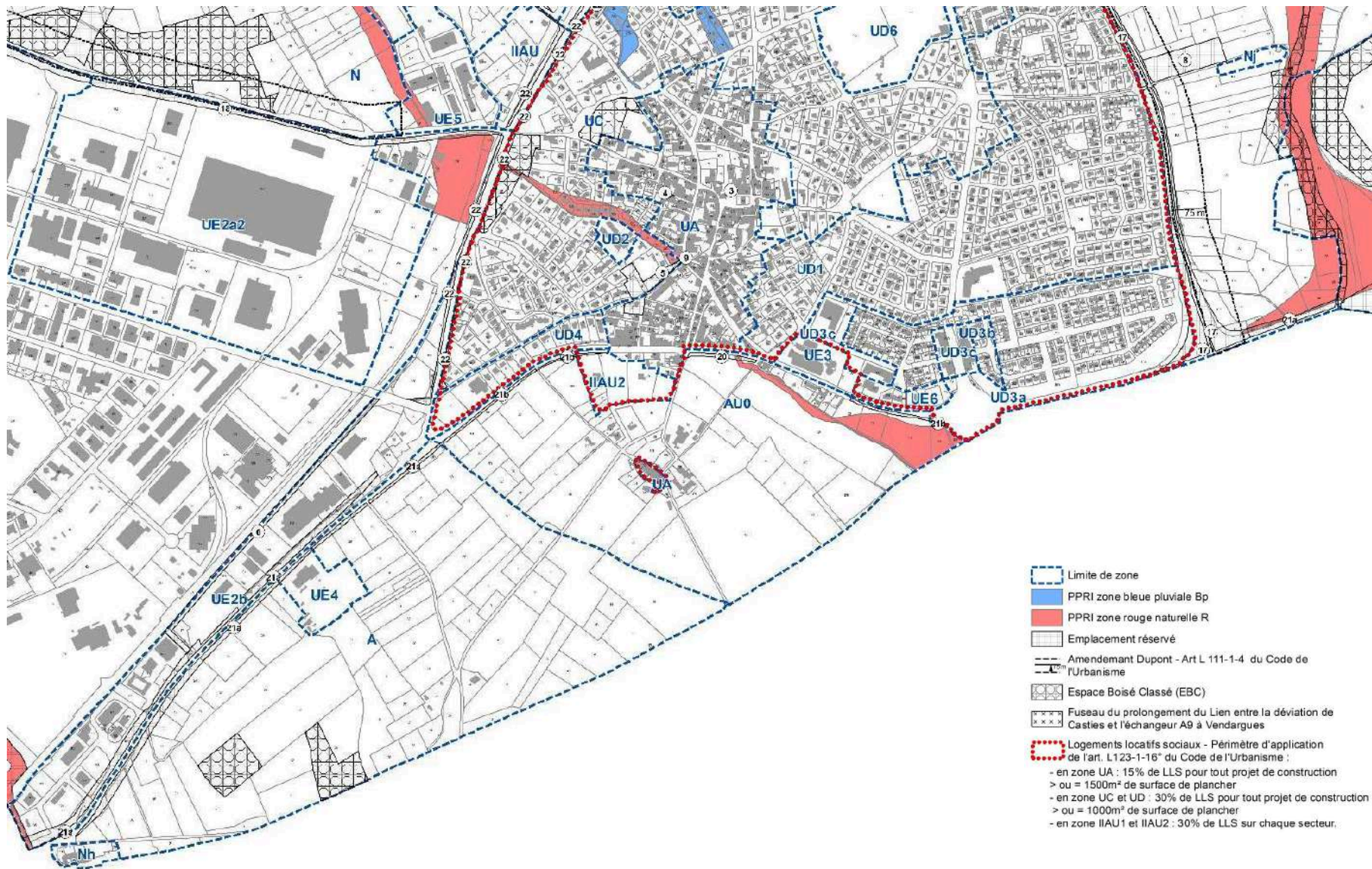


▮ Avant modification simplifiée n°3 du PLU de Vendargues





II Après modification simplifiée n°3 du PLU de Vendargues





## Objet 2 | Modification de l'emplacement réservé n°3



## 1 | Le contexte et objet de la modification

Le PLU avait inscrit un emplacement réservé (ER n°3) de 979 m<sup>2</sup> place de la Mairie. L'ambition était de retravailler l'espace public devant la mairie pour créer du stationnement supplémentaire et envisager un nouvel équipement public.

Depuis, des études urbaines ont permis d'affiner le projet de requalification du centre-bourg. Ainsi, la collectivité souhaite réduire l'emplacement réservé pour permettre uniquement l'agrandissement du parvis de la Mairie et de l'église. Les aménagements futurs permettront également d'intégrer de nouveaux stationnements. L'ER n°3 ne concernera plus que la maison visible au 1<sup>er</sup> plan de la photo ci-dessous, sur une surface de 180 m<sup>2</sup> (soit une réduction de 799 m<sup>2</sup>).

En outre, il s'agit également de modifier l'identité du bénéficiaire de cet ER dans la mesure où Montpellier Méditerranée Métropole a bénéficié du transfert de la compétence voirie.



Photo : extrait google Earth

## 2 | Traduction au sein du PLU : les éléments du PLU à modifier

Cette modification impacte la liste des emplacements réservés et le règlement graphique. Les évolutions sont explicitées ci-après.

### A | La liste des emplacements réservés

Comme vu précédemment, l'emplacement réservé n°3 doit évoluer à la fois :

- sur le destinataire, du fait du transfert de compétence de la commune au profit de la Métropole
- sur son emprise, du fait de la modification de l'ampleur du projet

Ci-dessous l'extrait du tableau des emplacements réservés avant la présente modification :

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
3	Equipement public et espace public	Commune

Ci-dessous l'extrait du tableau des emplacements réservés après la présente modification :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
3	<del>Equipement public et</del> Espace public	<del>Commune</del> Métropole

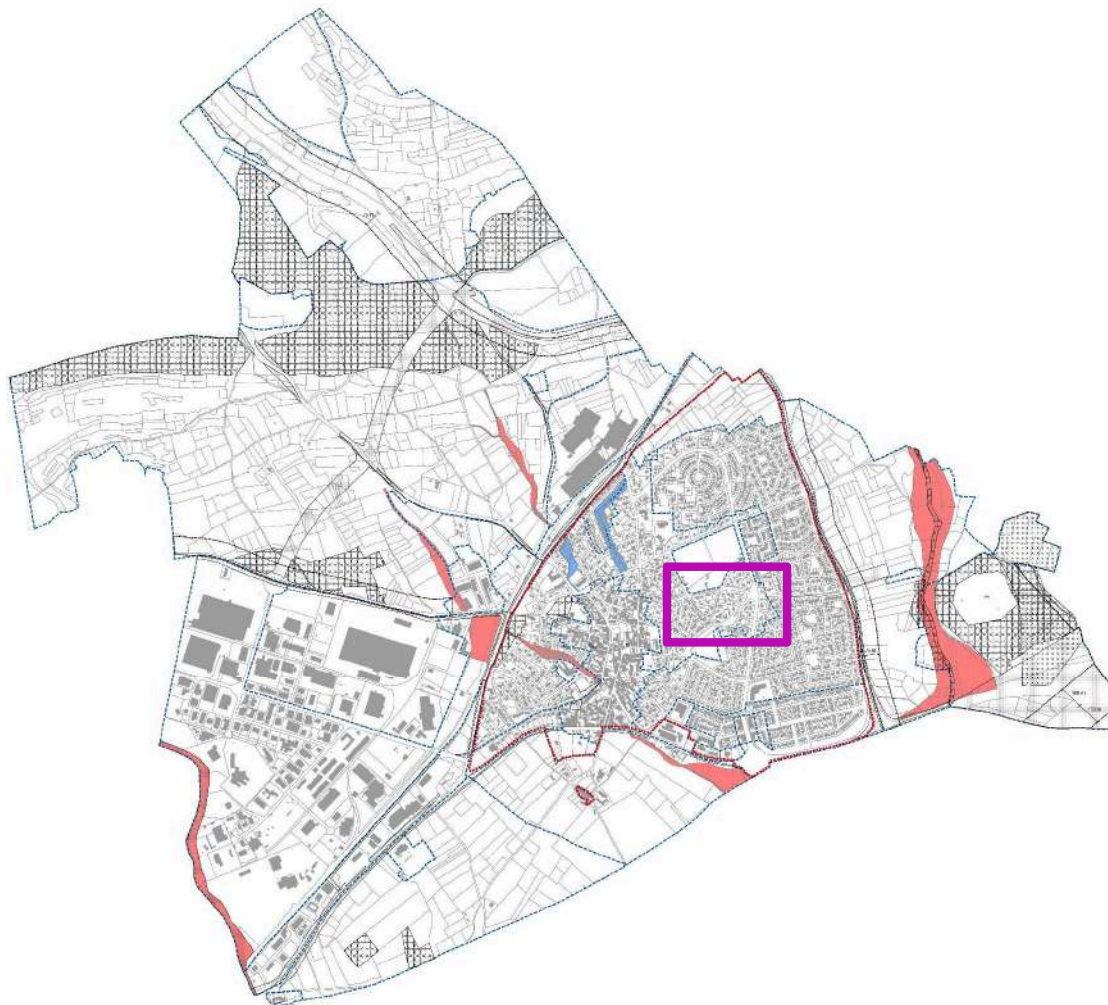
Nota : le tableau complet des emplacements réservés avant et après modification simplifiée n°3 figure en synthèse de la présente notice









### B | Le règlement graphique du PLU

Le règlement graphique est aussi modifié afin de ne représenter que la partie de l'ER conservé.



▮ **Planage en vigueur du PLU de Vendargues :**

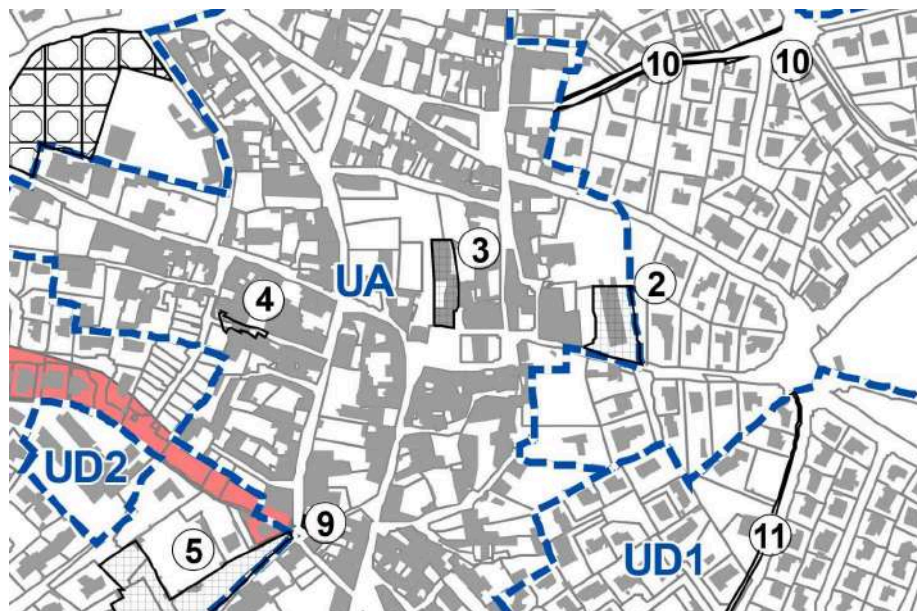


-  Limite de zone
-  PPRI zone bleue pluviale Bp
-  PPRI zone rouge naturelle R
-  Emplacement réservé
-  Amendement Dupont - Art L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Fuseau du prolongement du Lien entre la déviation de Casties et l'échangeur A9 à Vendargues
-  Logements locatifs sociaux - Périmètre d'application de l'art. L123-1-16<sup>°</sup> du Code de l'Urbanisme :
  - en zone UA : 15% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone UC et UD : 30% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone IIAU1 et IIAU2 : 30% de LLS sur chaque secteur.

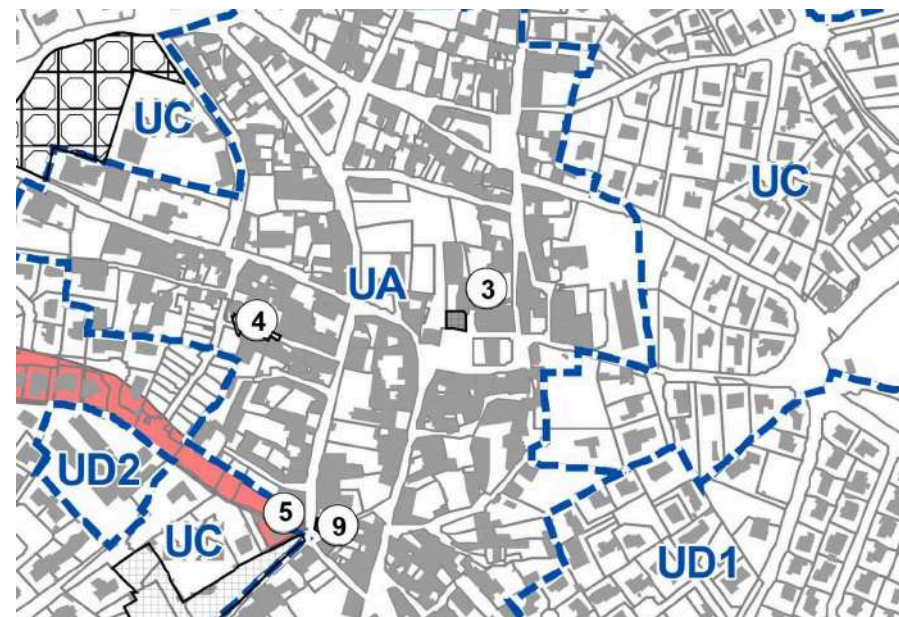












▮ Avant modification simplifiée n°3 du PLU de Vendargues



▮ Après modification simplifiée n°3 du PLU de Vendargues



-  Limite de zone
-  PPRI zone bleue pluviale Bp
-  PPRI zone rouge naturelle R
-  Emplacement réservé
-  Amendement Dupont - Art L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
-  Espace Boisé Classé (EBC)
-  Fuseau du prolongement du Lien entre la déviation de Casties et l'échangeur A9 à Vendargues
-  Logements locatifs sociaux - Périmètre d'application de l'art. L123-1-16° du Code de l'Urbanisme :
  - en zone UA : 15% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone UC et UD : 30% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone IIAU1 et IIAU2 : 30% de LLS sur chaque secteur.



**Objet 3 |** Actualisation de la liste des destinataires  
de certains emplacements réservés



## 1 | Le contexte et objet de la modification

La transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole, au 1<sup>er</sup> janvier 2015 a entraîné un transfert de certaines compétences des communes ou du Département vers Montpellier Métropole Méditerranée. Il s'agit notamment des compétences relatives à la gestion de la voirie. Ainsi, la Métropole gère dorénavant les espaces publics, les voies douces et les voiries comprises sur le territoire de la métropole (hors celles relevant de la propriété de l'État), les parkings communaux. Le bénéficiaire des emplacements réservés relatif à ces thématiques devra donc être modifié.

Les 13 emplacements réservés inscrits au PLU de Vendargues concernés par ces transferts de compétences sont les emplacements réservés n° 3, 4, 5, 6, 7, 9, 12, 17, 18, 19, 20, 22 et 24.

## 2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

### ▮ La liste des emplacements réservés

Le tableau listant les emplacements réservés figure sur le plan de zonage. Il sera modifié afin de remplacer le destinataire « commune » ou « département » par « Métropole ».

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés avant la présente modification (seuls les ER concernés par la présente modification sont listés) :

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
3	Équipement public et espace public	Commune
4	Liaison	Commune
5	Espace public de stationnement	Commune
6	Ancienne route de Sommières	Commune
7	Requalification des berges du Salaison	Commune
9	Rectification de la courbe dans le sens rue du Salaison et rue du Peyrou	Commune
12	Élargissement du chemin de Bannières à 8 m d'emprise	Commune
17	Rocade Nord : Élargissement du chemin des Coustouliers à 18m d'emprise entre la RD 610 et la RD 613 et création d'un carrefour sur la RD 613	Département
18	RD 65 : Au nord de la RD 610, élargissement à 20m d'emprise.	Département
19	RD 145 : Élargissement à 16m d'emprise entre la rocade nord et la RD 610.	Département
20	RD 613 : Élargissement à 18m de plateforme (3-12-3), emprise variables	Département
22	RD 610 : Élargissement à 22m d'emprise (11m de l'axe)	Département
24	Liaison RD 65 / RD 68	Département

Ci-dessous le même extrait de tableau des emplacements réservés après la présente modification :

Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
3	<del>Équipement public et espace public</del>	<del>Commune</del> <b>Métropole</b>
4	Liaison	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
5	Espace public de stationnement	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
6	Ancienne route de Sommières	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
7	Requalification des berges du Salaison	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
9	Rectification de la courbe dans le sens rue du Salaison et rue du Peyrou	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
12	Élargissement du chemin de Bannières à 8 m d'emprise	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
17	Rocade Nord : Élargissement du chemin des Coustouliers à 18m d'emprise entre la RD 610 et la RD 613 et création d'un carrefour sur la RD 613	<del>Département</del> <b>Métropole</b>
18	RD 65 : Au nord de la RD 610, élargissement à 20m d'emprise.	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
19	RD 145 : Élargissement à 16m d'emprise entre la rocade nord et la RD 610.	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
20	RD 613 : Élargissement à 18m de plateforme (3-12-3), emprise variables	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
22	RD 610 : Élargissement à 22m d'emprise (11m de l'axe)	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>
24	Liaison RD 65 / RD 68	<b>Commune</b> <b>Métropole</b>

Nota : le tableau complet des emplacements réservés avant et après modification simplifiée n°3 figure en synthèse de la présente notice



**Objet 4 |** Suppression de 9 emplacements réservés



## 1 | Le contexte et objet de la modification

### A | L'emplacement réservé n°1 : extension du cimetière

Cet emplacement concernait l'extension du cimetière. Le projet a été abandonné par la municipalité suite à la mise en œuvre du droit de délaissement par son propriétaire.  
Cet emplacement réservé est donc caduc.

### B | L'emplacement réservé n°2 : équipement public

Cet emplacement concernait la création d'un équipement public communal. Le projet a été abandonné par la municipalité.  
Cet emplacement réservé est donc caduc.

### C | L'emplacement réservé n°10 : élargissement de la rue de la Cadoule à 8 m d'emprise

Cet élargissement a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

### D | L'emplacement réservé n°11 : élargissement de la rue de la cave coopérative entre la RD 613 et le carrefour du cimetière à 10 m d'emprise

Cet élargissement a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

### E | L'emplacement réservé n°13 : élargissement du chemin de la Monnaie à 12 m d'emprise

Cet élargissement a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

### F | L'emplacement réservé n°14 : Création d'un accès depuis le giratoire du chemin des Coustaliers (emprise 7,50 m)

Cet accès a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

### G | L'emplacement réservé n°15 : élargissement de la rue de la Cadoule à 12 m d'emprise

Cet élargissement a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

### H | L'emplacement réservé n°16 : élargissement de l'ancien chemin de Castries à Meyrargues à 10 m d'emprise

Cet élargissement a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

### I | L'emplacement réservé n°23 : Création d'un cheminement paysager (emprise de 8 à 12 m)

Ce cheminement a été réalisé, l'emplacement réservé qui le concerne et permettait sa réalisation est donc caduc.

## 2 | Traduction dans le PLU : les éléments à modifier

Cette modification impacte la liste des emplacements réservés et le règlement graphique. Les évolutions sont explicitées ci-après.

### A | La liste des emplacements réservés

Le tableau listant les emplacements réservés figure sur le plan de zonage. Il sera modifié afin de supprimer les emplacements réservés levés.

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés avant la présente modification (seuls les ER concernés par la présente modification sont listés) :

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Équipement public	Commune
10	Élargissement de la rue de la Cadoule à 8 m d'emprise	Commune
11	Élargissement de la rue de la cave coopérative entre la RD 613 et le carrefour du cimetière à 10 m d'emprise	Commune
13	Élargissement du chemin de la Monnaie à 12 m d'emprise	Commune
14	Création d'un accès depuis le giratoire du chemin des Coustaliers (emprise 7,50 m)	Commune
15	Élargissement de la rue de la Cadoule à 12 m d'emprise	Commune
16	Élargissement de l'ancien chemin de Castries à Meyrargues à 10 m d'emprise	Commune
23	Création d'un cheminement paysager (emprise de 8 à 12 m)	Commune

Ci-dessous un extrait du tableau des emplacements réservés après la présente modification (seuls les ER concernés par la présente modification sont listés) :

Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

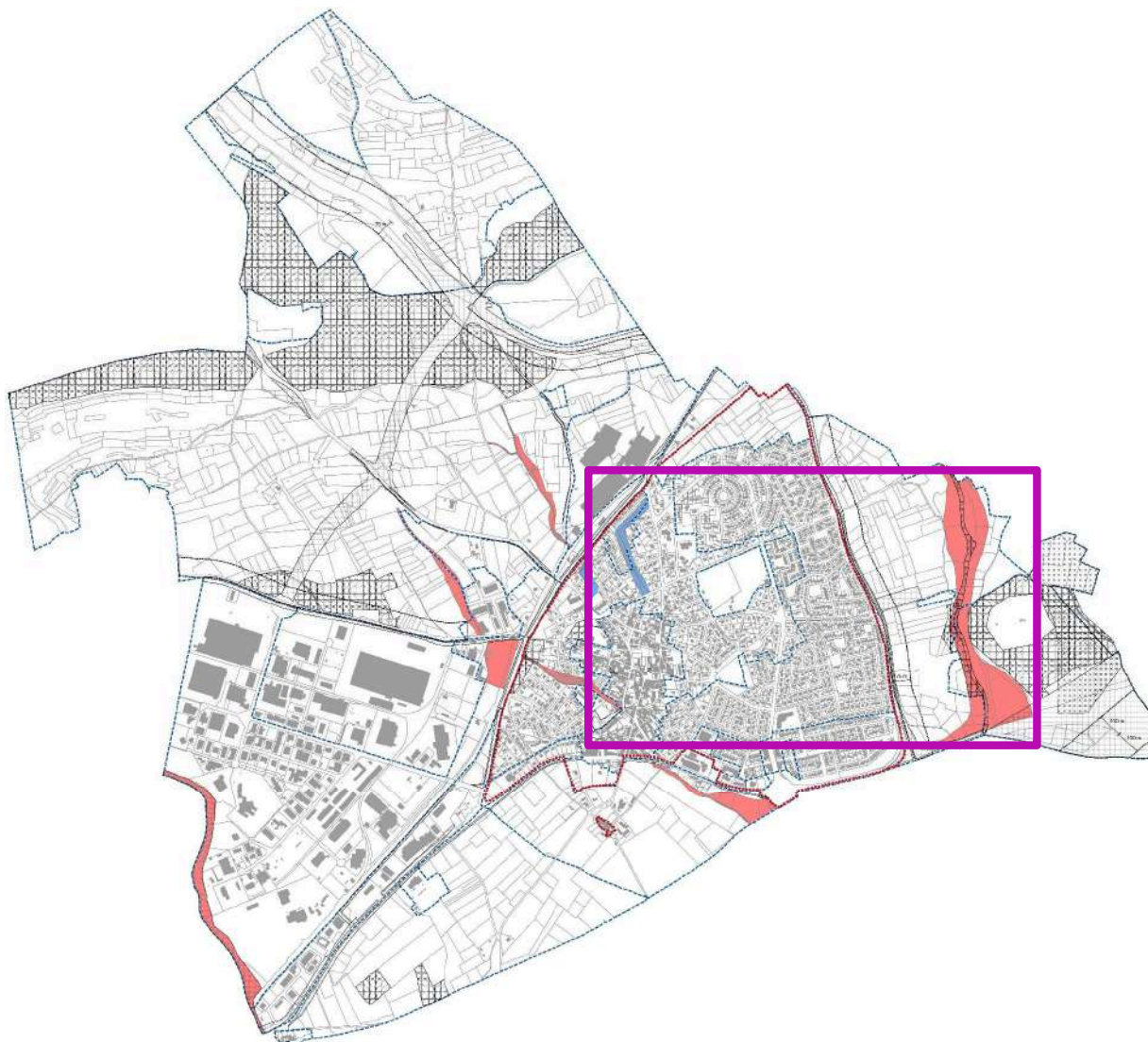
N°	Désignation de l'opération	Destinataire
<del>1</del>	<del>Extension du cimetière</del>	<del>Commune</del>
<del>2</del>	<del>Équipement public</del>	<del>Commune</del>
10	Élargissement de la rue de la Cadoule à 8 m d'emprise	Commune
11	Élargissement de la rue de la cave coopérative entre la RD 613 et le carrefour du cimetière à 10 m d'emprise	Commune
13	Élargissement du chemin de la Monnaie à 12 m d'emprise	Commune
14	Création d'un accès depuis le giratoire du chemin des Coustaliers (emprise 7,50 m)	Commune
15	Élargissement de la rue de la Cadoule à 12 m d'emprise	Commune
16	Élargissement de l'ancien chemin de Castries à Meyrargues à 10 m d'emprise	Commune
23	Création d'un cheminement paysager (emprise de 8 à 12 m)	Commune

Nota : le tableau complet des emplacements réservés avant et après modification simplifiée n°3 figure en synthèse de la présente notice



**B |** Le règlement graphique du PLU

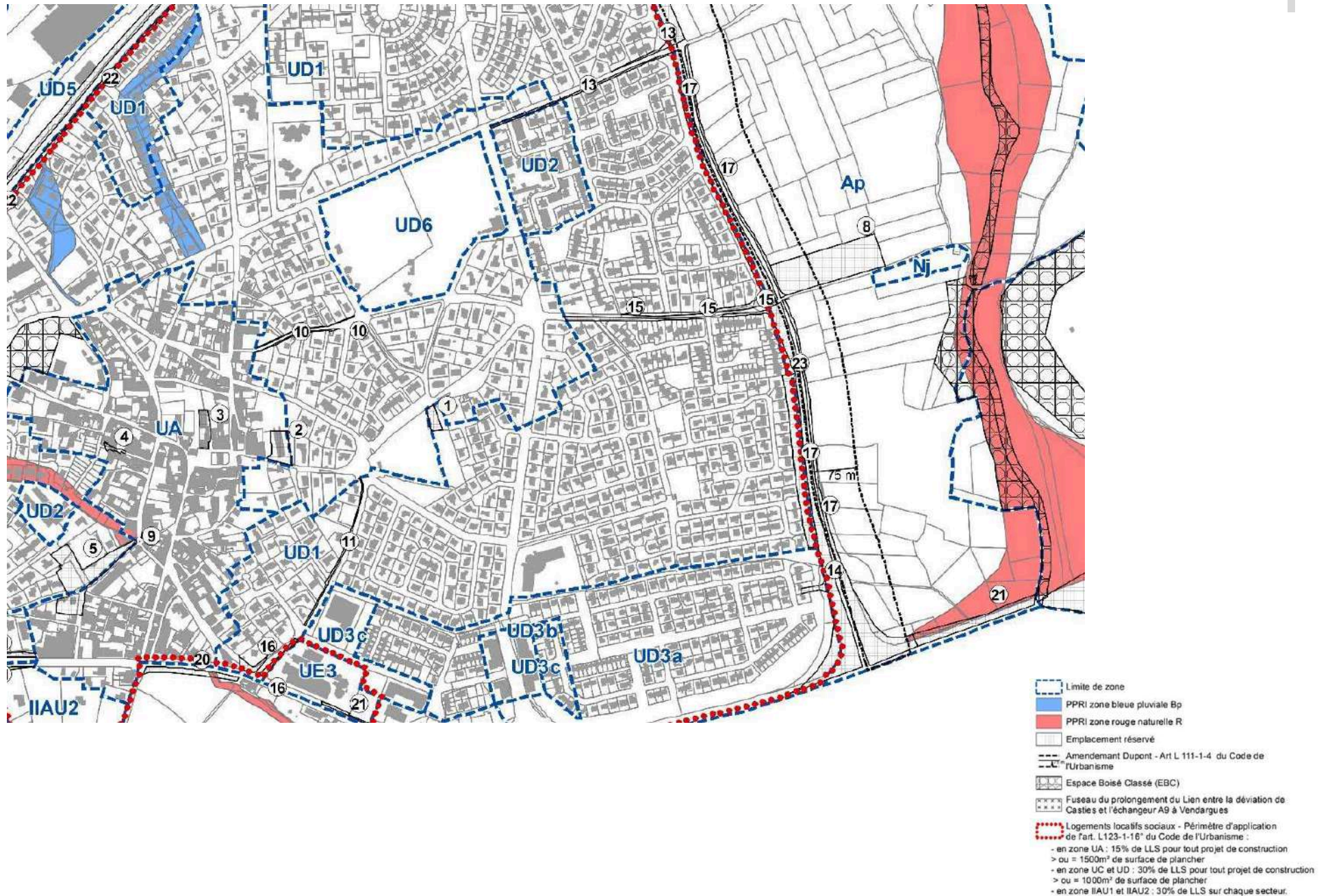
▮ *Planage en vigueur du PLU de Vendargues :*



- Limite de zone
- PPRI zone bleue pluviale Bp
- PPRI zone rouge naturelle R
- Emplacement réservé
- Amendement Dupont - Art L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme
- Espace Boisé Classé (EBC)
- Fuseau du prolongement du Lien entre la déviation de Casties et l'échangeur A9 à Vendargues
- Logements locaux sociaux - Périmètre d'application de l'art. L123-1-16<sup>°</sup> du Code de l'Urbanisme :
  - en zone UA : 15% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone UC et UD : 30% de LLS pour tout projet de construction > ou = 1000m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - en zone IIAU1 et IIAU2 : 30% de LLS sur chaque secteur.



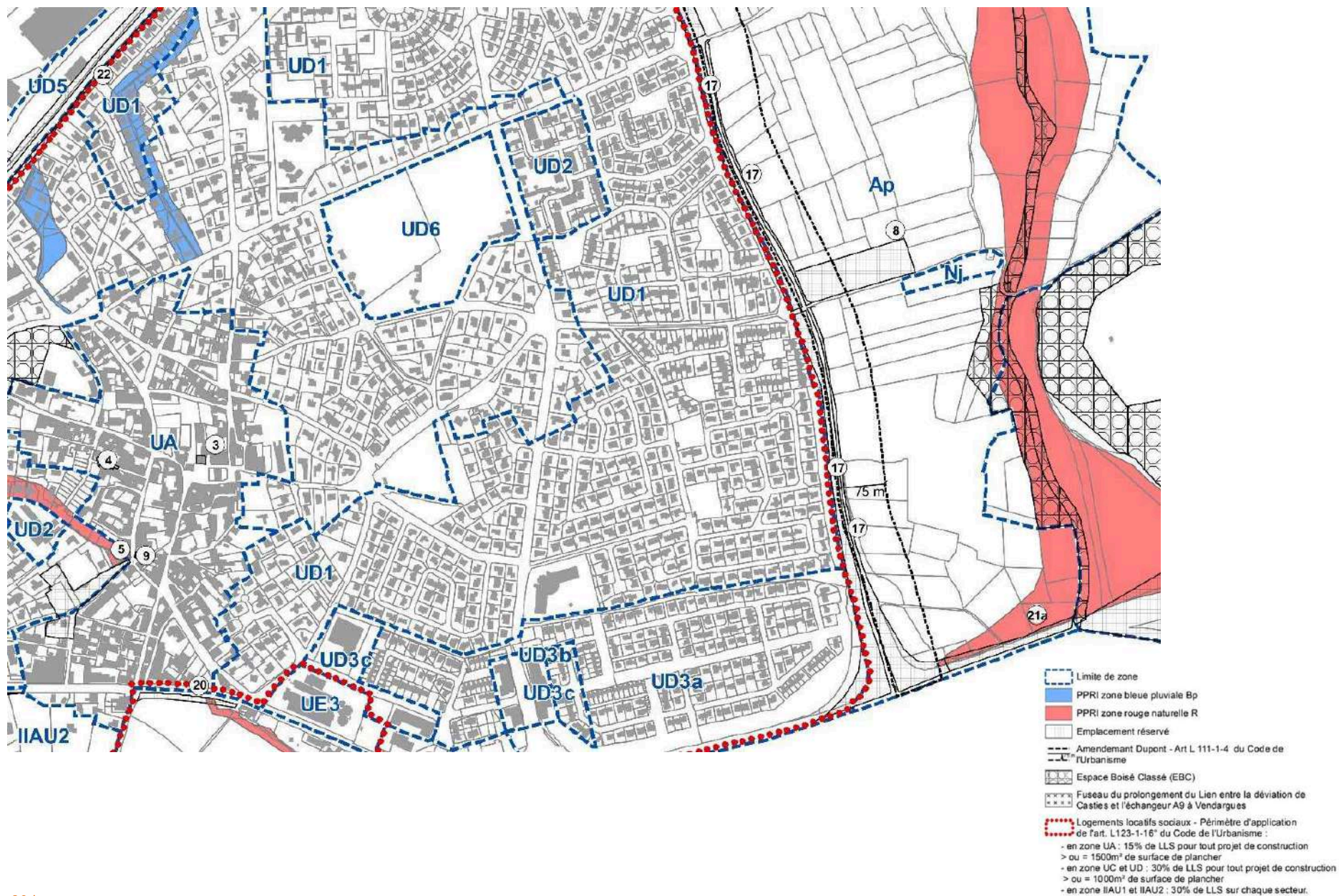
Avant modification simplifiée n°3 du PLU de Vendargues







Après modification simplifiée n°3 du PLU de Vendargues





## Synthèse

Au regard des différents points présentés dans le cadre du présent dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Vendargues, seuls la liste des emplacements réservés et le règlement graphique du PLU sont impactés.

Le plan de zonage modifié figure en annexe du présent dossier en format A0.

Ci-dessous le tableau des emplacements réservés avant la présente modification :

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
1	Extension du cimetière	Commune
2	Équipement public	Commune
3	Équipement public et espace public	Commune
4	Liaison	Commune
5	Espace public de stationnement	Commune
6	Ancienne route de Sommières	Commune
7	Requalification des berges du Salaison	Commune
8	Cimetière paysager	Commune
9	Rectification de la courbe dans le sens rue du Salaison et rue du Peyrou	Commune
10	Élargissement de la rue de la Cadoule à 8 m d'emprise	Commune
11	Élargissement de la rue de la cave coopérative entre la RD 613 et le carrefour du cimetière à 10 m d'emprise	Commune
12	Élargissement du chemin de Bannières à 8 m d'emprise	Commune
13	Élargissement du chemin de la Monnaie à 12 m d'emprise	Commune
14	Création d'un accès depuis le giratoire du chemin des Coustaliers (emprise 7,50 m)	Commune
15	Élargissement de la rue de la Cadoule à 12 m d'emprise	Commune
16	Élargissement de l'ancien chemin de Castries à Meyrargues à 10 m d'emprise	Commune
17	Rocade Nord : Élargissement du chemin des Coustouliers à 18m d'emprise entre la RD 610 et la RD 613 et création d'un carrefour sur la RD 613	Département
18	RD 65 : Au nord de la RD 610, élargissement à 20m d'emprise.	Département
19	RD 145 : Élargissement à 16m d'emprise entre la rocade nord et la RD 610.	Département
20	RD 613 : Élargissement à 18m de plateforme (3-12-3), emprise variables	Département
21	RD 613 : Élargissement à 26m de plateforme (4-7-4-7-4), emprises variables de 30 à 50m	Métropole
22	RD 610 : Élargissement à 22m d'emprise (11m de l'axe)	Département
23	Création d'un cheminement paysager (emprise de 8 à 12 m)	Commune
24	Liaison RD 65 / RD 68	Département
25	Doublement de l'autoroute A9 au droit de Montpellier - Aménagement de capacité	État

Ci-dessous le tableau des emplacements réservés après la présente modification. Nota :

- Les éléments **barrés** sont supprimés
- Les éléments en **noir, surligné en gris** sont les nouvelles modifications apportées au règlement.

N°	Désignation de l'opération	Destinataire
1	<del>Extension du cimetière</del>	<del>Commune</del>
2	<del>Équipement public</del>	<del>Commune</del>
3	<del>Équipement public et Espace public</del>	<del>Commune</del> <del>Métropole</del>
4	Liaison	Commune Métropole
5	Espace public de stationnement	Commune Métropole
6	Ancienne route de Sommières	Commune Métropole
7	Requalification des berges du Salaison	Commune Métropole
8	Cimetière paysager	Commune
9	Rectification de la courbe dans le sens rue du Salaison et rue du Peyrou	Commune Métropole
10	Élargissement de la rue de la Cadoule à 8 m d'emprise	Commune
11	<del>Élargissement de la rue de la cave coopérative entre la RD 613 et le carrefour du cimetière à 10 m d'emprise</del>	<del>Commune</del>
12	Élargissement du chemin de Bannières à 8 m d'emprise	Commune Métropole
13	<del>Élargissement du chemin de la Monnaie à 12 m d'emprise</del>	<del>Commune</del>
14	<del>Création d'un accès depuis le giratoire du chemin des Coustaliers (emprise 7,50 m)</del>	<del>Commune</del>
15	<del>Élargissement de la rue de la Cadoule à 12 m d'emprise</del>	<del>Commune</del>
16	<del>Élargissement de l'ancien chemin de Castries à Meyrargues à 10 m d'emprise</del>	<del>Commune</del>
17	Rocade Nord : Élargissement du chemin des Coustouliers à 18m d'emprise entre la RD 610 et la RD 613 et création d'un carrefour sur la RD 613	Département Métropole
18	RD 65 : Au nord de la RD 610, élargissement à 20m d'emprise.	Commune Métropole
19	RD 145 : Élargissement à 16m d'emprise entre la rocade nord et la RD 610.	Commune Métropole
20	RD 613 : Élargissement à 18m de plateforme (3-12-3), emprise variables	Commune Métropole
21a	RD 613 : Élargissement à 26m de plateforme (4-7-4-7-4 emprises variables de 30 à 50 m)	Métropole
21b	<b>RD 613 : élargissement entre le carrefour RD 610/613 et le rond-point de l'avenue du 8 mai, emprises variables de 15 à 25 m</b>	Métropole
22	RD 610 : Élargissement à 22m d'emprise (11m de l'axe)	Commune Métropole
23	<del>Création d'un cheminement paysager (emprise de 8 à 12 m)</del>	<del>Commune</del>
24	Liaison RD 65 / RD 68	Commune Métropole
25	Doublement de l'autoroute A9 au droit de Montpellier - Aménagement de capacité	État

**Agence Montpellier**  
Les Belvédères - Bâtiment B  
128 avenue de Fès  
34080 MONTPELLIER  
Tél. + 33 4 99 61 12 85

**sce**  
ateliers **up+**

## Vendargues (34)

### Plan Local d'Urbanisme Modification simplifiée n°2

#### 1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 <sup>ère</sup> modification	28/11/1987		28/01/1988
2 <sup>ème</sup> modification	31/05/1988		14/06/1989
3 <sup>ème</sup> modification	05/02/1992		24/04/1992
4 <sup>ème</sup> modification	26/02/1996		13/06/1996
5 <sup>ème</sup> modification	11/12/1996		06/02/1997
6 <sup>ème</sup> modification	04/12/1997		25/02/1998
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 <sup>ème</sup> modification	01/09/2006		23/11/2006
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 <sup>ème</sup> modification	01/10/2008		22/12/2008
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	23/10/2013		12/12/2013
1 <sup>ère</sup> modification	12/12/2013		09/10/2014
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée	27/03/2017		26/07/2017

# Sommaire

---

<b>1. Objet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vendargues</b>	<b>3</b>
<b>2. Contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU</b>	<b>5</b>
<b>3. La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU et son déroulé</b>	<b>8</b>
3.1- La justification du recours à la procédure de modification simplifiée	8
3.2 - Le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2	9

## **1 – Objet de la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Vendargues**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Vendargues a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013.

Il a ensuite fait l'objet d'une première procédure de modification simplifiée, approuvée le 12 décembre 2013, qui visait à rectifier des erreurs matérielles, modifier certains points du règlement et actualiser les annexes du PLU.

Par la suite, le document a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée le 9 octobre 2014, qui a apporté des modifications aux documents graphiques du PLU, au règlement ainsi qu'à la liste des emplacements réservés.

Enfin, une 2<sup>ème</sup> procédure de modification simplifiée du PLU a été engagée par arrêté de M. le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27 mars 2017.

Celle-ci a pour objets :

- de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°21 au droit du nouveau giratoire réalisé à l'intersection des RD 610 et RD 613 ;
- de modifier le bénéficiaire de l'emplacement réservé n°21.

### **Exposé des motifs :**

Le PLU de la commune de Vendargues a intégré l'emplacement réservé n°21 au bénéfice du Département en vue de l'élargissement de la plateforme de la RD 613. Cela a notamment permis au Conseil Départemental de créer le double giratoire « Jean Marcel Castet » en lieu et place du carrefour RD613/RD610 fortement accidentogène. Les travaux de cette infrastructure ont été réceptionnés fin 2016.

Le parc d'activités du Salaison, d'une superficie de 157 hectares, accueille près de 230 entreprises et plus de 2 500 emplois. Depuis septembre 2013, Montpellier Méditerranée Métropole en concertation avec la Commune de Vendargues et les entreprises du parc, a engagé la première tranche du projet de requalification du parc.

L'objectif principal de ce projet réside dans la redynamisation économique du parc d'activités existant. Depuis le lancement du projet, 40 nouvelles entreprises représentant près de 400 emplois se sont implantées sur le parc.

Pour accompagner l'accueil de ces entreprises, et répondre aux attentes de celles déjà implantées, le projet de requalification vise à proposer des services à destination des salariés travaillant sur le parc d'activités, tels que restauration, espaces de détente, crèche, ...

Le « pôle de services » dont le programme prévisionnel intègre une surface alimentaire, une salle de sport, une crèche, un distributeur automatique bancaire, 18 stationnements destinés au covoiturage et 2 places équipées de bornes de recharges pour véhicule électrique, répond à cette demande.

Celui-ci sera implanté sur une unité foncière, située à l'entrée du parc d'activités, constituée des parcelles cadastrées BA 0027, BA 0028, BA 0029, BA 0030, BA0118 et BA0119 ainsi que d'un délaissé de voirie cédé par le Conseil Départemental.

Pour permettre la réalisation de ce projet, il est apparu nécessaire de réduire l'emplacement réservé n°21. A cet endroit, le profil de la RD 613 a été redimensionné à l'occasion des travaux du double giratoire et une noue a été implantée. L'emprise de l'emplacement réservé n°21 qui impacte l'unité foncière du projet de « pôle de services » peut donc être réduite.

Enfin, avec le transfert, en janvier 2017, de la compétence voirie du Conseil Départemental à Montpellier Méditerranée Métropole pour les routes situées sur son territoire, la Métropole est devenue bénéficiaire de l'emplacement réservé n°21. Il convient donc de faire évoluer le PLU en ce sens.



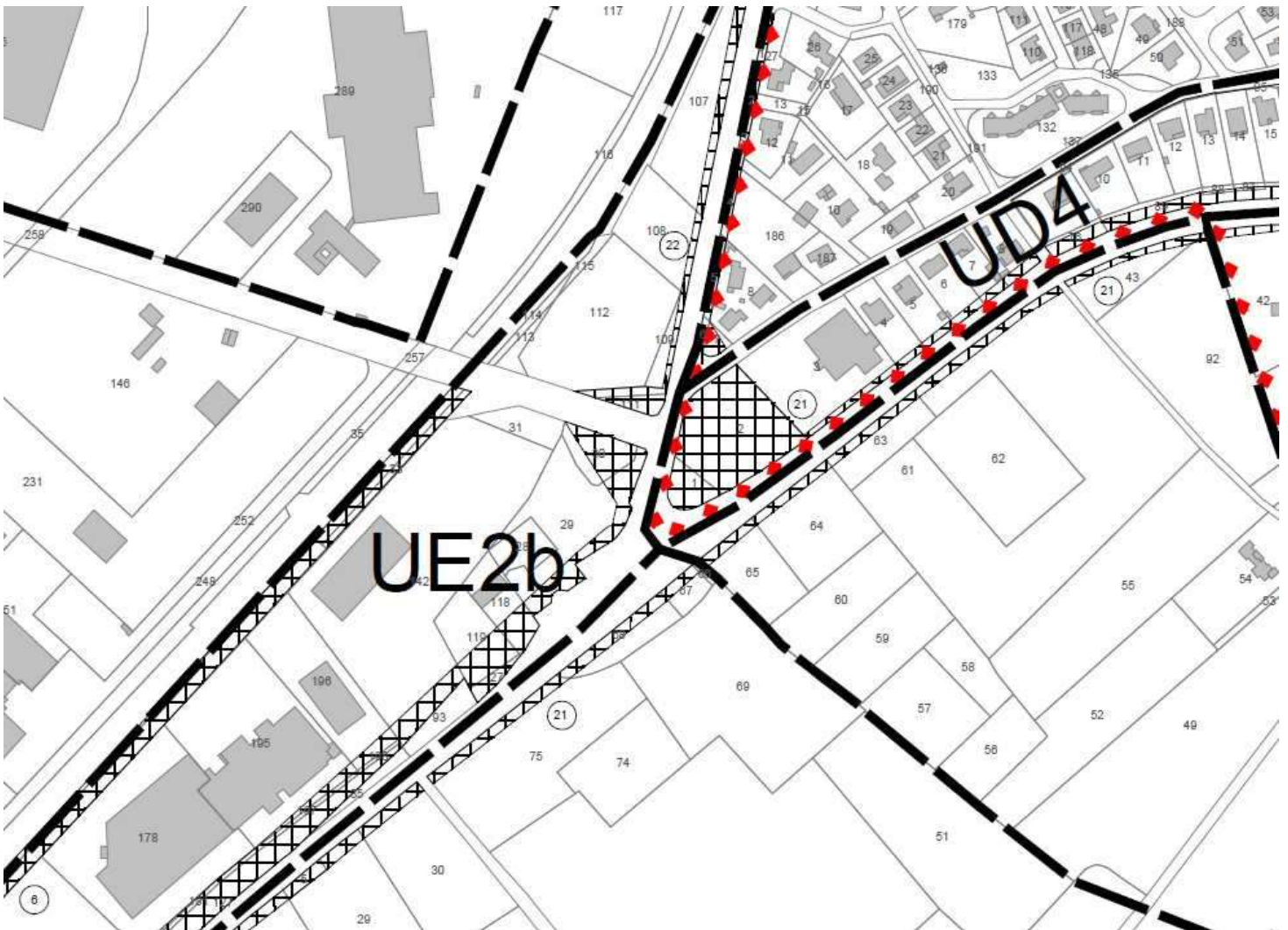
## 2 - Contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU

Les documents modifiés sont ceux relatifs à l'emplacement réservé n°21 :

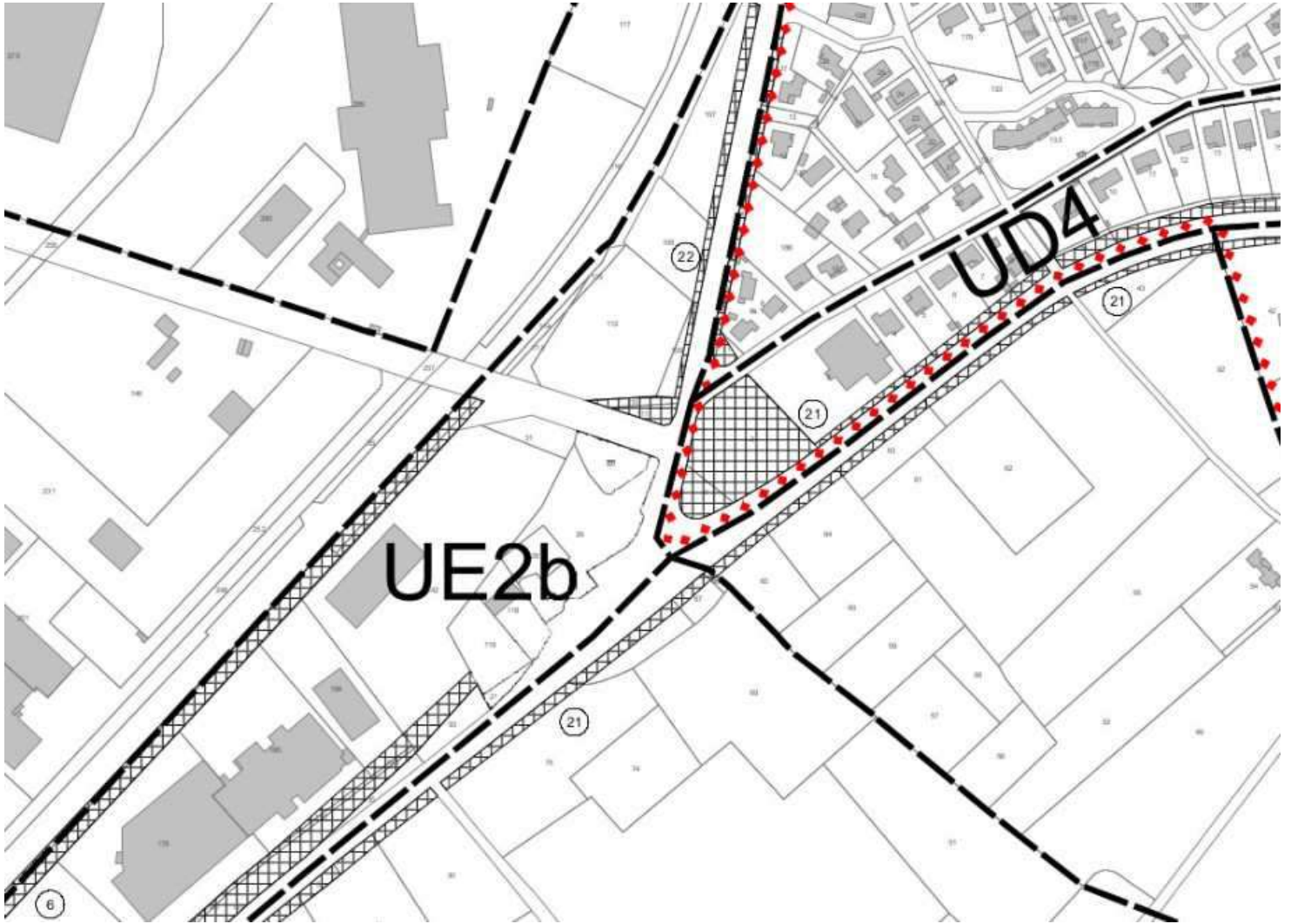
- Document 1 : pièces 5.1 et 5.2 – Plan de zonage de la Commune (échelles 1/5000 et 1/3000)

Réduction du polygone hachuré matérialisant l'emplacement réservé n°21

**AVANT**



**APRES**



- **Document 2 : Liste des emplacements réservés située sur le plan de zonage**

Modification du destinataire de l'emplacement réservé n°21.

**AVANT**

<b>N°</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Destinataire</b>
21	RD 613 : Elargissement à 26m de plateforme (4-7-4-7-4), emprises variables de 30 à 50 m.	Département

**APRES**

<b>N°</b>	<b>Désignation de l'opération</b>	<b>Destinataire</b>
21	RD 613 : Elargissement à 26m de plateforme (4-7-4-7-4), emprises variables de 30 à 50 m.	<del>Département</del> Métropole

## **3- La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU et son déroulé**

### **3.1 – La justification du recours à la procédure de modification simplifiée**

Conformément aux dispositions des articles L. 153-41, L. 153-45, L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure dite de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme peut être utilisée dans les cas suivants :

- Pour modifier le règlement (documents graphiques et écrit) et/ou les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour opérer la rectification d'une erreur matérielle ;
- Si le projet n'a pas pour conséquence :
  - De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
  - De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - De réduire une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de constituer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;
  - D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Si le projet n'a pas pour effet :
  - de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - de diminuer ces possibilités de construire ;
  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  - d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme relatif au PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat.

L'objectif de cette modification simplifiée consiste en une modification du document graphique du plan local d'urbanisme, à savoir une réduction d'emplacement réservé sur le plan de zonage du PLU et la modification de la liste des emplacements réservés.

Cet objectif ne consiste qu'en une réduction limitée de l'emplacement réservé n°21 et n'affecte en aucune autre mesure les règles d'urbanisme applicables aux emprises intéressées.

Les emprises intéressées par cette réduction d'emplacement réservé s'inscrivent en zone urbaine au plan local d'urbanisme de Vendargues, en secteur UE, et n'intéressent donc pas

des espaces relevant d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

De même, la réduction des emprises de l'emplacement réservé n°21 prévues pour l'élargissement de la voirie n'affecte aucune mesure de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Cette réduction d'emplacement réservé n'est donc pas susceptible de constituer par sa nature, sa finalité ou son emprise une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Enfin, l'objet de la modification simplifiée n'ayant pas pour conséquence de modifier les dispositions réglementaires de la zone UE, elle n'a pas d'incidence significative sur l'environnement et sur un site natura 2000.

**La procédure de modification simplifiée peut donc bien être utilisée pour réduire les emprises de l'emplacement réservé n°21.**

### **3.2 – Le déroulement de la procédure de modification simplifiée n°2**

Par décret du 23 décembre 2014, la Communauté d'agglomération de Montpellier s'est transformée en Métropole. Ce changement de statut, opéré à périmètre territorial constant, lui confère de nouvelles prérogatives, dont la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU).

La procédure de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'urbanisme de la commune de Vendargues s'opère conformément aux dispositions des articles L 153-45 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure se déroule selon les modalités suivantes :

- Engagement de la procédure de modification simplifiée par arrêté N°A2017-67 de M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27 mars 2017.
- Délibération du Conseil de Métropole en date du 29 mars 2017 définissant les modalités de mise à disposition de cette procédure à savoir :
  - la mise à disposition du public du dossier en Mairie de Vendargues et au siège de la Métropole, pendant un mois, aux jours et heures d'ouverture habituelles ;
  - la mise à disposition en Mairie de Vendargues et au siège de la Métropole, d'un registre permettant au public de formuler ses observations ;
  - la mise en ligne du dossier sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole ([www.montpellier3m.fr](http://www.montpellier3m.fr)) et de la Mairie de Vendargues ([www.vendargues.fr](http://www.vendargues.fr)).

Ces modalités de mise à disposition sont portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition.

- Transmission par Montpellier Méditerranée Métropole du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU pour avis simple au Conseil municipal de Vendargues conformément à la Charte de Gouvernance du PLU ;
- Notification du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune de Vendargues aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme.
- Notification du dossier de modification simplifiée n°2 du PLU à la Commune de Vendargues conformément à l'article L 153-40 du Code de l'urbanisme.
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme, de l'exposé des motifs ainsi que, le cas échéant, des avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'urbanisme ;
- A l'issue de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n°2, M. Le Président de Montpellier Méditerranée Métropole en présentera le bilan devant le Conseil de Métropole qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.



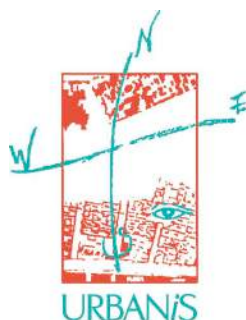
# VENDARGUES (34)

## Plan Local d'Urbanisme

1<sup>ère</sup> modification

### 1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 <sup>ère</sup> modification	28/11/1987		28/01/1988
2 <sup>ème</sup> modification	31/05/1988		14/06/1989
3 <sup>ème</sup> modification	05/02/1992		24/04/1992
4 <sup>ème</sup> modification	26/02/1996		13/06/1996
5 <sup>ème</sup> modification	11/12/1996		06/02/1997
6 <sup>ème</sup> modification	04/12/1997		25/02/1998
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 <sup>ème</sup> modification	01/09/2006		23/11/2006
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 <sup>ème</sup> modification	01/10/2008		22/12/2008
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	23/10/2013		12/12/2013
1 <sup>ère</sup> modification	12/12/2013		09/10/2014



#### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr  
[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

#### Mairie

Place de la Mairie  
34 740 VENDARGUES  
Tél. : 04 67 70 05 04  
Fax : 04 67 87 28 48

## Sommaire

---

<b>1 - Objets de la modification n°1 du PLU</b>	<b>3 !</b>
<b>2 – Contenu et justification de la modification n°1 du PLU</b>	<b>5 !</b>
2.1 - Modifications du plan de zonage du PLU	5 !
2.2 - Modification de l'orientation particulière d'aménagement du secteur II AU2	6 !
2.3 - Modifications du règlement du PLU	8 !
2.4 - Corrections mineures	12 !
<hr/>	
<b>3 - Incidences sur l'environnement</b>	<b>13 !</b>



---

## 1 - Objets de la modification n°1 du PLU

Par délibération en date du 27 juin 2013, le Conseil Municipal de VENDARGUES a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Celui-ci a depuis fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 12 décembre 2013, qui est venue rectifier quelques erreurs matérielles apparaissant au dossier de PLU approuvé, mais également modifier quelques points du règlement et actualiser les annexes du PLU.

La commune de VENDARGUES a souhaité engager une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme, en application de l'article L. 123-13-1 du Code de l'Urbanisme modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

Cette première modification du PLU a pour objets :

- d'apporter 2 modifications aux documents graphiques du PLU sur le secteur situé au Sud de la RD 613 :
  - reclassement en zone UA d'une partie de la zone II AU2 de Meyragues, correspondant aux parcelles déjà bâties situées le long de la RD 613 ;
  - extension limitée de la zone UA de Meyragues sur une partie d'une parcelle classée en zone AU0 au PLU approuvé.
- de modifier le règlement :
  - des zones UA, UC, UD et IIAU, de façon à clarifier les obligations en matière de rétention des eaux pluviales et de ruissellement ;
  - des zones UC et UD, de façon à simplifier les conditions d'implantation de constructions en limites séparatives de parcelles, lorsque les propriétaires limitrophes concernés en sont d'accord ;
  - de la zone UE de façon à y autoriser les logements de fonction, gardiennage, direction, sous conditions d'implantation et de surface de plancher et à adapter les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions (suppression de toute référence à un nuancier communal pour les façades et menuiseries extérieur et modification des dispositions relatives aux toits plats ou terrasses).
  - du secteur IV AU2 de façon à supprimer toute référence au nuancier communal pour les façades et menuiseries, celui-ci n'ayant pas été établi à ce jour ;
  - du règlement du secteur II AU2, en lien avec la redéfinition de son périmètre, de façon à y interdire les installations classées pour la protection de l'environnement, la station service, seule activité relevant de ce régime, étant désormais reclassée en zone UA ;
  - du secteur IVAU1 Via Domitia LIEN Nord, de façon à le rendre compatible avec les projets de bâtiments d'activités aujourd'hui envisagés ; le règlement de ce secteur devra toutefois assurer la qualité globale de cette future zone d'activités ;
  - de façon à le mettre en conformité avec l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR), supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols.

- de corriger :
  - deux « coquilles » apparaissant au règlement du PLU (zones UC et N) et relatives à la dénomination du Mas du Salaison ;
  - une erreur apparaissant dans la caractérisation des deux emplacements réservés 20 et 21, telle que portée au tableau des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage du PLU.

**La procédure retenue est celle de la modification** dans la mesure où, conformément à l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, elle n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

L'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme établit que, en dehors de ces cas, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (dans les cas où le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat ou de plan de déplacements urbains).

A l'issue de l'enquête publique, le dossier de modification du PLU a été adapté, conformément aux recommandations du Commissaire Enquêteur :

- adaptation de la rédaction de l'article 2 de la zone UE concernant les conditions d'autorisation des logements de fonction, direction ou gardiennage des établissements autorisés sur la zone et report des mêmes dispositions à l'article 2 de la zone IVAU dans un souci de cohérence entre les différentes zones d'activités existantes et futures de la commune.
- report des dispositions des articles 14 des zones A et N aux articles 2 du règlement de ces mêmes zones, conformément à l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) qui a eu pour effet de supprimer les Coefficients d'Occupation des Sols.
- suppression de la disposition de l'article 11 du règlement de la zone UD autorisant l'utilisation du métal en façade des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- correction de la page 3 du présent rapport de présentation : ajout de la zone IIAU à la liste des zones concernées par la modification de l'article 4 du règlement de PLU relative à la gestion des eaux pluviales.

---

## 2 – Contenu et justification de la modification n°1 du PLU

### 2.1 - Modifications du plan de zonage du PLU

#### • Secteur II AU2 Sud RD 613

Le secteur II AU2, d'une superficie de 2,5 ha, est situé le long de la RD 613, au Sud du centre ville de VENDARGUES. Son urbanisation est conditionnée par le PLU à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au document d'urbanisme. Or ce secteur comporte plusieurs bâtis anciens le long de la RD 613 et actuellement occupés, ce qui rend complexe la réalisation de toute opération globale.

Afin de permettre à une opération d'aménagement d'ensemble d'aboutir sur ce secteur et de favoriser à la fois la production de logements et notamment de logements locatifs aidés, et la requalification de la RD 613 sur cette section limitrophe au centre ville de VENDARGUES, il convient de redessiner les limites du secteur II AU2 et d'en exclure le bâti ancien existant le long de la RD 613.

Les parcelles ainsi exclues du secteur II AU2 sont rattachées à la zone UA limitrophe dont le règlement autorise aussi bien l'extension du bâti existant que les opérations de démolition-reconstruction, dans le respect de la typologie bâtie du centre ville de VENDARGUES situé en vis à vis :

- implantation générale à l'alignement des voies et emprises publiques et notamment de la RD 613, avec des retraits partiels ne pouvant excéder 30% du linéaire de la parcelle ; possibilité d'implantation en retrait de l'alignement dans le cas de projets importants (façade sur voie supérieure à 20 mètres, projet portant sur une portion d'îlot de superficie supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>, bâtiments en L....).
- implantation en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre dans la bande principale de 15 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public ; exceptions possibles, notamment dans le cas de projets importants (façade sur voie supérieure à 20 mètres, projet portant sur une portion d'îlot de superficie supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>).
- hauteur limitée à 9,00 m à l'égout de la construction avec 3 niveaux maximum ; possibilité de constructions atteignant 11,50 m à l'égout et R+3+attique, dans le cas de projets portant sur une portion d'îlot de plus de à 2 500 m<sup>2</sup>.

La superficie du secteur II AU2 ainsi redélimité ne sera plus que de 1,91 ha, contre 2,54 ha avant modification.

## • Zone UA de Meyrargues

La zone UA de Meyrargues inclut le bâti dense regroupé au sommet de la colline de Meyrargues, la zone périphérique au hameau étant classé au PLU approuvé en zone AU0, zone d'urbanisation future « fermée » dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et d'une adaptation du PLU. Le règlement de la zone AU0 interdit ainsi toute nouvelle construction et n'autorise qu'une extension limitée des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

La modification du PLU consiste à rattacher à la zone UA une partie de la parcelle AX 26, actuellement classée en zone AU0 et qui supporte déjà un bâtiment agricole ; elle permettra ainsi la réalisation sur cette partie de parcelle d'une superficie d'environ 3 000 m<sup>2</sup>, d'un bâtiment nouveau que le règlement de la zone AU0 interdit.

Le règlement de la zone UA permet par ailleurs de s'assurer de la qualité architecturale de la construction future et de sa bonne intégration au hameau de Meyrargues (concernant notamment la hauteur et l'aspect extérieur de la construction).

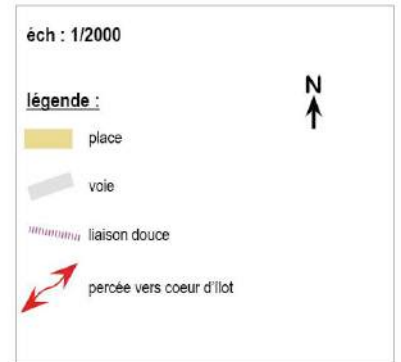
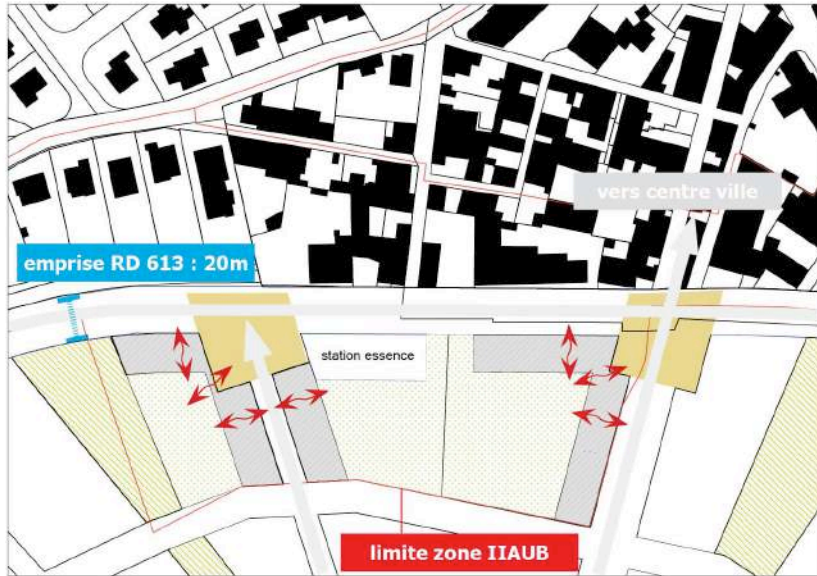
La superficie de la zone UA de Meyrargues passe ainsi de 0,22 ha à 0,25 ha.

## 2.2 - Modification de l'orientation particulière d'aménagement du secteur II AU2

Le rattachement des parcelles bâties situées le long de la RD 613 à la zone UA du centre village (voir 2.1 ci-avant) impose de corriger l'orientation particulière d'aménagement concernant le secteur II AU2. Il s'agit en effet d'exclure du schéma d'aménagement les parcelles rattachées à la zone UA.

Les grands principes d'aménagement du secteur restent par contre inchangés :

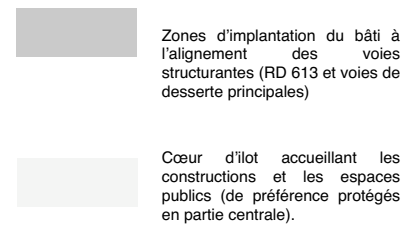
- implantation préférentielle du bâti à l'alignement de l'emprise de la RD 613 élargie et des voies de desserte principales ;
- implantation préférentielle des commerces le long de la RD 613 ;
- dégressivité des hauteurs bâties depuis la RD 613, le long de laquelle les bâtiments pourront atteindre la hauteur maximale de 11,50 m à l'égout de la couverture et R+3+attique, jusqu'au hameau de Meyrargues où les bâtiments seront de hauteur réduite pour préserver les vues vers le point haut du hameau ;
- création d'une voie de desserte latérale Ouest et d'une voie de desserte arrière parallèle à la RD 613 et venant se connecter à l'Ouest sur l'axe de desserte nouvellement créé et à l'Est sur la Rue du Château recalibrée ; cette voie arrière pourra le cas échéant être doublée d'une seconde voie assurant la desserte interne du secteur ;
- aménagement d'une placette à l'intersection de la RD 613 et de l'axe de desserte Ouest ; les bâtiments d'angles s'ouvrant sur cette placette seront identifiés par un traitement architectural particulier. Des transparences visuelles (percées) seront ménagées au droit de cette placette et le long des axes de dessertes latéraux vers le cœur d'îlot ;
- organisation du stationnement en sous-sol de façon à libérer les cœurs d'îlots, traités qualitativement en espaces paysagers et espaces publics.



**Schéma d'orientations particulières d'aménagement du secteur II AU2 au PLU approuvé le 27 juin 2013**



**Schéma d'orientations particulières d'aménagement du secteur II AU2 modifié**



## 2.3 - Modifications du règlement du PLU

### • Modification de l'article 4 des zones UA, UC et UD et II AU

L'article 3 du règlement des zones UA, UC, UD et II AU du PLU approuvé précise les obligations imposées aux projets de construction et d'aménagement, en matière de rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

Cet article, qui fait référence pour son application, à un seuil de superficie de terrain de 1 500 m<sup>2</sup> et à un coefficient d'imperméabilisation des sols de 40%, se heurte à des difficultés d'interprétation qu'il convient de clarifier :

- 1<sup>er</sup> point : l'obligation de réaliser des dispositifs de rétention des eaux pluviales s'impose pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> et si la surface des espaces imperméabilisée du projet est supérieure à 40% de la superficie totale du terrain concerné (coefficient d'imperméabilisation supérieur à 40%).
- 2<sup>ème</sup> point : le volume de rétention sera calculé sur la base de 120 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé excédentaire par rapport au seuil de 40% (ou sur la base du ratio en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).
- 3<sup>ème</sup> point : en cas d'extension d'une construction existante ou d'une opération de démolition – reconstruction, il sera tenu compte de l'imperméabilisation des sols avant projet ; en conséquence, le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé à 40% ou au coefficient d'imperméabilisation existant avant projet s'il est supérieur à 40%.

### • Modification de l'article 7 du règlement des zones UC et UD

La modification de l'article 7 du règlement des zones UC et UD vise à simplifier les conditions d'implantation de constructions en limites séparatives dans le cas où les propriétaires des parcelles limitrophes concernées sont favorables à un tel projet.

Le règlement du PLU approuvé le 26 juin 2013 et modifié le 12 décembre 2013 impose une double condition à l'implantation de constructions en limites séparatives :

- l'accord préalable des propriétaires, qui doit faire l'objet d'un acte authentique soumis aux formalités de publicité ;
- des bâtiments jointifs de dimensions sensiblement équivalents, ce qui impose pratiquement que les deux projets limitrophes soient menés en parallèle.

La modification proposée consiste à supprimer cette seconde condition. Une construction pourra désormais être implantée en limite séparative dès lors que les propriétaires voisins auront conclu un accord par acte authentique établi par notaire et soumis aux formalités de publicité (publication au Service de Publicité Foncière, ex Conservation des Hypothèques), et ceci sans condition de gabarit identique (dans les limites toutefois de la hauteur maximale fixée par l'article 10 du règlement des zones UC et UD).

## • **Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone UE**

Cette modification est intégrée à la demande de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Elle vise à autoriser, sous conditions, les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés en zone UE.

L'article 1 du règlement de la zone UE du PLU approuvé interdit toute construction à destination nouvelle, y compris les logements de fonction ; seul est autorisé l'aménagement ou l'extension des logements de fonction et de gardiennage existants, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition que ces travaux ne conduisent pas à la création de logement supplémentaire.

Il convient, dans un souci d'équité entre entreprises existantes disposant d'un logement de fonction et nouvelles implantations, d'élargir cette possibilité à la création de logements de fonction, de direction ou de gardiennage nouveaux. Pour éviter toute dérive, la nouvelle rédaction de l'article 2 du règlement encadre strictement cette possibilité :

- en la limitant à un logement maximum par unité foncière ; cette condition évitera la multiplication de logements dans le cas où plusieurs activités seraient implantées sur une même unité foncière, ces activités pouvant alors avoir recours à une mutualisation du service de gardiennage ;
- en imposant que ce logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité ; cette disposition évitera la construction de logement distinct, qui pourrait s'avérer sans rapport direct avec l'activité notamment dans le cas d'une division parcellaire future ;
- en limitant la surface de plancher du logement de fonction à 70 m<sup>2</sup> maximum (création nouvelle et extension), la surface de plancher des loges de gardien nécessaires à la sécurité des activités présentes dans la zone étant quant à elle limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## • **Modification de l'article 11 du règlement de la zone UE**

La modification de l'article 11 du règlement de la zone UE relatif à l'aspect extérieur des constructions autorisées, porte sur deux points :

- un premier point à la demande de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et concernant les toitures. La rédaction actuelle du règlement de la zone UE autorise :
  - les toitures en pente,
  - les toitures terrasses délimitées par des acrotères permettant notamment de dissimuler les dispositifs techniques placés en toitures.Certaines conceptions architecturales de bâtiments d'activités traités en toits plats ne nécessitent pas obligatoirement d'acrotère. Pour cette raison, il est proposé de modifier la rédaction actuelle de cet alinéa pour autoriser :
  - les toitures en pente,
  - les toits terrasses ou plats ; toutefois, si des dispositifs techniques sont placés en toiture, des acrotères devront être mis en place afin de dissimuler ces mêmes dispositifs.
- un second point concernant les revêtements de façade et les menuiseries extérieures des façades. La rédaction actuelle du règlement de la zone UE fait référence à un nuancier de façade communal qui n'a pas été établi à ce jour.

Il convient donc de supprimer toute référence à ce nuancier, les autres dispositions du règlement permettant d'encadrer efficacement l'aspect extérieur des bâtiments d'activités en n'autorisant qu'une palette de couleurs réduite par construction (2 ou 3 couleurs avec un coloris dominant) et en interdisant les décorations gratuites sans rapport avec l'activité ou la construction (de type fausses colonnes, rayures, bandes.....).

#### • **Modification des articles 1 et 2 du règlement de la zone IVAU**

Dans un souci de cohérence entre zones d'activités existantes et zones d'activités futures, le règlement de la zone IVAU est modifié pour y autoriser les logements de fonction dans des conditions identiques à celles imposées en zone UE. La rédaction des articles 1 et 2 de la zone IVAU est donc calée sur celle de la zone UE.

L'article 1 interdit les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements de fonction autorisés par l'article 2.

L'article 2 autorise la création de logements de fonction, de direction ou de gardiennage des établissements autorisés sur la zone, dans la limite de un logement maximum par unité foncière et sous réserve que :

- ce logement soit intégré au volume du bâtiment d'activité ;
- la surface de plancher du logement n'excède pas 70 m<sup>2</sup> (création nouvelle et extension), la surface de plancher des loges de gardien nécessaires à la sécurité des activités présentes dans la zone étant quant à elle limitée à 20 m<sup>2</sup>.

#### • **Modification du chapeau introductif de la zone II AU et des articles 1 et 2 du règlement du secteur II AU2**

La qualification du secteur II AU2, figurant au chapeau introductif du règlement de la zone II AU, doit être modifiée pour tenir compte de sa nouvelle délimitation.

La phrase « secteur II AU2 correspondant à un petit secteur bâti en bordure de la RD 613 » doit donc être remplacée par la phrase suivante « secteur II AU2 en bordure Sud de la RD 613 », l'essentiel des parcelles bâties ayant été reclassées en zone UA.

Par ailleurs, il convient de modifier la rédaction des articles 1 et 2 du règlement du secteur II AU2 autorisant l'aménagement des installations classées existantes, dans la mesure où la seule activité relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à savoir la station essence, est désormais reclassée en zone UA.

La rédaction des articles 1 et 2 du règlement du secteur II AU2 sera donc identique à celle du secteur II AU1 : seront interdites sur ces deux secteurs les installations classées pour la protection de l'environnement.

#### • **Modification de l'article 11 du règlement de la zone IV AU / secteur IV AU2**

L'article 11 du règlement de la zone IV AU (secteur IV AU2) approuvé, fait référence, concernant les revêtements de façades et les menuiseries extérieures, à un nuancier de couleurs communal. Ce nuancier n'ayant pas été à ce jour établi, il convient de supprimer cette référence.



En tout état de cause, les autres dispositions du règlement permettent de limiter l'impact visuel des bâtiments d'activités, en n'autorisant qu'une palette de couleurs réduite par construction (2 ou 3 couleurs avec un coloris dominant) et en interdisant les décorations gratuites sans rapport avec l'activité ou la construction (de type fausses colonnes, rayures, bandes.....).

### • **Modification des articles 10, 12 et 13 du règlement du secteur IV AU1**

Le secteur IV AU1 délimité par le PLU correspond à l'emprise de la ZAC « Via Domitia LIEN Nord », prolongement sur le territoire communal de VENDARGUES de la ZAC « Via Domitia » créée début 2007 sur la commune de Castries.

Cette ZAC a été intégrée au document d'urbanisme de VENDARGUES par la révision simplifiée du POS approuvée le 21 décembre 2009, sous la dénomination Naf4 ; elle a été reportée sous la dénomination IV AU1 par la révision du POS valant élaboration du PLU approuvée le 27 juin 2013.

La rédaction du règlement du secteur Naf4 du POS – et notamment les articles 7, 8, 9, 10, 11,12 et 13 - a globalement été reportée au règlement du secteur IV AU1. Or certaines des dispositions de ce règlement ne sont plus adaptées à la réalisation du projet industriel tel qu'aujourd'hui envisagé sur le site :

- article 10 : la hauteur maximale est limitée à 10,50 m alors que la hauteur des bâtiments projetés serait plus proche de 18,00 m ; il convient donc d'augmenter la hauteur maximale autorisée et de la porter à 18,00 m.
- article 12 : la norme d'une place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher imposée par le règlement actuel du secteur est largement excessive pour un projet de type industriel (pour exemple, un bâtiment de production de 10 000 m<sup>2</sup> se verrait imposer la réalisation de quelques 250 places de stationnement, sans aucune mesure avec le nombre d'emplois générés par un tel projet) ; il est donc proposé de laisser au cahier des charges de la ZAC le soin de préciser les obligations en matière de stationnement au regard des typologies d'activités accueillies sur le site.

Les obligations en matière de stationnement vélos sont par ailleurs corrigées et « alignées » sur l'article R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et sur l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 et R. 111-14-5 du dit Code, et ce pour les deux secteurs IV AU1 et IV AU2.

- article 13 : les obligations portées au règlement du PLU approuvé en matière de plantations sont jugées trop précises et difficilement contrôlables (ratio de 30% d'arbustes par rapport aux surfaces d'espaces verts, dont 10% de surfaces plantées d'arbustes persistants, obligation de 3 espèces distinctes pour tout tapis végétal). Il est proposé de simplifier les contraintes imposées, le cahier des charges de la ZAC et le plan de paysagement joint au permis de construire ou d'aménager devant préciser la teneur et la qualité des plantations. Le règlement proposé ramène à 10% la part des surfaces d'espaces verts plantés d'arbustes ; il supprime par ailleurs toute référence à un ratio d'arbustes persistants ou à la composition des tapis végétaux.

La modification du PLU maintient par contre les obligations en matière de plantation des aires de stationnement.

• **Suppression des COS / article 14 des zones UA, UC, UD, UE, II AU et IVAU**

Conformément à l'article 157 de la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) supprimant le Coefficient d'Occupation des Sols et d'application immédiate, il convient de modifier la rédaction de l'article 14 des zones UA, UC, UD, UE, II AU et IVAU pour faire apparaître la mention SUPPRIME et préciser que les possibilités d'occupation du sols sont celles résultant de l'application des articles 7 à 10 relatifs à l'emprise au sol (si règlementée), à l'implantation et à la hauteur des constructions.

## 2.4 - Corrections mineures

- Mas du Salaison :
  - Suppression de la référence au « Mas du Salaison » dans le chapeau introductif du règlement de la zone NC, ce Mas étant classé en zone Nh au PLU approuvé (il s'agit là d'une coquille antérieure à l'approbation du PLU).
  - Correction de la dénomination « Hameau du Salaison » dans le chapeau introductif du règlement de la zone N et remplacement par « Mas du Salaison ».
- Liste des emplacements réservés figurant aux plans de zonage du PLU approuvé :
  - Suppression de la précision de localisation « en zone UA » de l'emplacement ER 20 pour élargissement de la RD 613, cet ER s'inscrivant en zone AU0 ;
  - Suppression de la précision de localisation « en zones naturelles » de l'emplacement ER 21 pour élargissement de la RD 613, cet ER s'inscrivant en zone A, UE, AU0 et UD4.

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
20	RD 613 : <del>En zone UA,</del> élargissement à 18 m de plateforme (3-12-3), emprises variables.	Département
21	RD 613 : <del>En zones naturelles,</del> élargissement à 26 m de plateforme (4-7-4-7-4), emprises variables de 30 à 50 m.	Département

---

## 3 - Incidences sur l'environnement

Seuls les points de la modification portant sur le zonage du PLU sont susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Or ces points concernent des parcelles ou des parties de parcelles déjà bâties :

- parcelles supportant un bâti ancien le long de la RD 613, rattachées à la zone UA du centre ancien ;
- parcelle partiellement bâtie en limite du hameau de Meyrargues.

Cette partie de la parcelle AX 26 rattachée à la zone UA de Meyrargues ne couvre que 3 000 m<sup>2</sup> ; elle est située :

- hors de tout périmètre de protection environnementale :
  - Aucune protection réglementaire au titre de la nature (arrêté de protection de biotope, réserve naturelle...) n'a été instaurée sur le territoire communal de VENDARGUES.
  - Aucun site Natura 2000 n'a été délimité sur la commune de VENDARGUES. L'extension de la zone UA n'aura pas d'incidence sur les sites Natura 2000 les plus proches - Site d'Importance Communautaire (SIC) et Zone de Protection Spéciale (ZPS, arrêté ministériel de désignation en date du 24 avril 2006) de l'Etang de Mauguio – dans la mesure où le règlement applicable à cette zone assure la préservation de la qualité des eaux superficielles (raccordement au réseau collectif d'assainissement et gestion des eaux pluviales) qui pourraient avoir un impact sur les eaux de l'Etang.
- hors de tout périmètre d'inventaire patrimonial : Une seule Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique est recensée sur le territoire communal de VENDARGUES ; li s'agit de la ZNIEFF de type I n° 0000-3187 « Rivière de la Cadoule à Castries et VENDARGUES » qui couvre une superficie totale de seulement 6 hectares (dont 3 ha sur VENDARGUES) entre le pont de la RD 610 sur Castries et le pont de la RD 613 en limite communale de VENDARGUES et de Saint-Aunès.
- hors de tout périmètre de risque naturel et notamment hors des zones inondables délimitées par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin versant du Salaison, approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003.

L'extension de la zone UA sera également sans incidence paysagère du fait :

- de la faible emprise foncière concernée (3 000 m<sup>2</sup>) ;
- de sa localisation en continuité et au pied du hameau de Meyrargues ;
- du règlement de la zone UA qui imposera une typologie bâtie similaire à celle du hameau ancien (en termes de hauteur, implantation et matériaux notamment).



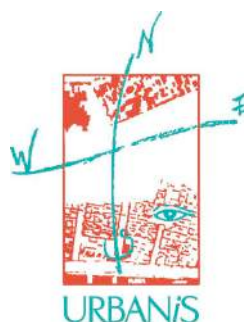
# VENDARGUES (34)

## Plan Local d'Urbanisme

### 1<sup>ère</sup> modification simplifiée

## 1 - Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 <sup>ère</sup> modification	28/11/1987		28/01/1988
2 <sup>ème</sup> modification	31/05/1988		14/06/1989
3 <sup>ème</sup> modification	05/02/1992		24/04/1992
4 <sup>ème</sup> modification	26/02/1996		13/06/1996
5 <sup>ème</sup> modification	11/12/1996		06/02/1997
6 <sup>ème</sup> modification	04/12/1997		25/02/1998
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 <sup>ème</sup> modification	01/09/2006		23/11/2006
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 <sup>ème</sup> modification	01/10/2008		22/12/2008
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée	23/10/2013		12/12/2013



#### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr  
www.urbanis.fr

#### Mairie

Place de la Mairie  
34 740 VENDARGUES  
Tél. : 04 67 70 05 04  
Fax : 04 67 87 28 48

## Sommaire

---

<b>1 - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU</b>	<b>3 !</b>
<b>2 - ! Contenu et justification de la modification simplifiée du PLU</b>	<b>4 !</b>
2.1 - Modification du plan de zonage du PLU	4 !
2.2 - Modifications du règlement du PLU	4 !
2.3 - Modifications des annexes du PLU	5 !

---

## 1 - Objets de la modification simplifiée n°1 du PLU

Par délibération en date du 27 juin 2013, le Conseil Municipal de VENDARGUES a approuvé la révision de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Venant à la suite de cette approbation, la modification simplifiée n°1 du PLU de VENDARGUES a pour objets :

- la rectification de trois erreurs matérielles apparaissant au PLU approuvé :
  - report au plan de zonage du PLU de l'emplacement réservé n°25 au profit de l'Etat pour le dédoublement de l'A9 ;
  - report au plan des servitudes d'utilité publique du PLU d'une servitude I3 gaz ;
  - report à l'annexe « 6.5 - Périmètres particuliers » du PLU du périmètre d'application du Permis de Démolir.
  
- la modification de quatre points du règlement du PLU approuvé :
  - article 2 du règlement du secteur Ne du Bois de Saint André et de la Cadoule ;
  - article 4 du règlement de la zone agricole A ;
  - articles 10 et 12 du règlement de la zone à vocation d'activités UE ;et l'ajout en annexe au règlement, du nuancier communal.
  
- l'actualisation des annexes du PLU avec l'ajout à l'annexe « 6.5 - Périmètres particuliers » du PLU :
  - du périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain,
  - du Périmètre d'aménagement de l'îlot « Place de l'Hôtel de Ville »,tels que délimités par délibérations du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2013.

---

## 2 - Contenu et justification de la modification simplifiée du PLU

### 2.1 - Modification du plan de zonage du PLU

La modification du plan de zonage du PLU consiste dans le rétablissement de l'emplacement réservé n°25 au bénéfice de l'Etat pour le dédoublement de l'A9. Cet emplacement réservé, qui apparaissait au plan de zonage du PLU arrêté, avait disparu du plan de zonage approuvé par suite d'une erreur matérielle d'impression (suppression de trame).

### 2.2 - Modifications du règlement du PLU

Les modifications apportées au règlement du PLU visent à en garantir la légalité et à en améliorer l'opposabilité.

- **Modification de l'article 10 de la zone UE** : suppression de la dérogation aux règles générales de hauteur pour les silos, grues et cuves..... ; cette dérogation était en effet susceptible de permettre des ouvrages et installations de grande hauteur incompatibles avec la proximité de zones résidentielles (Le Crès notamment).
- **Modification de l'article 12 de la zone UE** qui différenciait les obligations en matière de stationnement pour les constructions à destination d'activités commerciales et pour les constructions à destination de restauration. La restauration étant assimilée à une activité commerciale et le Code de l'Urbanisme ne permettant pas d'imposer des obligations différentes pour des constructions de même destination, cette disposition était illégale. La rédaction de l'article 12 de la zone UE est par conséquent corrigée et l'obligation portée à 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour l'ensemble des constructions à destination d'activités commerciales ; ce ratio permet de répondre aux besoins de stationnement d'une grande majorité d'activités commerciales.
- **Modification de l'article 4 de la zone agricole A** qui permettait le recours aux deux types d'assainissement – collectif et autonome – ce qui constitue une disposition illégale. La zone A n'étant pas desservie par le réseau collectif d'assainissement, l'alinéa autorisant le recours à l'assainissement collectif est supprimé.
- **Complément apporté au règlement du secteur Ne** : le chapeau introductif et l'article 2 (occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions) du secteur Ne sont complétés par un alinéa visant à affirmer le maintien du caractère naturel et paysager de ce secteur.  
Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs, les installations de loisirs de plein air, les logements de fonction susceptibles d'y être autorisés devront en effet s'intégrer harmonieusement au contexte environnemental et paysager de ce secteur, conformément aux dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Montpellier Agglomération.

- **Ajout en annexe du règlement du PLU du nuancier communal** auquel fait référence l'article 12 (aspect extérieur des constructions) du règlement de la zone UA. Ce nuancier définit les palettes de couleurs relatives aux enduits et badigeons d'une part, aux menuiseries et ferronneries d'autre part.

## 2.3 - Modifications des annexes du PLU

- **Ajout à l'annexe « 6.1.2 - Plan des Servitudes d'Utilité Publique » du PLU, de la servitude I3 relative à la canalisation de gaz DN 400 SMC – Montpellier.** Cette servitude figurait sur la liste des Servitudes d'Utilité Publique (6.1.1) annexée au PLU approuvé le 27 juin 2013 ; toutefois, le tracé de la canalisation concernée n'avait pas été reporté au Plan des Servitudes d'Utilité Publique. Il s'agit là d'une erreur matérielle, due au non report « technique » d'un tracé hors des limites communales ; la canalisation passe en effet à la pointe Sud du territoire communal de VENDARGUES, hors de ses limites, mais la servitude I3 produit ses effets sur le territoire de la commune et doit donc être à ce titre reportée au plan des Servitudes d'Utilité Publique.
- **Ajout à l'Annexe « 6.5 – Périmètres particuliers » du PLU :**
  - du périmètre d'étude de l'îlot « Place de l'Hôtel de Ville » institué par délibération du Conseil Municipal en date du 23 Octobre 2013, conformément aux dispositions de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme ;
  - du périmètre d'application du droit de préemption urbain (DPU) renforcé instauré par délibération du Conseil Municipal en date du 23 octobre 2013, en application des articles L. 211-1 et L. 211-4 du Code de l'Urbanisme ; ce périmètre inclut l'ensemble des zones U et AU du PLU ;
  - du périmètre d'application du Permis de Démolir ; ce périmètre correspond à la zone UA du PLU.





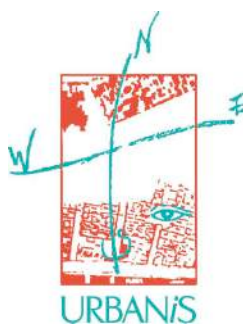
# VENDARGUES

## 1ère révision valant élaboration du PLU

---

### 1 – Rapport de présentation

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	10/11/1975	06/09/1978	23/05/1980
1 <sup>ère</sup> modification	28/11/1987		28/01/1988
2 <sup>ème</sup> modification	31/05/1988		14/06/1989
3 <sup>ème</sup> modification	05/02/1992		24/04/1992
4 <sup>ème</sup> modification	26/02/1996		13/06/1996
5 <sup>ème</sup> modification	11/12/1996		06/02/1997
6 <sup>ème</sup> modification	04/12/1997		25/02/1998
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée	27/06/2002		29/01/2004
7 <sup>ème</sup> modification	01/09/2006		23/11/2006
2 <sup>ème</sup> révision simplifiée	26/11/2003		19/07/2007
8 <sup>ème</sup> modification	01/10/2008		22/12/2008
3 <sup>ème</sup> révision simplifiée	23/09/2009		21/12/2009
1 <sup>ère</sup> révision valant élaboration du PLU	27/06/2002 23/09/2009	27/06/2012	27/06/2013



#### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

#### Mairie

Place de la Mairie  
34 740 VENDARGUES  
Tél. : 04 67 70 05 04  
Fax : 04 67 87 28 48

## Sommaire

---

<b>A - Diagnostic socio-économique et urbain</b>	<b>12 !</b>
<b>1 - Présentation générale</b>	<b>13 !</b>
<b>2 - Population et évolution démographique</b>	<b>14 !</b>
2.1 – Un ralentissement récent de la croissance démographique	14 !
2.2 - Une population globalement jeune, mais des signes de vieillissement faute d'un renouvellement suffisant des générations	17 !
2.3 – Une diminution régulière de la taille des ménages	18 !
2.4 – Une population relativement aisée, mais un quart de ménages modestes	19 !
<hr/>	
<b>3 - Emploi et activités économiques</b>	<b>21 !</b>
3.1 – Une population active importante	21 !
3.2 – Un pôle d'emploi majeur à l'échelle de l'agglomération	22 !
3.4 – Un tissu commercial de proximité, complémentaire aux zones commerciales périphériques.	27 !
3.5 - L'activité agricole	28 !
<hr/>	
<b>4 – Logement</b>	<b>30 !</b>
4.1 – Un parc de logements essentiellement résidentiel et en forte croissance	30 !
4.2 – Un parc de résidences principales peu diversifié	31 !
4.3 – Un parc social insuffisant au regard des obligations réglementaires, mais en forte progression	33 !
4.4 - L'hébergement spécifique	34 !

4.5 – Les orientations et objectifs du Programme Local de l’Habitat de Montpellier Agglomération	35 !
<hr/>	
<b>5 – Développement urbain</b>	<b>37 !</b>
5.1 – Rappels historiques	37 !
5.2 - Patrimoine archéologique et historique	38 !
5.3 - Le développement urbain récent de VENDARGUES	46 !
5.4 - Dynamique de construction et potentialités de développement	47 !
5.5 – Espaces publics	50 !
5.6 - Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Agglomération	51 !
<hr/>	
<b>6 - Fonctionnement urbain</b>	<b>55 !</b>
6.1 - Accessibilité et desserte viaire	55 !
6.2 – Stationnement	59 !
6.3 – Déplacements doux	59 !
6.4 - Transports en commun	61 !
6.5 – Les Orientations du Plan de Déplacements Urbains de Montpellier Agglomération	62 !
<hr/>	
<b>7 – Equipements communaux et réseaux</b>	<b>65 !</b>
7.1 – Les équipements publics	65 !
7.2 – Les réseaux et équipements d’infrastructures	66 !
<hr/>	
<b>B - Etat initial de l’environnement</b>	<b>70 !</b>
<hr/>	
<b>1 - Environnement physique</b>	<b>71 !</b>
1.1 - Climatologie	71 !
1.2 - Topographie	72 !
1.3 – Contexte hydrogéologique	73 !
1.4 – Contexte hydrographique	75 !
<hr/>	
<b>2 – Paysage naturel et paysage urbain</b>	<b>80 !</b>

2.1 - Le grand paysage de l'agglomération montpelliéraine	80 !
2.2 - Les entités paysagères du territoire de VENDARGUES	81 !
<hr/>	
<b>3 - Milieux naturels</b>	<b>83 !</b>
3.1 - Les milieux naturels remarquables inventoriés à l'échelle de la commune	83 !
<hr/>	
<b>4 – Risques et nuisances</b>	<b>87 !</b>
4.1 – Les risques naturels	87 !
4.2 - Les risques technologiques	94 !
4.3 – Les nuisances	94 !
<hr/>	
<b>C - Justification des orientations du PADD</b>	<b>101 !</b>
<b>et des dispositions du PLU</b>	<b>101 !</b>
<b>1 – Explication des orientations du PADD et de leur transcription spatiale et règlementaire</b>	<b>103 !</b>
1.1 - Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré	104 !
1.2 - Axe 2 : Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine	105 !
1.3 - Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers	109 !
1.4 - Axe 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune	111 !
<hr/>	
<b>2 - Présentation détaillée des évolutions du zonage et du règlement du PLU</b>	<b>113 !</b>
2.1 – Principes généraux	113 !
2.2 - Evolution du zonage et du règlement par zone	116 !
2.3 – Autres dispositions	130 !
2.4 - Synthèse de l'évolution des surfaces	133 !

---

**3! – Justification de la levée du recul de 75 m imposé par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 65 sur le secteur de Bourbouissou 135 !**

- 3.1 - Analyse de l'état initial du site 135 !
- 3.2 – Respect des conditions édictées par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour la levée du recul de 75 mètres. 141 !

---

**4 - Motifs des orientations particulières d'aménagement 144 !**

- 4.1 – Motifs de l'orientation particulière d'aménagement du secteur de Bourbouissou 144 !
- 4.2 – Motifs de l'orientation particulière d'aménagement du futur quartier de Meyrargues 145 !

---

**5 – Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communautaires 147 !**

- 5.1 – Justification de la compatibilité du PLU avec le SCOT de Montpellier Agglomération 147 !
- 5.2 – Justification de la compatibilité du PLU avec le PLH de Montpellier Agglomération 148 !
- 5.3 – Justification de la compatibilité du PLU avec le PDU de Montpellier Agglomération 148 !
- 5.4 – Justification de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée 149 !

---

**D - Incidences des orientations du PLU 150 !**

**sur l'environnement 150 !**

**1 – Incidences du PLU sur les milieux naturels 151 !**

- 1.1 - Incidences sur les milieux naturels communaux 151 !
- 1.2 - Incidences sur les Sites d'Intérêt Communautaire 151 !

---

**2 - Prise en compte des risques et nuisances 154 !**

- 2.1 - Risque inondation 154 !
- 2.2 – Risque incendie – feu de forêt 154 !
- 2.3 – Risque retrait – gonflement des argiles 155 !

2.4 – Risque sismique	155 !
2.5 – Nuisances	155 !
<hr/>	
<b>3 – Incidences du PLU sur les équipements publics communaux et supra-communaux</b>	<b>156 !</b>
3.1 - Eau potable	156 !
3.2 – Assainissement	158 !

## Contenu du rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU :

1° Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie, le cas échéant, l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a) de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

S'agissant d'une révision du PLU, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article L. 123.1, alinéa 1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'agriculture, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de commerce, de transports, d'équipements et de services ».

## **Préambule : Historique des documents d'urbanisme de la commune de VENDARGUES**

### **▪ Un document d'urbanisme datant dans ses grandes lignes de plus de 30 ans**

La commune de VENDARGUES est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé par arrêté préfectoral du 23 Mai 1980.

Ce POS délimitait à l'Est du village une vaste zone d'extension bloquée NAU, comprise entre la RD 65 à l'Est, la RN 113 (ex RD 613) au Sud et la zone urbaine existante à l'Ouest. Cette vaste zone Est faisait l'objet d'un schéma d'organisation destiné à en assurer un aménagement cohérent (réseau viaire et emplacements réservés pour équipements publics) et distinguant deux secteurs :

- Un secteur Nord à vocation d'habitat et d'équipements publics ; c'est sur ce secteur que s'est fait le développement urbain récent de la commune de VENDARGUES.
- Un secteur Sud à vocation d'activités artisanales et commerciales, le long de la RN 113.

Plusieurs modifications successives datant de la fin des années 1980 – début des années 1990 ont permis l'urbanisation progressive du secteur Nord au fur et à mesure de la réalisation des équipements :

- Modification n°1 du 28 janvier 1988,
- Modification n°2 du 24 avril 1992,
- Modification n°3 du 13 juin 1996.

Une dizaine de lotissements ont ainsi été réalisés, respectant les principes de cohérence du schéma d'organisation initial. Le secteur Sud à vocation d'activités, classé en secteurs NAf1 et NAf2 au POS, est quant à lui resté vierge de constructions.

La modification n°4 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 1997 a ensuite permis la mise en conformité du PLU (règlement et zonage) avec les exigences de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sur les secteurs NAf1 et NAf2 longeant la RN 113, sans pour autant que les terrains concernés soient rapidement bâtis.

Une cinquième modification approuvée le 25 février 1998 a permis d'achever l'urbanisation du secteur Est délimité par le POS de 1980.



▪ **Des adaptations récentes visant à permettre la réalisation de projets spécifiques**

Au cours des 8 dernières années, le Plan d'Occupation des Sols de VENDARGUES a fait l'objet de 6 procédures de modification ou révision simplifiée destinées à permettre la réalisation de projets spécifiques, non pris en compte par le POS de 1980 :

- ➔ **La 1<sup>ère</sup> révision simplifiée du POS, approuvée le 29 janvier 2004**, a ainsi permis l'extension des entrepôts de la centrale régionale Sud de SYSTEME U située Chemin de Bannières ; cette révision simplifiée, justifiée par l'intérêt général de l'opération (création de 75 à 100 emplois permanents), s'est traduite par :
  - la création d'un secteur UE1 correspondant à l'emprise initiale de la Centrale Régionale Sud de SYSTEME U, étendu aux 12,5 hectares limitrophes, antérieurement classés en zone ND du POS.
  - l'intégration au règlement de la zone UE de dispositions spécifiques au secteur UE1 ainsi créé.
  - la suppression de l'emplacement réservé D4 correspondant à l'emprise du LIEN (Liaison Intercantonale d'Evitement Nord), celui-ci ayant été réalisé.
  - l'inscription de deux nouveaux emplacements réservés permettant le raccordement direct du secteur UE1 au LIEN et limitant ainsi le trafic poids lourds sur la RN 110 : ER C19 correspondant à l'élargissement à 8 m du Chemin de Bannières, ER C20 correspondant à la création d'une voie de raccordement du Chemin de Bannières au LIEN.
  - la réduction d'environ 500 m<sup>2</sup> de la surface inscrite au POS en Espaces Boisés Classés à protéger (EBC), correspondant à l'emprise de la voie de raccordement du Chemin de Bannières au LIEN.
  
- ➔ **La modification n°6, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 23 Novembre 2006**, a été mise en œuvre en vue de permettre la construction d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), à l'arrière des Arènes, à proximité immédiate du centre village. Cette modification s'est ainsi traduite par la délimitation d'un secteur NA1a à vocation d'équipements médico-sociaux publics ou privés. La Maison de Retraite « Le Mas de Margueritte » construite sur ce secteur, a été inaugurée en septembre 2009.
  
- ➔ **La révision simplifiée n°2 du POS, approuvée le 19 juillet 2007**, a quant à elle conduit à modifier la vocation de la zone d'activités artisanales et commerciales NAf2 de « Lou Camp des Arts », délimitée le long de la RN 113, pour en faire une zone à vocation principale d'habitat ; l'objectif était de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « Georges Pompidou, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2006.

La révision simplifiée s'est ainsi traduite par :

- le reclassement de l'emprise de la ZAC « Georges Pompidou », antérieurement classée en zones UE et NAf2 au POS, en une zone à vocation d'habitat (secteurs NA) ou d'activités commerciales et tertiaires (secteur NAf3). Plusieurs secteurs ont ainsi été délimités en fonction de leur typologie bâtie : secteur NA4 d'habitat individuel en R+1, secteur NA5 d'habitat individuel dense (type habitat groupé), secteur NA6 d'habitat collectif en R+2
- la modification du règlement des zones NA et NAf.
- la modification de la liste des emplacements réservés avec l'adaptation de 5 emplacements existants (D1b, D1c, R9, R10 et R11) et la création de 5 nouveaux emplacements réservés (C21, C22, C23, R12 et R13).

➔ **la modification n°7, approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 décembre 2008**, a eu pour objectifs :

- d'adapter le règlement des zones NA pour les besoins de la ZAC « Georges Pompidou » ;
- de supprimer la zone non aedificandi délimitée au POS autour de la station d'épuration de VENDARGUES, celle-ci ayant été désaffectée suite au raccordement de la commune à la station d'épuration intercommunale MAERA.

➔ **enfin, la dernière révision simplifiée n°3 du POS, approuvée le 21 décembre 2009**, a porté sur la délimitation d'un secteur NAf4 d'une superficie de 13 ha, correspondant à la partie vendarguoise de la Zone d'Aménagement Concerté à vocation d'activités « Via Domitia Nord », à cheval sur VENDARGUES et Castries.

▪ **Les enjeux de la révision générale du POS**

Par délibération en date du 23 septembre 2009, le Conseil Municipal de VENDARGUES a prescrit la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme, avec pour objectif de concevoir, conformément aux dispositions des Lois Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, un document d'urbanisme intégrant une vision plus prospective et plus qualitative du projet urbain communal ; ce document devra ainsi :

- Intégrer les orientations des documents communautaires : Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 17 février 2006, Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 16 mai 2007, Plan de Déplacement Urbains (PDU) approuvé le 19 juillet 2012.
- Définir une stratégie de réinvestissement urbain de certains secteurs urbanisés identifiés comme stratégiques, tant en centre village que le long des deux axes principaux que constituent la RD 610 et la RD 613.
- Prendre en compte les projets de requalification de la RD 613 et de la RD 610.
- Transcrire les éléments du projet de requalification de la Zone Industrielle du Salaison.

- Transcrire le projet de valorisation du secteur « Cadoule-Bois de Saint Antoine » sur lequel la commune porte le projet d'un pôle nature à caractère écologique et environnemental.
- Définir le projet d'aménagement du secteur d'extension Nord de Bourbouissou.
- Doter la commune d'une vision prospective de l'extension Sud de Meyrargues prenant notamment en compte la question de la greffe urbaine entre le hameau de Meyrargues et le centre village.

---

## A - Diagnostic socio-économique et urbain

# 1 - Présentation générale

Voir Carte de localisation ci-contre

La commune de VENDARGUES est située en première couronne de l'agglomération montpelliéraine, à une dizaine de kilomètres de la ville centre de Montpellier.

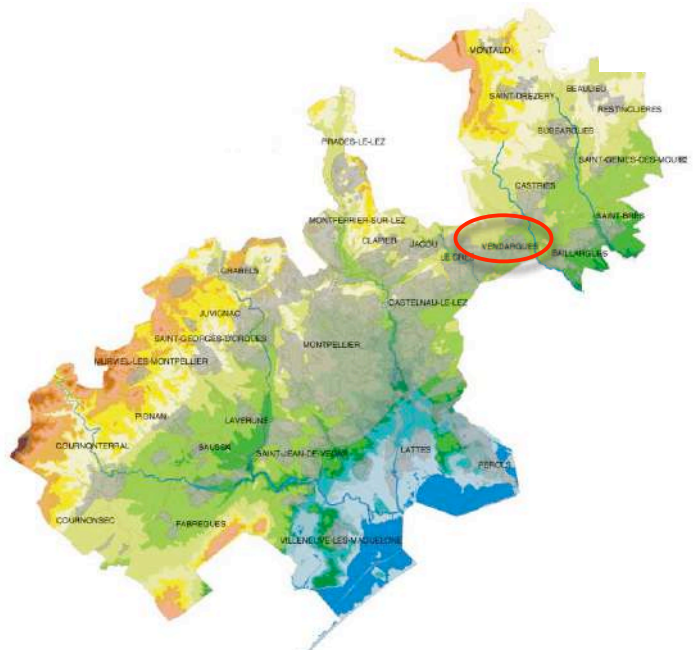
Limitrophe des communes de Saint-Aunès au Sud, de Castries et Baillargues à l'Est, du Crès à l'Ouest et de Teyran au Nord, son territoire couvre une superficie totale de 898 hectares.

Desservie par la RD 613/ RN 613 qui relie Montpellier à Nîmes, par la RD 610 qui rejoint Sommières au Nord-Est, mais aussi par la RD 68 ou Liaison Intercommunale d'Évitement Nord (LIEN) qui à terme reliera l'A75 à l'A9, la commune de VENDARGUES bénéficie d'une situation géographique stratégique qui explique à la fois :

- son développement démographique et urbain rapide ;
- son poids économique, avec la présence sur le territoire communal de la Zone Industrielle du Salaison qui concentre quelques 3 000 emplois, et la création récente du Parc d'Activités Via Domitia Nord dont le SCOT prévoit à terme l'extension sur près de 140 hectares, entre la zone d'activités artisanales des Cousteliers au Nord et la Zone Industrielle du Salaison au Sud.

La commune de VENDARGUES appartient à la Communauté d'Agglomération de Montpellier créée le 1<sup>er</sup> Août 2001 et composée de 31 communes. A ce titre, son Plan Local d'Urbanisme devra être compatible avec les trois documents cadres que sont :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé le 17 février 2006, qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire de l'Agglomération à moyen et long terme.
- le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé le 16 mai 2007, qui fixe les objectifs de la politique communautaire en matière d'habitat et notamment d'habitat social sur la période 2007-2012. Le nouveau PLH 2012-2017, dont l'élaboration a été engagée par délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> avril 2010, devrait être adopté avant la fin de l'année 2012 ; ses principaux objectifs et ses orientations seront intégrés par anticipation au PLU.
- le Plan de Déplacement Urbains (PDU) approuvé le 19 juillet 2012, qui définit les orientations de la politique communautaire en matière de mobilités et notamment d'éco-mobilités pour les 10 prochaines années.



## 2 - Population et évolution démographique

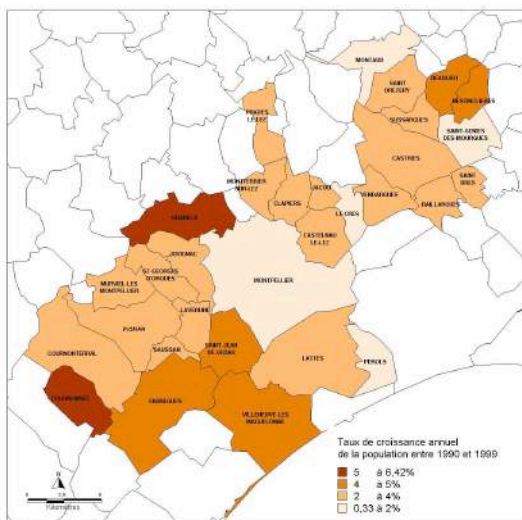
### 2.1 – Un ralentissement récent de la croissance démographique

L'évolution démographique de la commune de VENDARGUES doit être analysée dans le contexte plus global de l'agglomération montpelliéraine à laquelle elle appartient.

Les 31 communes de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ont enregistré une croissance démographique rapide à partir du milieu des années 1970. De 250 000 habitants en 1975, la population de la Communauté d'Agglomération est en effet passée à 409 000 habitants en 2008, soit un gain total de près de 160 000 habitants sur 33 ans et un rythme d'accroissement annuel moyen de 1,5%.

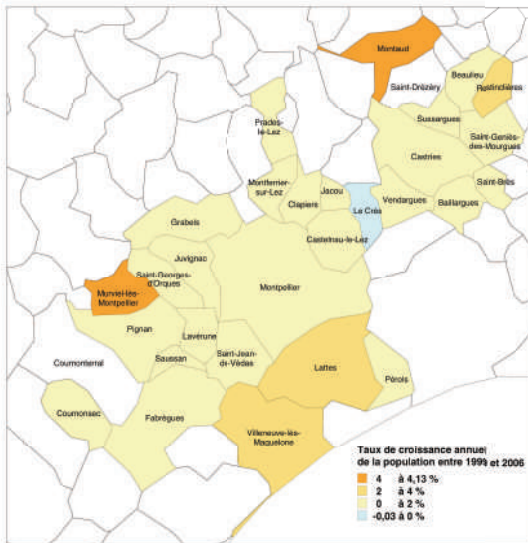
Cette croissance démographique présente toutefois des caractéristiques différenciées selon les périodes.

Evolution annuelle de la population entre 1990 et 1999



Entre 1990 et 1999, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a enregistré une croissance démographique nettement positive, de l'ordre de 1,7% en moyenne par an, portée pour un tiers seulement par la ville centre de Montpellier (qui regroupait alors 60% de la population totale de l'agglomération) et pour les deux tiers restants par les 30 autres communes de l'Agglomération.

La population des communes périphériques a ainsi augmenté de 3 % en moyenne par an entre 1990 et 1999. Les gains de population les plus significatifs ont été enregistrés sur les communes de première couronne (Lattes, Saint-Jean de Védas, Villeneuve-Maguelonne, Grabels et Castelnau-le-Lez), même si des taux de croissance élevés (supérieurs à 4% en moyenne par an) ont également été enregistrés sur des communes plus éloignées de la ville centre, signe d'une diffusion de la croissance démographique sur l'ensemble de l'agglomération ; c'est le cas des communes de Courdonsec et de Fabrègues à l'extrémité Ouest de l'Agglomération, de Restinclières et Beaulieu à l'extrémité Est.



Entre 1999 et 2008, le rythme de croissance démographique de la Communauté d'Agglomération s'est sensiblement ralenti, passant de 1,7% à 1,2% en moyenne par an, ce qui représente néanmoins quelques 4 700 habitants supplémentaires par an.

Mais, à la différence des années précédentes, cette croissance a été majoritairement portée par la ville centre : 63% des nouveaux habitants de la Communauté d'Agglomération se sont en effet installés sur la commune même de Montpellier, dont la population est ainsi passée de 225 511 habitants en 1999 à 256 344 habitants en 2008, contre 37% seulement sur les 30 autres communes de l'Agglomération.

La population des communes périphériques n'a ainsi augmenté que de 1,1% en moyenne par an entre 1999 et 2008 (contre 3 % en moyenne par an au cours des 9 années précédentes), alors que la ville de Montpellier enregistre dans le même temps une croissance annuelle moyenne de 1,3%.

Durant cette période, toutes les communes de Montpellier Agglomération ont continué à se développer, mais à un rythme généralement moins soutenu qu'au cours des années 90. Seules trois communes ont ainsi enregistré des taux de croissance supérieurs à 3% en moyenne annuelle : Restinclières, Montaud et Murviel-les-Montpellier, petites communes rurales situées aux franges de l'agglomération.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Montpellier 2007-2012 confirme cette évolution en affectant à la ville de Montpellier 54% de la production attendue, soit 2 700 nouveaux logements par an sur un total de 5 000 prévus sur l'ensemble du territoire de l'Agglomération.

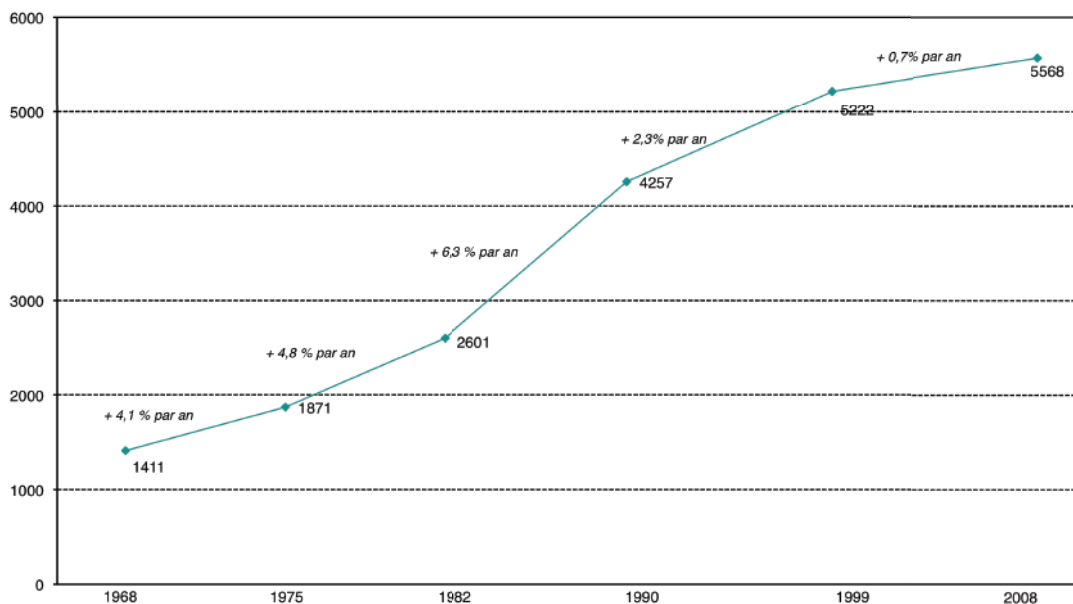
L'évolution démographique de VENDARGUES est tout à fait représentative de celle des communes de première couronne de l'agglomération montpelliéraine.

VENDARGUES a en effet enregistré une croissance démographique soutenue du milieu des années 1970 au début des années 1990, avec des taux de croissance annuels moyens de l'ordre de 5 à 6%, nettement supérieurs à ceux de la Communauté d'Agglomération de Montpellier dans son ensemble. Cette croissance a été particulièrement marquée dans les années 1980, la commune gagnant en moyenne 200 habitants par an entre 1982 et 1990.

La dynamique démographique de VENDARGUES a commencé à ralentir dans les années 1990, avec un taux de croissance de 2,3% en moyenne par an entre 1990 et 1999, nettement inférieur à celui enregistré durant la précédente période intercensitaire, mais également inférieur à celui enregistré par les communes de première couronne de l'Agglomération montpelliéraine (+ 3,2% en moyenne annuelle).

Ce ralentissement s'est confirmé au cours des années 2000 : entre 1999 et 2008, la croissance démographique de VENDARGUES n'a plus été que de 0,7% en moyenne par an, taux là encore inférieur à celui de la première couronne d'Agglomération (+ 1,1%). La commune, qui comptait 5 568 habitants en 2008 (population légale entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011), n'a ainsi gagné qu'une quarantaine d'habitants supplémentaires en moyenne par an entre 1999 et 2008 (contre rappelons le, 200 en moyenne par an entre 1982 et 1990 et 107 en moyenne par an entre 1990 et 1999).

Evolution démographique de la commune de Vendargues entre 1968 et 2008

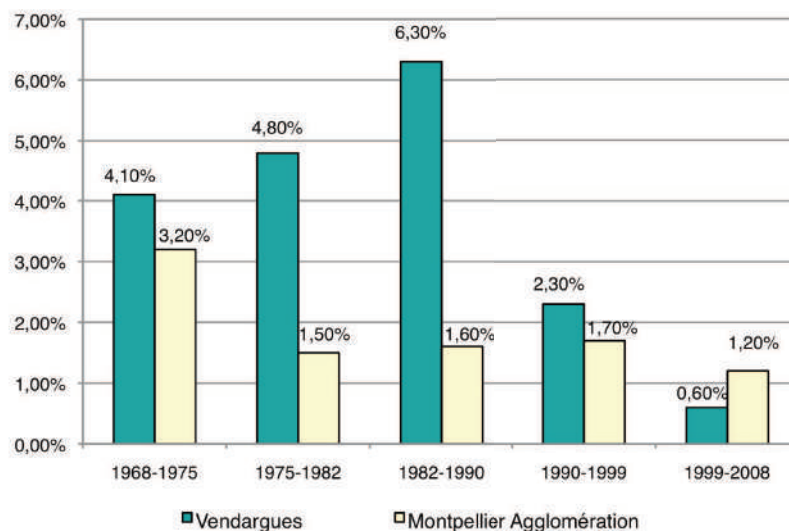


Source : INSEE

Ce ralentissement marqué de la croissance démographique s'explique essentiellement par :

- l'ancienneté du Plan d'Occupation des Sols ; approuvé en Mai 1980, ce document délimitait des zones d'extension largement dimensionnées qui ont depuis été urbanisées ; la raréfaction des disponibilités foncières s'est de fait traduite par un ralentissement de la construction.
- Le délai de mise en œuvre du projet de Zone d'Aménagement Concerté « Georges Pompidou ». La révision simplifiée n°2 du POS, destinée à permettre la réalisation de cette ZAC et de ses quelques 350 logements, n'a été approuvée qu'en juillet 2007, repoussant d'autant la reprise démographique de la commune.

Taux d'évolution démographique de la commune de Vendargues et de Montpellier Agglomération



Source : INSEE



Le fléchissement de la croissance démographique enregistré au cours des années 2000 est ainsi essentiellement imputable au ralentissement de l'apport migratoire. Entre 1999 et 2008, le solde migratoire apparent est resté pratiquement nul, la croissance démographique étant quasi exclusivement portée par un solde naturel positif (+ 0,6% en moyenne annuelle).

## 2.2 - Une population globalement jeune, mais des signes de vieillissement faute d'un renouvellement suffisant des générations

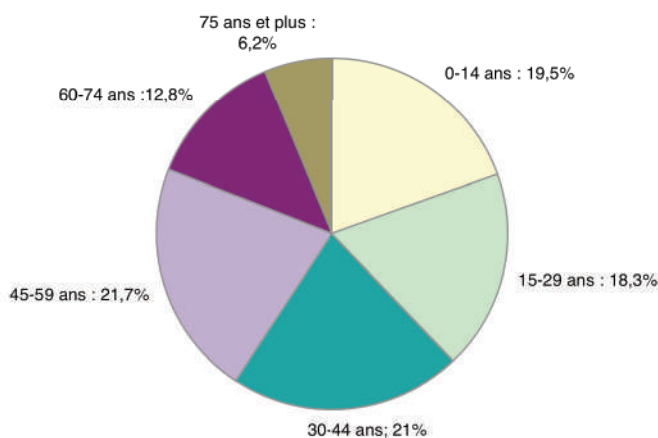
L'arrivée régulière de nouveaux habitants dans les années 1980-1990 a contribué à maintenir un caractère relativement jeune à la population de VENDARGUES :

- L'indice de jeunesse de la population (rapport des moins de 20 ans aux plus de 60 ans) atteignait ainsi 1,4 en 2008, contre 1,3 en moyenne sur la Communauté d'Agglomération de Montpellier.
- Les moins de 20 ans représentaient ainsi en 2008, 26,8% de la population totale de la commune, contre 24,2% en moyenne sur la Communauté d'Agglomération.

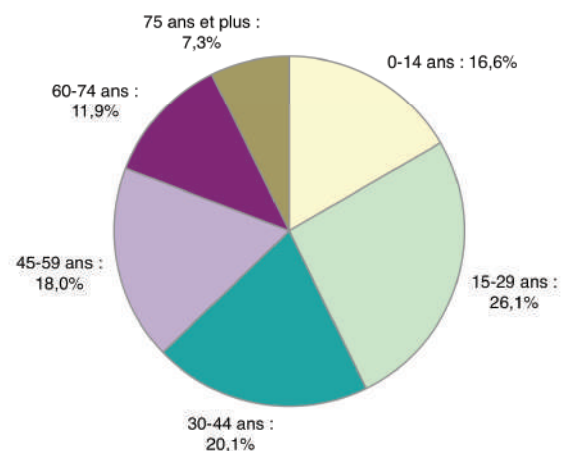
L'analyse comparative de la structure par âge de la population de VENDARGUES et de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en 2008 montre :

- une sur-représentation de la catégorie des plus jeunes, les moins de 14 ans, qui à VENDARGUES représentent 19,5% de la population totale contre 16,6% sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération, mais aussi de la catégorie des actifs dits d'âge mûr, les 45-59 ans, qui représentent 21,7% de la population totale de VENDARGUES contre 18,0% seulement sur la Communauté d'Agglomération ; il s'agit là des générations venues s'installer sur la commune dans les années 1980 -1990.
- une sous-représentation de la classe des jeunes adultes, les 15-29 ans, nettement moins importante sur VENDARGUES que sur la Communauté d'Agglomération considérée dans son ensemble (18,3% contre 26,1%) du fait notamment de l'importance de la population estudiantine de la ville centre de Montpellier.

Structure par âge de la population de Vendargues en 2008



Structure par âge de la population de Montpellier Agglomération en 2008

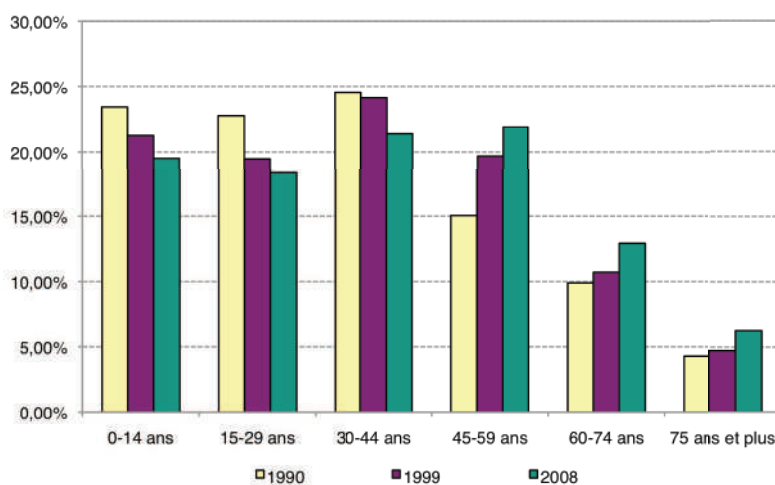


Source : INSEE

Le ralentissement de la croissance démographique enregistré au cours des dernières années se traduit toutefois par un glissement de la structure d'âge de la population sur la période 1990-2008 avec :

- une diminution marquée de la représentation des catégories les plus jeunes : - 4 points pour les moins de 15 ans, - 4,5 points pour les 15-29 ans et - 3 points pour les 30-44 ans
- inversement une augmentation de la représentation des catégories les plus âgées : + 2 points pour les 75 ans et plus, + 3 points pour les 60-74 ans et surtout + 6,8 points pour les 45-59 ans correspondant notamment aux résidents venus s'installer sur la commune dans les années 1980-1990.

#### Evolution de la structure par âge de la population entre 1990 et 2008



Source : INSEE

Autre signe du vieillissement en cours de la population, l'augmentation de la représentation des retraités, dont le pourcentage est passé de 12,9% à 18,1% de la population totale entre 1999 et 2008.

Aujourd'hui, 31,5% des ménages ont pour personne de référence un ou une retraitée (contre un quart en moyenne sur Agglomération).

### 2.3 – Une diminution régulière de la taille des ménages

La taille moyenne des ménages vendarguois a régulièrement diminué depuis la fin des années 1970, passant de 3,2 personnes en 1968 à 2,6 en 2008.

Près d'un quart des ménages sont aujourd'hui composés d'une seule personne, alors qu'ils n'étaient que 1/5<sup>ème</sup> en 1999.

Cette évolution n'est pas propre à VENDARGUES ; elle est la conséquence des transformations profondes des structures familiales observées au niveau national : mise en couple tardive, augmentation du nombre de familles monoparentales, allongement de la durée de vie et augmentation du nombre de personnes âgées vivant seules ; elle est amplifiée, dans le Sud de la France, par l'installation de nombreux jeunes retraités.

## 2.4 – Une population relativement aisée, mais un quart de ménages modestes

Les données ci-après sont issues :

- des données INSEE / DGI concernant les impôts et revenus des foyers fiscaux ;
- du fichier FILOCOM concernant les revenus des ménages ;
- de la CAF concernant le nombre d'allocataires de minima sociaux.

Les données DGI montrent que la population de VENDARGUES est, en terme d'imposition et de revenus, légèrement au dessus des moyennes de l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Montpellier :

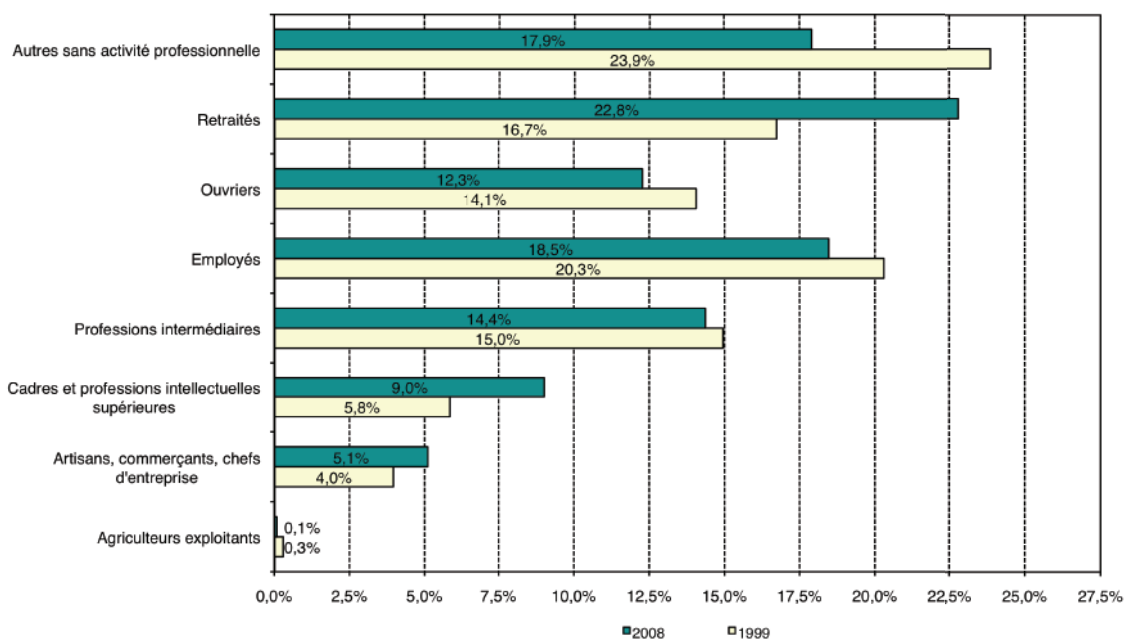
- En 2008, 1 745 des 2 918 foyers fiscaux de la commune étaient imposables, soit une proportion de 59,8%, nettement supérieure à la moyenne de l'Agglomération de Montpellier (52,9%) ;
- Le revenu net déclaré moyen de l'ensemble des foyers fiscaux atteignait alors 28 133 €, soit 26% de plus que le revenu net moyen d'un foyer fiscal de l'Agglomération (22 341 €).

L'évolution entre 1999 et 2008 de la structure socio-professionnelle de la population âgée de 15 ans et plus montre en parallèle :

- une progression sensible de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (+3,2 points), des artisans, commerçants, chefs d'entreprises (+1,1 point) ;
- et une diminution notable de la part des employés (-1,8 points) et des ouvriers (-1,8 points également).

Ces deux dernières catégories socio-professionnelles restent cependant importantes : elles représentent à elles deux près de 31% de la population active de la commune de VENDARGUES, contre 24,3% en moyenne sur l'Agglomération. Cette caractéristique peut aisément s'expliquer el fait que sont implantées sur la commune de nombreuses entreprises des secteurs de l'industrie et de la logistique (Zone Industrielle du Salaison et plate-forme logistique SYSTEM U).

Evolution de la répartition par CSP de la population de 15 ans et plus entre 1999 et 2008



Source : INSEE

Cette situation générale ne doit toutefois pas masquer l'existence de situations plus modestes :

- En 2005, 810 ménages, soit 39,5% du nombre total des ménages vendarguois, disposaient de revenus inférieurs à 60% du plafond HLM (à titre de comparaison, ce pourcentage était en moyenne de 27% sur les communes de l'Agglomération hors Montpellier). 240 ménages, soit 11,7% du nombre total des ménages de la commune, disposaient de revenus inférieurs à 30% du plafond HLM (à titre de comparaison, ce pourcentage était en moyenne de 8,4% sur les communes de l'Agglomération hors Montpellier).
- Au 31/12/2008, on recensait sur la commune de VENDARGUES, 164 allocataires de minima sociaux (pour l'essentiel bénéficiaires du RMI ou de l'Allocation Adulte Handicapé) représentant une population totale de 255 personnes, soit 4,6% de la population totale. Ces allocataires sont à 63% des personnes seules et à 21% environ des familles monoparentales.

### **Enjeux en matière démographique**

*L'enjeu démographique est à la fois quantitatif et qualitatif. Il s'agit :*

1. *de prolonger la relance de la croissance démographique initiée par les deux opérations en cours - la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou et la résidence HERMES (PROVALIM) - qui représentent à elles deux plus de 450 logements supplémentaires ; la population de VENDARGUES devrait ainsi atteindre quelques 6 500 habitants d'ici fin 2013. Au delà, la volonté de la commune est d'atteindre le seuil des 7 300 habitants d'ici 2020 et le seuil des 8 000 habitants d'ici 2025, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 2,1%. Si cette tendance se prolongeait dans les années suivantes, la population atteindrait 8 900 habitants en 2030.*
2. *de maintenir une structure équilibrée de la population, en favorisant une véritable mixité sociale incluant aussi bien les classes moyennes que les ménages modestes.*

## 3 - Emploi et activités économiques

### 3.1 – Une population active importante

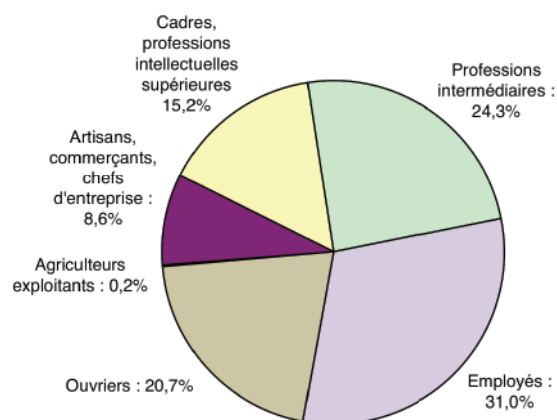
VENDARGUES comptait 2 694 actifs en 2008, soit un taux d'activité (rapport entre les actifs et la population âgée de 15 à 64 ans) de 72,7%, nettement supérieur au taux d'activité moyen de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (65,8%). Cette différence s'explique essentiellement par l'importance de la population estudiantine de Montpellier : le pourcentage d'élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés dépasse en effet les 18% sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, alors qu'il n'est que de 10,8% sur VENDARGUES, et ce malgré la proximité de la ville centre de Montpellier et de ses établissements d'enseignement supérieur.

2 443 actifs disposaient d'un emploi tandis que 251 étaient au chômage. Le taux de chômage (au sens du recensement INSEE) s'établissait ainsi à 9,3% alors qu'il atteignait 14,8 sur l'Agglomération considérée dans son ensemble.

Trois quarts des actifs appartiennent aux catégories socio-professionnelles dites intermédiaires (ouvriers, employés, professions intermédiaires) ; on constate notamment, en comparaison avec l'Agglomération considérée dans son ensemble :

- une sur-représentation des ouvriers (20,7% de la population active, contre 15,3 % en moyenne sur l'Agglomération) ;
- à l'inverse, une sous-représentation de la catégorie des cadres et professions intellectuelles supérieures (15,2% de la population active, contre 20,4% en moyenne sur l'Agglomération). Le nombre des actifs cadres et professions intellectuelles supérieures a néanmoins fortement progressé au cours des dernières années, passant de 236 à 396 personnes entre 1999 et 2008, soit de 9,6 à 15,1% du nombre total des actifs.

**Répartition en 2008 de la population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle**

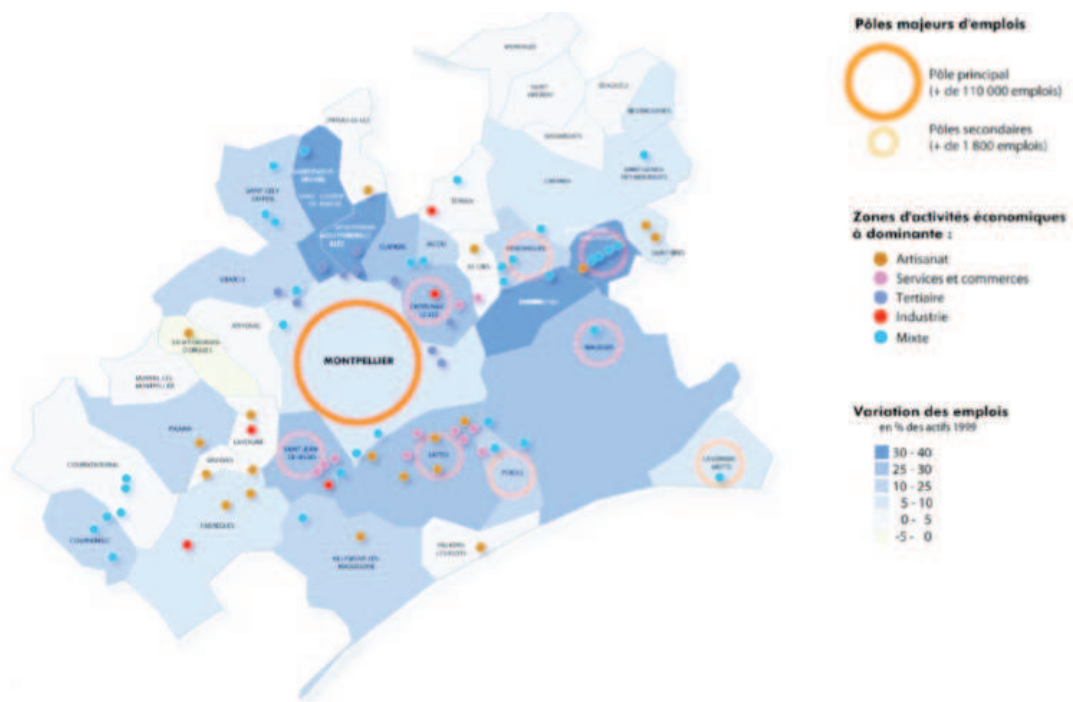


Source : INSEE

### 3.2 – Un pôle d'emploi majeur à l'échelle de l'agglomération

#### ▪ Nombre et répartition des emplois communaux

3 817 emplois étaient recensés en 2008 sur la commune de VENDARGUES, faisant d'elle un des pôles d'emplois majeurs de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. C'est en effet la commune, qui avec Montpellier et Saint-Jean de Védas, présente l'indicateur de concentration d'emploi le plus élevé (155 emplois pour 100 actifs résidant sur la commune en 2007 et ayant un emploi).



Source : SCOT Communauté d'Agglomération de Montpellier – Diagnostic – Décembre 2003

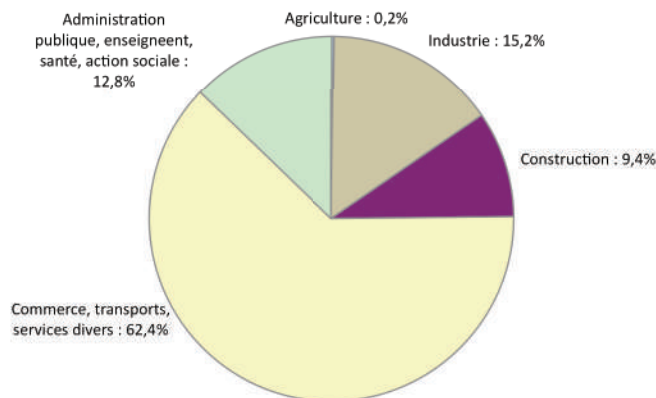
466 entreprises et 681 établissements étaient recensés sur la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2010 ; les 12 établissements de plus de 50 salariés implantés sur la commune, employaient à eux seuls quelques 1600 salariés, dont les deux tiers dans le seul secteur du commerce (Centrale d'achat SYSTEM U notamment).

Malgré cette concentration d'emplois, 23% seulement des actifs de VENDARGUES ayant un emploi travaillent sur la commune ; la grande majorité des autres actifs travaillent sur la ville centre de Montpellier (35%), les autres sur les communes périphériques de Castelnau-le-Lez, Mauguio, Saint-Jean-de-Védas, Lattes ou encore Pérols.

A l'inverse, le pôle d'emplois de VENDARGUES étend son influence sur une zone relativement large incluant Montpellier, Castries, Mauguio mais aussi Lunel.

La répartition des emplois communaux par secteurs d'activités se caractérise par la forte représentation des secteurs du commerce, transports et services divers (près de deux tiers des emplois communaux, avec notamment la Centrale régionale SYSTEM U mais aussi un certain nombre d'entreprises du secteur de la logistique) et de l'industrie (plus de 15% des emplois communaux liés notamment aux entreprises de la zone d'activités du Salaison)

#### Répartition des emplois communaux par secteur d'activités en 2008



Source : INSEE

#### ▪ Les zones d'activités économiques

La Zone d'activités du Salaison, la Centrale régionale SYSTEM U de la Route de Teyran / Chemin de Bannières et, dans une moindre mesure, la zone artisanale de Courtous constituent les trois principaux pôles d'activités de la commune ; situés toutes les trois à l'Ouest de la RD 610, elles regroupent un nombre important d'entreprises du secteur de la logistique, de l'entreposage, de la fabrication de matériaux et de l'artisanat.

#### Le projet de requalification de la Zone d'Activités du Salaison

Créée dans les années 1965, la Zone d'Activités du Salaison ne s'est véritablement développée que dans les années 1990. C'est aujourd'hui une zone à vocation industrielle, artisanale et logistique importante qui regroupe sur 148 hectares quelques 150 entreprises représentant plus de 2 500 emplois ; parmi les entreprises les plus importantes implantées sur la zone du Salaison, on peut notamment citer System U (entreposage alimentaire), La Languedocienne (Logistique), l'Usinage du Sablas (tôlerie de précision), Isobox Technologies (emballages industriels), Kawneer (gammiste aluminium), Belmonte (conserverie de poissons), Trafico (transports et logistique), Surfacier (traitement de surfaces et peintures industrielles), Hymatom (vidéo surveillance) ou encore RLD 1 (linge professionnel).

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a engagé courant 2008 une réflexion sur la requalification de la Zone d'Activités du Salaison, étendue à la zone d'activités « Les Portes Domitiennes » située en bordure de la RD 613 (*Diagnostic et propositions d'aménagement, Chemin faisant – INGEROP*) avec pour objectifs :

- de donner une image plus attractive et plus moderne à la zone ;
- d'en améliorer le fonctionnement et le cadre de vie;
- d'optimiser l'occupation du foncier.



L'état des lieux réalisé a ainsi souligné un certain nombre de dysfonctionnements et de carences :

- une sous-utilisation du foncier. Sur les 250 parcelles composant la Zone d'Activités du Salaison, nombreuses sont celles qui sont aujourd'hui insuffisamment utilisées, et ce alors même que de nombreuses entreprises déplorent un manque de place ; la présence de plusieurs parcelles en friches au sein de la zone contribue d'ailleurs à une impression de délaissement.  
Une parcelle de près de 5 ha, qui accueillait l'Etablissement Ravitailleur de l'Armée (ERCAT), a récemment été rachetée par Montpellier Agglomération au Ministère de la Défense, en vue d'y aménager un parc d'activités. Le site, baptisé A.R.E.S (Ateliers Relais des Entreprises du Salaison), regroupe 9 100 m<sup>2</sup> d'entrepôts, d'ateliers et de bureaux désormais loués à des entreprises des secteurs de l'artisanat, de l'industrie, de la petite logistique et des services.
- un fonctionnement difficile avec notamment :
  - un nombre de places de stationnement insuffisant au regard des besoins des employés, des visiteurs et des véhicules de transport et de livraison (notamment le long de l'Avenue de Bigos et de la Rue de Massacan).
  - un réseau de desserte interne peu lisible : impasses nombreuses, gabarit des voies de desserte souvent inadapté et pouvant inciter à des vitesses excessives, manque d'entretien général des chaussées (revêtements dégradés).
  - un accès particulièrement dangereux par l'Avenue de Bigos ; l'aménagement d'un giratoire au carrefour de la RD 610, de la RD 613 et de l'Avenue de Bigos sera engagé cette année par le Conseil Général (giratoire Garibaldi).
  - la quasi absence de cheminements cyclables (une seule piste le long de la RD 65 en limite Nord de la zone, aucun parc public de stationnement pour cycles sur la zone), des espaces piétons peu nombreux et mal entretenus ; l'espace théoriquement réservé aux piétons est en réalité occupé par d'autres usages (stationnement, stockage des conteneurs à déchets...)
  - une desserte en transports en commun insuffisante (faible fréquence des lignes desservant la zone).



- un déficit de services : les services implantés sur la zone (2 restaurants) ou à proximité immédiate (hôtel restaurant Les Chataîgniers et supermarché Leader Price situés en bordure de RD 613) ne permettent pas de répondre à la demande, tant sur le plan qualitatif (absence de certains services) que quantitatif.
- une impression générale de délaissement, due notamment au manque d'entretien des rares espaces verts et plantations, à l'hétérogénéité des clôtures, au mauvais état des chaussées et des trottoirs, au stationnement sauvage, au stockage anarchique des conteneurs à déchets et à la présence de parcelles en friches au sein même de la zone d'activités.
- une cohabitation difficile avec les quartiers d'habitat riverains et notamment avec les lotissements du Crès en limite Ouest.

Les aménagements proposés dans le cadre de l'étude de requalification de la Zone d'Activités du Salaison portent notamment sur :

- le réaménagement des voies existantes et la création de stationnements :
  - réaménagement des voies intégrant des plantations structurantes le long des axes majeurs, des cheminements doux (trottoirs et piste cyclable) et, le cas échéant, des places de stationnement latérales ;
  - traitement des entrées des parcelles : mise en place de portails coulissant et traitement homogène des murs de clôture ; couplage des entrées deux par deux permettant de maximiser le linéaire de stationnement ;
  - remplacement de l'éclairage actuel par des mâts au design simple et à double intensité (économie d'énergie pendant la nuit) ;
  - aménagement de parkings mutualisés.
- le réaménagement de l'ancienne Route de Sommières; la proposition faite est de réaménager sommairement cet axe, dans l'attente de la réalisation du futur tramway, en y intégrant un cheminement piétonnier et une piste cyclable ; les piétons et vélos éviteraient ainsi la RD 613. Un emplacement réservé sera porté au PLU à cet effet.
- le traitement de la façade sur la RD 613 (Parc d'Activités « Les Portes Domitiennes ») : aménagement d'une contre-allée en sens unique permettant d'accéder aux entreprises par l'arrière ; traitement des abords et du front bâti et délimitation au PLU d'un secteur spécifique réservé à des activités plus qualitatives (commerces, bureaux....)
- le désenclavement de la partie Sud de la zone avec une réflexion sur la mise en place d'un nouveau maillage du réseau de desserte interne.
- la création d'un réseau de cheminements doux :
  - aménagement de trottoirs le long des voies existantes ou à créer ;
  - aménagement de continuités piétonnes sur des espaces inutilisés (passages entre parcelles dans le prolongement d'impasses) ;
- la création de nouveaux équipements et services aux entreprises (crèche, restaurant, d'entreprises bureau de poste...).
- le traitement de la limite avec les quartiers d'habitat riverains : requalification paysagère de la rivière du Salaison en limite de la commune du Crès ; un emplacement réservé sera porté au PLU à cet effet.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2010, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a confié un mandat d'étude et de requalification de la zone à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) ; dans le cadre d'une première tranche de travaux, la SAAM s'est vue confier les aménagements suivants : réaménagement des voiries existantes, paysagement et aménagement de cheminements, création de parkings.

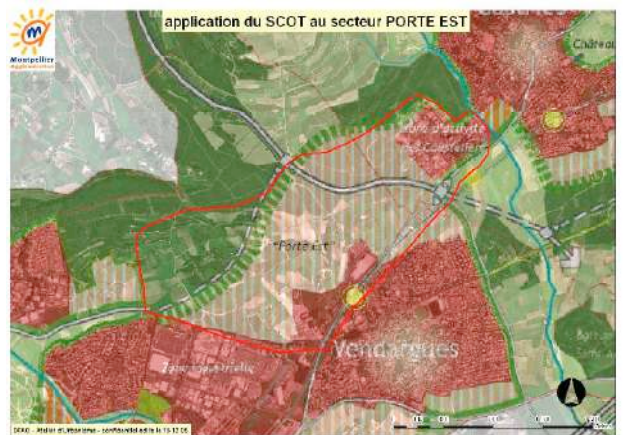
Afin d'assurer un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et d'en préserver la faisabilité, le Conseil Municipal de VENDARGUES a par ailleurs instauré, par délibération en date du 20 novembre 2008, un périmètre d'étude au titre de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme sur le périmètre de la Zone d'Activités du Salaison ; toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol comprise dans ce périmètre est désormais soumise à l'avis de la Communauté d'Agglomération.

Le projet de requalification de la Zone d'Activités du Salaison devra être pris en compte par le Plan Local d'Urbanisme tant au niveau :

- du plan de zonage : inscription de deux emplacements réservés, le premier le long de l'ancienne Route de Sommières, le second le long du Salaison ; délimitation d'un secteur d'activités « qualitatives » en façade de la RD 613 ;
- que du règlement : modification du règlement de la zone UE avec intégration des dispositions du projet de requalification de la Zone d'Activités du Salaison ; réglementation différenciée des hauteurs autorisées en centre de zone (18 m) et en périphérie (15 m) voire 12 m en façade de la RD 613) de façon à limiter l'impact visuel des constructions pour les riverains.

### Le projet d'aménagement de la zone d'activités Via Domitia

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Agglomération Montpelliéraine identifie comme site d'enjeu économique, un vaste secteur de près de 140 hectares compris entre la zone artisanale des Cousteliers sur Castries au Nord et la Zone d'Activités du Salaison au Sud. Du fait de sa position stratégique en entrée Est de l'Agglomération, de la qualité de sa desserte routière (RD 610 et RD 613, LIEN, échangeur sur l'A9), ce secteur baptisé « Porte Est » ou « Via Domitia » est destiné à devenir un pôle économique majeur à l'échelle de l'Agglomération.

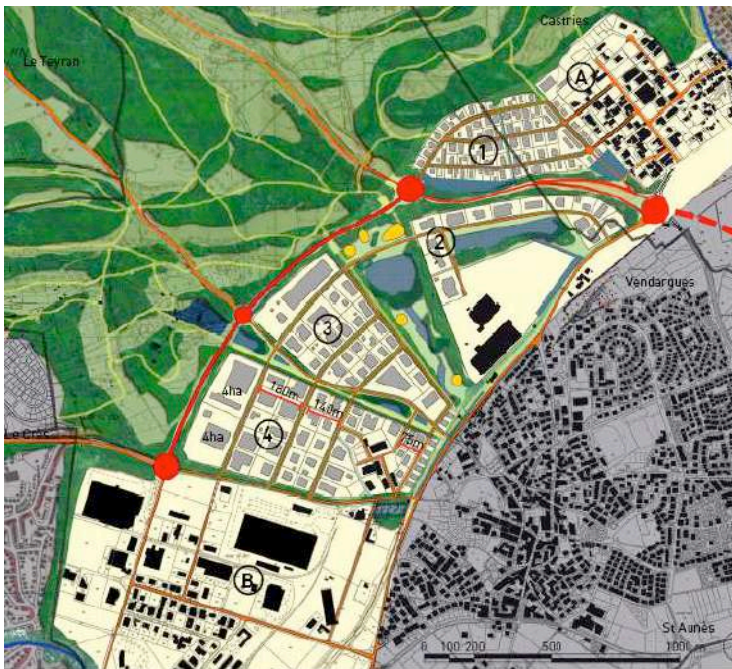


Sa desserte sera encore améliorée dans les prochaines années par :

- la création d'un barreau de liaison entre la RD 65 et la RD 68, désigné sous le nom de Boulevard des activités ;
- la connexion directe du LIEN sur l'autoroute A9 ;
- la mise en service d'une ligne de type tram-train empruntant l'ancienne voie ferrée VENDARGUES – Sommières et combinant transport public interurbain et transport de marchandises.

*« Dans un lieu d'échange particulièrement bien desservi par la route et le fer, la « Via Domitia » de l'agglomération sera, entre Vendargues et Castries, le site de développement économique privilégié pour l'accueil des activités utilisatrices des réseaux de transport de marchandises, notamment activités industrielles ou de logistique urbaine induite par les besoins de l'agglomération.*

*Extrait du PADD, SCOT Agglomération de Montpellier*



A : Existant : Zone artisanales des Cousteliers

1 – ZAC Via Domitia Nord (en cours d'aménagement)

2, 3, 4 – tranches ultérieures de Via Domitia

B – Existant : Zone industrielle du Salaison

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation d'activités économiques « Via Domitia Nord LIEN » constitue la première tranche de ce vaste projet. Elle a été intégrée au Plan d'Occupation des Sols de VENDARGUES par la révision simplifiée n°3 approuvée le 21 décembre 2009, qui a ainsi délimité un secteur II NAf4 de 13 hectares à vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales, d'entrepôts et de bureaux sur des terrains antérieurement classés en zone naturelle ND.

Il n'est pas prévu d'extension de cette première tranche de la zone « Via Domitia » dans le cadre de la révision générale du PLU ; le secteur compris entre le LIEN et la Zone Industrielle du Salaison sera maintenu en zone naturelle, exception faire des terrains déjà bâtis ou d'extensions limitées de la zone constructible à vocation d'activités uniquement (extension de la Zone d'Activités Artisanales des Routous).

### 3.4 – Un tissu commercial de proximité, complémentaire aux zones commerciales périphériques.

L'offre commerciale de la commune est essentiellement une offre commerciale de proximité, localisée en centre bourg (Place Gilbert Hermet, Rue du Général Berthézène, Place de la Mairie).

Elle est largement complétée par les diverses surfaces commerciales implantées sur l'Eco-Parc de Saint-Aunès (alimentation, habillement, sports et loisirs, services).

### 3.5 - L'activité agricole

L'agriculture ne représente plus qu'une composante mineure en terme d'emploi : le nombre d'exploitations a fortement diminué au cours des dernières années, passant de 75 en 1988 à 34 seulement en 2000, dont 8 seulement professionnelles. Il ne reste plus aujourd'hui que 4 exploitations agricoles professionnelles sur le territoire de VENDARGUES.

A l'inverse, les terres cultivées ou à vocation agricole (récemment abandonnées) couvrent aujourd'hui environ 270 hectares, soit environ 30% de la superficie totale de la commune. Elles sont essentiellement localisées :

- au Nord, dans le secteur de la Plaine de Bannières : vignes du Domaine de Bannières et parcelles de vignes replantées par la commune de VENDARGUES le long du LIEN suite aux incendies de 2007.
- à l'Ouest, dans le secteur de La Cadoule : vignes et cultures connaissent sur ce secteur un risque de mitage non négligeable lié à la proximité de la zone urbaine et à l'effet vitrine de la RD 65 (vente de plantes et arbres, parcours d'entraînement de chiens.....)
- au Sud, dans le secteur de Meyrargues : vignes et cultures céréalières sont encore très largement présentes, sur ce secteur que le SCOT de l'Agglomération de Montpellier classe en zone d'extension urbaine.

Créée en 1939, la Cave Coopérative « Les Vignerons du Bérange » qui regroupait à l'origine 4 communes, s'est progressivement développée pour devenir une des caves les plus importantes de la région ; elle regroupe désormais 12 communes, soit environ 300 coopérateurs, représentant quelques 1000 hectares de vignes. Son activité a néanmoins fortement diminués au cours des dernières années, conséquence de la crise de la viticulture. Sa localisation en entrée de bourg, entre le village ancien et le nouveau quartier Pompidou n'est par ailleurs pas sans poser problème tant pour l'activité elle-même (problèmes d'accessibilité et d'organisation interne) que pour les riverains. Malgré le contexte particulièrement difficile que connaît aujourd'hui le secteur viti-vinicole, le déplacement de la cave est un sujet de réflexion, mené en concertation étroite avec les coopérateurs d'une part et la Région Languedoc-Roussillon d'autre part. Le Conseil Municipal de VENDARGUES a d'ailleurs voté le 11 Novembre 2010, une subvention exceptionnelle en vue de la réalisation des études techniques et économiques préalables à ce projet de délocalisation.

Notons qu'il y a eu également par le passé plusieurs troupeaux de brebis et de chèvres sur la commune de VENDARGUES, dont le dernier a disparu dans les années 1970. Plusieurs bergeries, aujourd'hui détruites, étaient alors installées sur le village dont celle de Clairret, Rue des Devèzes sur l'emplacement de laquelle a été aménagée une petite aire de stationnement ou celle de Durant, Rue du Salaison, à l'emplacement de l'actuel immeuble Le Méridien.

La commune de VENDARGUES est concernée par la seule Appellation d'Origine Contrôlée « Taureau de Camargue ».

### **Enjeux en matière économique**

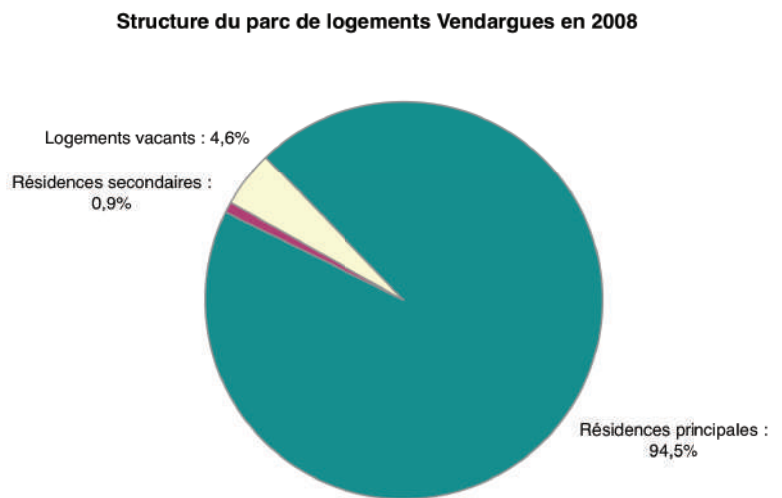
1. *Permettre le maintien et assurer la promotion d'une agriculture de type péri-urbain, dans un contexte de forte pression urbaine. Pour cela, délimiter une zone agricole au Nord dans le secteur de la Plaine de Bannières qui pourra en partie compenser le classement en zone d'urbanisation future de la partie Est de Meyragues, et protéger strictement la plaine agricole de la Cadoule dont l'intérêt paysager justifie qu'y soit instauré un secteur agricole fermé.*
2. *Intégrer le projet de requalification de la Zone d'activités du Salaison tel que défini par la Communauté d'Agglomération de Montpellier (zonage et règlement adapté aux objectifs du projet).*
3. *Favoriser le maintien des commerces et des services de proximité en tissu bâti et notamment en cœur de village.*

## 4 – Logement

### 4.1 – Un parc de logements essentiellement résidentiel et en forte croissance

Le parc de logements de la commune de VENDARGUES était composé en 2008, de 2 267 logements, dont :

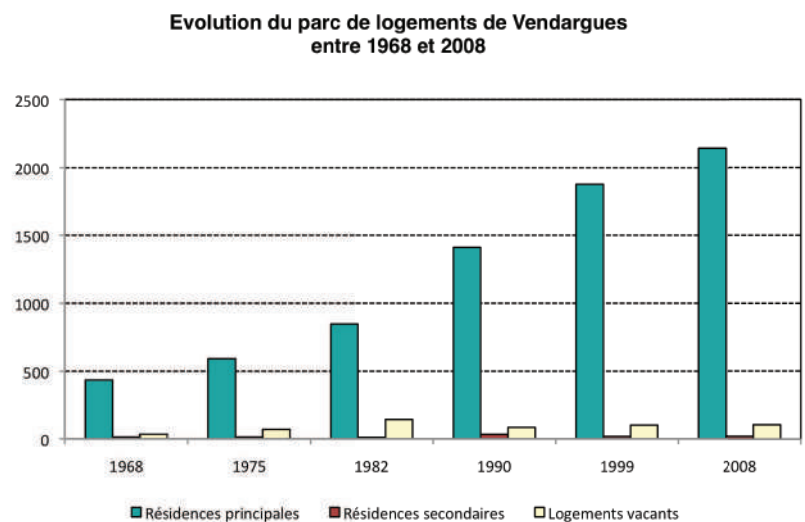
- 2 142 résidences principales, soit 94,5 % du parc de logements ;
- 20 résidences secondaires et logements occasionnels, soit 0,9 % du parc de logements ;
- 105 logements vacants, soit 4,6% du parc de logements.



Source : INSEE

La croissance du parc de logements de VENDARGUES a essentiellement été portée au cours des 40 dernières années par le parc de résidences principales.

Celui-ci a été multiplié par 5 entre 1968 et 2008, passant de 435 à 2142 logements. Entre ces deux dates, le nombre de résidences principales a augmenté de 43 logements en moyenne par an, avec une forte variabilité en fonction des périodes : 70 résidences principales supplémentaires en moyenne par an entre 1982 et 1990 (correspondant à la période de plus forte croissance démographique de la commune), 30 seulement en moyenne par an entre 1999 et 2008.



Source : INSEE

La centaine de logements vacants recensés en 2008 représente un potentiel non négligeable en terme de réhabilitation ; on constate toutefois que leur nombre a fortement diminué au cours des années 1990, conséquence de la remise sur le marché de nombreux logements anciens inoccupés.

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) «Rénover pour un habitat durable et solidaire » mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération de Montpellier pourrait aider à la requalification d'une partie de ce parc vacant et à la production d'une offre locative à loyers maîtrisés (loyers conventionnés ANAH).

Le parc de résidences secondaires est, quant à lui, toujours resté très marginal, inférieur à une vingtaine de logements.

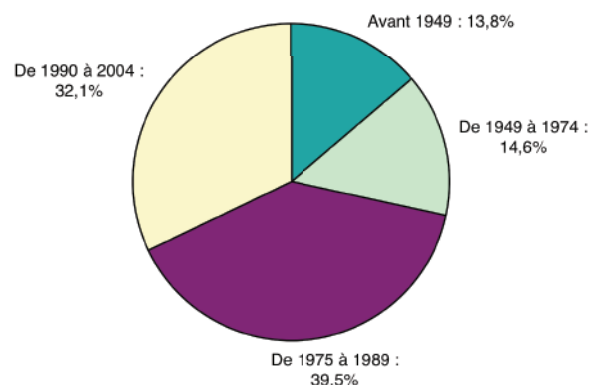
## 4.2 – Un parc de résidences principales peu diversifié

### ▪ Un parc majoritairement récent

Près de 72% des résidences principales recensées en 2008 ont été construites après 1975, 40% entre 1975 et 1989, période de forte croissance démographique de la commune.

Le parc ancien, antérieur à 1949, rassemble près de 300 logements ; il est quantitativement important même si, du fait du développement récent des trente dernières années, il ne représente plus aujourd'hui que 14% à peine du parc de résidences principales. 70 logements sont potentiellement indignes, soit 3,6% du parc de résidences principales.

Structure par âge du parc de résidences principales de Vendargues en 2008



Source : INSEE

### ▪ Un parc essentiellement individuel, mais une diversification récente

Conséquence du développement pavillonnaire des années 1970 – 1980, l'habitat individuel est aujourd'hui largement majoritaire sur le territoire communal : 78% des résidences principales recensées en 2008 sont des logements individuels, villas essentiellement, mais aussi maisons de ville en centre bourg.

On constate toutefois une diminution significative de la part des logements individuels au cours des dernières années (de 85% en 1999 à 78% en 2008), liée la production d'un nombre croissant de logements collectifs (329 appartements supplémentaires recensés entre 1999 et 2008). Cette tendance s'est confirmée au cours des dernières années, avec :

- la ZAC Pompidou dont environ 40% des 350 logements sont des logements collectifs ;
- le projet en cours de résidence Hermès / PROVALIM composée de 66 logements collectifs.

### ▪ Un parc de grande taille

La taille moyenne des résidences principales était en 2008 de 4,2 pièces, avec toutefois une nette différence entre le parc individuel (4,7 pièces par maison ou villa) et le parc collectif (2,7 pièces en moyenne par appartement).

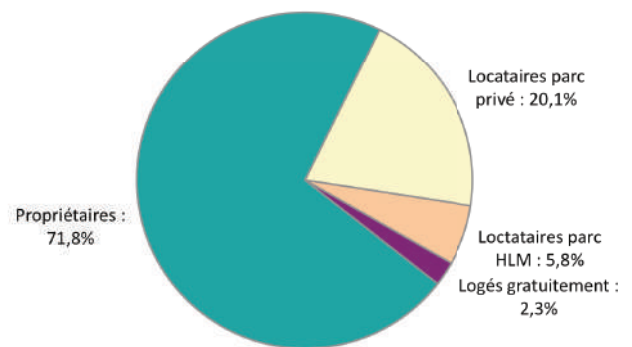
Si près de trois quarts du parc de résidences principales sont aujourd'hui composés de logements de 4 pièces ou plus, à l'inverse, les logements d'une ou deux pièces ne représentent que 10% du parc. Cette structure du parc de logements est en décalage avec la composition des ménages dont un quart ne sont plus aujourd'hui composés que d'une seule personne ; elle est également un obstacle à l'installation de jeunes ménages, à la recherche de logements plus abordables et donc de plus petites tailles.

### ▪ Un parc locatif en progression

Avec 555 logements, le parc locatif représentait en 2008 un peu plus d'un quart du parc de résidences principales. Ce parc locatif a d'ailleurs enregistré une croissance sensible au cours des dernières années, avec 121 logements supplémentaires recensés entre 1999 et 2008, contre 163 en accession.

La part du parc locatif (public et privé confondus) est ainsi passée de 23,1 à 25,9% du parc de résidences principales entre 1999 et 2008.

Statut d'occupation du parc de résidences principales de Vendargues en 2008



Source : INSEE



### 4.3 – Un parc social insuffisant au regard des obligations réglementaires, mais en forte progression

La commune de VENDARGUES comptait au 1<sup>er</sup> janvier 2012 (inventaire SRU transmis à la commune le 27 février 2013), 214 logements locatifs sociaux dont :

- 189 logements HLM ;
- 25 logements privés sur la ZAC Pominidou.

Logements sociaux Avenue Mendès



Le taux d'équipement communal atteint ainsi 9,15% (en référence aux 2 339 résidences principales occupées au 1<sup>er</sup> janvier 2012), taux très inférieur aux 20% imposés par l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, issu de l'article 55 de la Solidarité et Renouvellement Urbains. Cet article fait en effet obligation aux communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants (ce qui est le cas de VENDARGUES) d'avoir un nombre de logements locatifs sociaux au moins égal à 20 % du nombre de résidences principales recensées sur la commune. L'objectif de cette disposition est de promouvoir la mixité sociale en évitant la concentration des logements sociaux dans de grands ensembles regroupés dans une seule partie de l'agglomération. Il manquait au 1<sup>er</sup> janvier 2012, 253 logements sur la commune de VENDARGUES pour atteindre le seuil de 20% imposé par la Loi.

Le parc locatif social est aujourd'hui nettement insuffisant au regard de la demande locale :

- Au 31/12/2009, le fichier du N° unique (qui recense les demandes déposées ou renouvelées durant une année auprès des différents organismes HLM présents sur le département) recensait 16 300 ménages en attente d'un logement HLM sur la Communauté d'Agglomération de Montpellier, dont 23% en attente depuis plus de un an. La demande de logement est essentiellement dirigée vers la commune de Montpellier (80% du nombre total de demandeurs), dans la mesure où cette commune concentre l'essentiel de l'offre locative sociale.
- En 2008, 120 personnes avaient déposé une demande de logement locatif social sur la commune de VENDARGUES, dont un tiers environ résidaient déjà sur la commune. Le parc locatif social est très tendu, comme en atteste le ratio demande / offre disponible : en 2008, seulement 8 des 120 ménages ayant déposé une demande de logement HLM sur la commune ont vu leur demande aboutir.
- Enfin, notons que parmi les 282 ménages vendarguois locataires et disposant de revenus inférieurs à 60% du plafond de ressources HLM les autorisant à prétendre au logement social, 31% seulement sont locataires du parc HLM et 69% locataires du parc privé. Ces pourcentages (1/3 et 2/3) sont globalement les mêmes pour les 240 ménages locataires ne disposant que de revenus inférieurs à 30% du plafond de ressources HLM. Ils soulignent le rôle de parc social de fait joué par le parc locatif privé et notamment par la frange la plus ancienne de celui-ci.

Conformément à l'article L. 302-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, un objectif de production de logements locatifs sociaux a été fixé à la commune de VENDARGUES, correspondant, pour chaque période triennale 2002-2004, 2005-2007 et 2008-2010, à 15% du nombre de logements locatifs sociaux manquants.

La production de logements locatifs sociaux sur les deux premières périodes 2002-2004 et 2005-2007 a été très nettement insuffisante (1 seul logement produit alors que les objectifs de production fixés étaient de 42 logements sur la période 2002 – 2004 et 43 logements sur la période 2005-2008), entraînant de fait l'application des sanctions financières prévues par l'article L. 300-7 du Code de la Construction et de l'Habitation. La dernière période triennale a par contre été marquée par une relance de la production : 86 logements ont ainsi été produits sur 3 ans soit plus de deux fois l'objectif fixé par l'Etat.

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération 2007-2012 fixe quant à lui un objectif de production de 14 logements locatifs sociaux familiaux par an à la commune de VENDARGUES,

#### 4.4 - L'hébergement spécifique

- **Hébergement d'urgence**

La Résidence Hôtelière à Vocation Sociale L'Académie de Montpellier, inaugurée en Mai 2010 sur la zone « Les Portes Domitienne », réserve 31 de ses 92 logements aux besoins d'urgence de la commune et de l'Etat (ménages ou couples aux revenus modestes, jeunes actifs, familles mono-parentales en difficulté....).



Résidence à vocation sociale ODELIA

- **Personnes âgées**

La commune de VENDARGUES dispose d'un EHPAD de 65 lits, le Mas Margueritte inauguré fin 2009.

- **Gens du voyage**

Le Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 2011-2017, approuvé fin décembre 2011, prévoit la réalisation d'une aire d'accueil intercommunale de 40 places commune à VENDARGUES, Baillargues et Castries.

Cette aire d'accueil sera prochainement réalisée sur la commune de Castries, au lieu-dit « Les Caucales Est », sous maîtrise d'ouvrage du SIVU Ulysse, regroupant les trois communes de Castries, Baillargues et VENDARGUES.

## 4.5 – Les orientations et objectifs du Programme Local de l’Habitat de Montpellier Agglomération

Adopté le 16 mai 2007, le Programme Local de l’Habitat de la Communauté d’Agglomération de Montpellier, définit les six grandes orientations de la politique de l’Agglomération en matière de logement sur la période 2007-2012 :

- Conforter le rythme de production de logements : l’objectif global de production est fixé à 5 000 logements par an.
- Rééquilibrer la production entre Montpellier et les communes périphériques : en cohérence avec les potentialités de réinvestissement urbain et de développement identifiées par le SCOT, le PLH prévoit que 46% des logements futurs soient construits hors de la ville centre de Montpellier. Ce rééquilibrage de la production doit également être qualitatif : la mise en œuvre du PLH doit permettre de doubler l’offre de logements sociaux sur les communes périphériques.
- Répondre aux besoins des familles et des jeunes actifs : pour permettre aux jeunes ménages et aux familles à revenus modestes d’accéder à la propriété, 20% des logements neufs produits dans chaque commune devront être proposés à des prix abordables, inférieurs d’au moins 25% aux prix du marché.
- Développer une offre adaptée aux besoins des plus modestes : l’objectif du PLH est de produire dans chaque commune 25% de logements locatifs sociaux de façon à rattraper le retard constaté et à rééquilibrer l’offre sur l’ensemble du territoire de l’Agglomération. La part des logements très sociaux (PLAi) devra représenter au moins 20% de la production locative sociale ; celle des logements intermédiaires (PLS) ne devra à l’inverse pas dépasser ce seuil des 20%.
- Mobiliser et valoriser le parc de logements existants au travers d’un Programme d’Intérêt Général couvrant l’ensemble du territoire de l’Agglomération avec un objectif de 1 000 logements réhabilités sur cinq ans, et d’une OPAH Renouvellement Urbain sur les communes concernées par les problématiques d’insalubrité avec un potentiel de 500 logements réhabilités sur cinq années.
- Promouvoir le développement durable : le fait que le SCOT ait organisé la production à venir à travers des plans de secteur et ait défini des principes de développement économes d’espace est un premier gage de la prise en compte des objectifs de développement durable ; il en est de même de l’articulation du développement de l’agglomération avec le réseau de transport en commun existant ou projeté. Cette préoccupation se prolongera au niveau de l’aménagement des nouveaux quartiers et programmes immobiliers (densité minimum de construction, principes de construction durable et économe en eau, énergie....).

Le PLH 2007 – 2012 fixait à la commune de VENDARGUES un objectif de production global de 50 logements par an, soit au total 300 logements sur la durée du PLH ; il prévoit que cette production se fasse en deux étapes :

- à partir de 2008, via la réalisation de la ZAC Pompidou, pour un potentiel d’environ 340 logements ;
- au delà du PLH, via l’urbanisation en plusieurs phases du secteur de Meyrargues, pour un potentiel global de 1 800 logements.

Le Programme Local de l’Habitat de la Communauté d’Agglomération de Montpellier prévoyait la réalisation d’ici 2012, de 6 places d’hébergement d’urgence sur la commune de VENDARGUES, conformément aux dispositions de la Loi du 5 Mars 2007 instituant le Droit au Logement Opposable.

Avec ses 31 places réservées à l'hébergement d'urgence, la Résidence Hôtelière à Vocation Sociale L'Académie de Montpellier inaugurée en Mai 2010 répond très largement à cette obligation.

Par délibération en date du 1<sup>er</sup> avril 2010, le Conseil Communautaire a engagé les études nécessaires à l'élaboration du futur PLH 2013-2018 ; c'est ce nouveau document qui fixera les objectifs de production pour les 6 prochaines années. Lorsqu'il sera approuvé, ce nouveau PLH s'imposera au PLU qui devra être mis en compatibilité dans un délai de 3 ans ; ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un programme de logements prévu au PLH qui nécessiterait une évolution du PLU.

**Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU de VENDARGUES doit être compatible avec les orientations et les objectifs du PLH de l'Agglomération de Montpellier ; nous nous attacherons à justifier cette compatibilité au chapitre C.**

### *Enjeux en matière de logement*

- 1 *Développer une offre de logements correspondant aux objectifs démographiques fixés, à savoir :*
  - 310 logements supplémentaires d'ici 2020,
  - 580 logements supplémentaires d'ici 2025,
  - 930 logements supplémentaires d'ici 2030.
  
- 2 *Diversifier l'offre de logements dans un objectif de mixité sociale et générationnelle et pour cela :*
  - favoriser l'émergence de programmes sociaux diffus en tissu bâti par requalification ou démolition / reconstruction d'îlots.
  - délimiter des secteurs dit à pourcentage sur lesquels tout projet immobilier à destination d'habitat d'une certaine importance devra obligatoirement comporter un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs de production imposés par l'article 55 de la Loi SRU.
  - favoriser l'accession à la propriété des classes moyennes et des jeunes ménages (primo-accession notamment).
  - favoriser des formes bâties alternatives à la maison individuelle pure, avec notamment la construction d'habitat intermédiaire et de petits collectifs. (exemples sur la ZAC Pompidou), répondant aux objectifs de limitation de la consommation d'espace définis par la Loi SRU et repris par la Loi Grenelle II.
  - imposer des normes de constructions répondant aux critères de développement durable : performance énergétique, bioclimatisme, économie d'eau et réutilisation des eaux pluviales.....

---

## 5 – Développement urbain

### 5.1 – Rappels historiques

Nous procédons ici à quelques rappels historiques permettant de mieux comprendre la structure urbaine actuelle de VENDARGUES.

Avant l'an 1000, VENDARGUES ne devait être qu'un domaine agricole de trois ou quatre maisons autour d'une villa gallo-romaine. Tout autour s'étendaient d'autres domaines agricoles : Aubeterre (le futur Teyran), Ballanicis (futur Baillargues), Colombier, Auroux (actuel Saint-Aunes), Sextantio (futur Castelnau), Salaizon (futur Le Crès) et vers la mer, Melgueil (Mauguio).

Le hameau de Meyrargues, cité plusieurs fois dans des actes sous le vocable de San Sébastian de Meiranicis, date de cette période ; sur la clef de voûte de l'un des premiers édifices en maçonnerie de ce hameau se trouve en effet sculptée la date de 1007.

Au début du 13<sup>ème</sup> siècle, VENDARGUES, propriétés du Comte de Melgueil, n'était encore qu'un domaine insignifiant, placé sous la protection du château de Montferriand. On remarquera que VENDARGUES n'a jamais eu de remparts de défense, à la différence des villages de Castries, Baillargues, Le Crès ou Teyran ; on peut supposer que les habitants se réfugiaient dans la chapelle (ancienne église).

Ce n'est vraisemblablement que sous les règnes de Henri IV, Louis XIII et Louis XIV que furent construites les premières maisons voûtées du hameau de Meyrargues, mais aussi du bourg de VENDARGUES (rues de la Bertassade, de la Fontaine, du Teyron, des Balances et des Porches).

Le Compoix de 1766 recense sur l'actuel territoire de VENDARGUES, un château et une tour (Meyrargues), une Eglise, un presbytère, un cimetière, une maison commune, un four à pain banal, 2 métairies, 88 maisons, mais aussi 41 paillères et 17 jasses (bergeries).

Le village ne s'est que très progressivement développé au cours du 19<sup>ème</sup> siècle, passant de 420 habitants en 1811 à 801 en 1846 et 1 164 en 1901. Ce n'est qu'au début du 19<sup>ème</sup> siècle que furent construites la quasi-totalité des maisons anciennes du village, avant que toute la partie centrale ne soit restructurée au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle pour permettre la construction de l'Eglise actuelle puis de la nouvelle Mairie.

Le développement urbain de VENDARGUES ne date véritablement que de la fin des années 1960 - début des années 1970, avec d'abord la construction de petits lotissements en continuité du centre ancien, puis à partir du début des années 1980, l'aménagement progressif de la vaste zone d'habitat situé à l'Est du village. La réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou, le long de la RD 613 est la dernière grande opération d'urbanisme de la commune (17,1 hectares, 350 logements environ).



maison agricole : rdch agricole, façade en moellons à enduire. étage d'habitation en pierres de Castries appareillées souvent apparentes



Maison de village de base  
1 pièce par étage



un des nombreux grand hangar agricole - façades en moellons enduits à pierres vues



maisons bourgeoise sur la RD - façade moulurée en pierres

### types d'architecture languedocienne classique



Très typique sur Vendargues, la maison à cour avec implantation perpendiculaire à la rue .



façades XXème

**IL RESTE PEU DE BÂTIMENTS LANGUEDOCIENS TYPIQUES,  
ILS ONT SOUVENT ETE DENATURES**

## 5.2 - Patrimoine archéologique et historique

### ▪ Patrimoine archéologique

Le territoire communal de VENDARGUES présente un patrimoine archéologique relativement important ; 5 sites ont été inventoriés par le Service Régional de l'Archéologie (Direction Régionale de l'Action Culturelle Languedoc-Roussillon) dont certains regroupent plusieurs vestiges. Cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances ; il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mises à jour.

N° carte	Nom du site / Lieu-dit	Vestiges	Début / fin d'attribution chronologique
1 6	La Bourboisse	Occupation Occupation	Gallo-romain / Gallo-romain République
2	Voie Domitienne	Voie	Gallo-romain / Gallo-romain
3 7	Les Carbonelles	Habitat Exploitation agricole	Haut Empire / Haut Empire Bas Empire / Bas Empire
4 8	Meyrargues	Hameau Eglise	Moyen Age / Moyen Age Moyen Age / Moyen Age
5	Maumarin 2	Occupation	Haut Empire / Haut Empire

Notons que les sites de Meyrargues et des Carbonelles sont situés dans l'emprise de la future zone d'extension urbaine de Meyrargues ; leur protection devra être prise en compte par les aménagements et travaux qui y seront réalisés.

La Voie Domitienne traverse quant à elle la zone urbaine ; son emprise correspond globalement au tracé de la Rue de la Monnaie puis se perd dans la traversée de la Zone Industrielle du Salaison.

L'ensemble des textes législatifs et réglementaires relatifs à la protection du patrimoine archéologique sont joints au règlement du PLU et portés en annexe du dossier de PLU (6.6 - Annexe archéologique).

### ▪ Patrimoine historique et architectural

#### Un noyau ancien réduit

La notion de centre ancien est peu adaptée à VENDARGUES dans la mesure où le noyau ancien, réduit à quelques îlots bâtis datant de la fin du 18<sup>ème</sup> siècle - début du 19<sup>ème</sup> siècle, a été largement remanié avec :

- dès le milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, la construction de la nouvelle Eglise puis la démolition de l'îlot bâti situé entre la Rue de l'Eglise et la Rue Barrefort (en lieu et place de l'actuelle Mairie) ;
- plus récemment, la construction des espaces non bâtis correspondant au ruisseau du Teyron, mis en souterrain dans les années 1940.

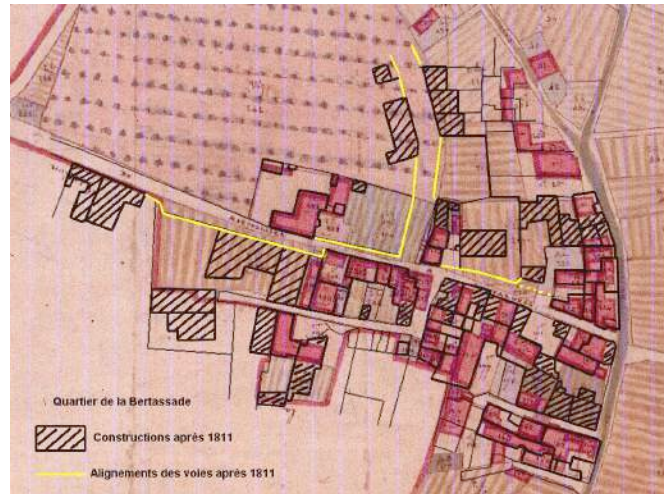
Le cadastre de 1811 montre ainsi deux entités bâties bien distinctes séparées par le ruisseau du Teyron et par des champs et des jardins (entre l'actuelle Rue du Teyron et la Rue du Général Berthézène).

Plusieurs quartiers peuvent ainsi être identifiés :

- **Le quartier de l'enclos de Maldeigner au nord de la Rue de la Fontaine** (ancien Chemin de Montpellier).

Le nom de ce quartier vient du Sieur Pierre Maldeigner, propriétaire en 1766, du "château" de la Rue de la Fontaine, aujourd'hui Ecole Saint Joseph.

Le château possédait déjà le préau mais également une aile de plus, ce qui lui donnait la forme d'un "W" ; cette aile a été détruite après 1811 si l'on en croit le cadastre. Le parc était à l'époque occupé par une vigne.



- **Le quartier des Clauses au Sud de la Rue de la Fontaine.**

L'îlot compris entre la Rue de la Fontaine, l'Impasse de la Bertassade et la Place du Louvre est un des premiers quartiers de VENDARGUES. La maison n°202 était la maison de François Daladouire, charron et 1er Consul de VENDARGUES en 1789 ; c'est dans cette maison que fut construit, après la Révolution, le four à pain récemment redécouvert sous l'enduit. Les deux maisons n°212 et n°213 ont été rachetées par la commune en 1913 puis détruites pour agrandir la place, devenue Place du Louvre. Plusieurs demeures anciennes restent encore toutefois visibles sur ce secteur.

L'îlot adjacent, compris entre la Rue de la Fontaine au Nord et l'Impasse Castillon au Sud, englobait un grand nombre de maisons anciennes, dont plusieurs sont encore visibles tant le long de la Rue de la Fontaine que dans l'impasse Saint Roch. La grosse maison située à l'angle de la Rue de la Fontaine et de la Rue du Teyron (n°169) était à l'époque (avec le grand jardin attenant aujourd'hui en partie bâti), la propriété d'Estienne Gleize, fils d'Antoine Gleize qui fut Baillie et Maire de VENDARGUES.





- **Le quartier de la Chapelle, compris entre la Rue de l'Eglise et la Rue Barefort** (actuelle place de l'Eglise)

Ce quartier fut détruit en 1860 pour laisser place à l'école de VENDARGUES, puis plus tard à la Mairie et à la Place centrale en 1886.

Le four banal qui servait de maison commune pour les réunions du conseil de communauté était le n°80 sur l'emplacement du petit parking situé à l'arrière de la Mairie actuelle.



- **Le quartier Barefort, constitué par un groupe de maisons entre la Rue Barafort et l'actuelle Rue des Porches.**

Le cœur frappé de la date 1713 gravé sous le petit porche donnant accès à la Rue des Porches atteste de l'ancienneté de l'îlot. Le vaste ensemble n°113 a récemment fait l'objet d'une opération de rénovation tout à fait remarquable (avec la création d'une dizaine de logements).



- **Quartier du Chapitre :**

Ce quartier comprenait l'église, située sur l'emplacement de l'Eglise actuelle mais de dimensions plus réduites (n°57), le cimetière de part et d'autre du passage conduisant à la porte de l'église (lots n°55 et 56), le presbytère (n°58) ainsi que la maison claustrale des chanoines du chapitre de la cathédrale Saint-Pierre de Montpellier (n°60).

Ce quartier englobait notamment le château de la Maison Serre n°51 et 52, le parc public, la cour et la maison Bertrand n°54. Il a été profondément remanié au milieu du 19<sup>ème</sup> siècle, par la construction de la nouvelle Eglise sur l'emplacement de l'ancienne Eglise et d'une partie du cimetière.



- **Quartier de la Beune**, au sud du quartier Barefort, le long de l'actuelle Rue du Général Berthézène.

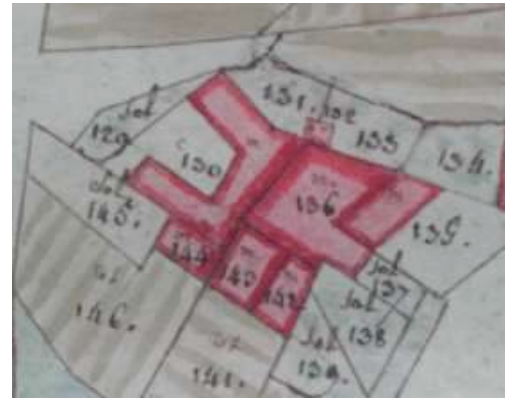
Constitué d'une seule maison entourée de jardins et de terres labourables au Compoix 1766, ce quartier regroupait en 1811 trois maisons (n°123, 124 et 126) appartenant toutes à la même famille Vincent.

- **Quartier du Teyron**, le long du ruisseau du même nom aujourd'hui enterré.

La quasi totalité des anciennes bâtisses de ce petit quartier ont aujourd'hui disparu ; l'ancienne remise n°41 a ainsi été démolie et la terre labourable n°43 a laissé place à l'actuel bureau de poste.



- **Quartier de l'Amelier** : Ce quartier, situé au Sud du village, était constitué de quelques maisons et remises, entourées de champs.



- **Quartier des Maisons**, le long de l'actuelle rue des Balances.  
La grande capitelle n'est pas si ancienne que l'on pourrait le croire puisqu'elle n'apparaît pas au cadastre de 1811.



- **Quartier de la Jasse de Dusfour.**

La Jasse de Dusfour (n°9) était il y a encore quelques années la bergerie de Claret, puis un atelier de confection avant d'être détruite pour y faire un petit jardin et des places de parking.

Entre les actuelles rues de la Cadoule et des Bergeries, fut construite une distillerie, à ce jour la propriété Ponse. L'alignement de maisons le long de la Rue des Mûriers n'existait que très partiellement en 1811.





meneaux



encadrements de baies en pierre



### ELEMENTS SCULPTES EN PIERRE



imposte à 2 carreaux



moustiquaire reprenant la partition de la baie



imposte demi ronde



volets repliables en tableau à larges planches et à pentures

### MENUISERIE : UN PATRIMOINE EN DANGER



frise vigneronne



enduits en relief



ferronnerie

### ENDUITS ET BADIGEONS XIXème : UN PATRIMOINE MECONNU

## UN PATRIMOINE ARCHITECTURAL MODESTE SOUVENT PEU RECONNU

▪ **Quartier de Meyrargues :**

Le quartier de Meyrargues est le quartier historique de la commune, avec : l'ancienne commanderie des chevaliers de Malte dits hospitaliers de Saint-Jean de Jérusalem (n°277) avec rez-de-chaussée, la salle des gardes voûtée en plein cintre et son immense cheminée ; le château, habitation de maître, ferme fortifiée, rénovée sous Henri IV et Louis XIII, (n°294 et n°295) ; la chapelle rénovée et la tour attenante. Les autres bâtiments sont des bâtiments dits ruraux, hangars et dépendances. On notera qu'à ce jour cette partie historique de VENDARGUES a été assez bien conservée.

Toutefois, à l'exception de la chapelle rénovée et de la tour attenante, il ne subsiste plus aucun vestige d'un possible château féodal ou de la ferme fortifiée d'époque. Tout le reste est plus récent, construit ou reconstruit sous Louis XIII et Louis XIV pour une partie des caves voûtées de l'habitation, et postérieur à 1800 pour le bâtiment actuel et ses dépendances ; mais une belle galerie passant sur le portail met en communication les appartements avec la tour, offrant une solution de repli en cas d'attaque par des bandes de pillards.



**Mais néanmoins des éléments patrimoniaux à préserver et mettre en valeur**

Il s'agit des quelques constructions anciennes remarquables, mais aussi d'éléments de patrimoine plus modestes qu'il convient de préserver et de restaurer.

Parmi les constructions les plus remarquables, nous pouvons citer :

- La Maison Vincent, Rue du Général Berthézène. Cette maison, une des seules à avoir conservé sa façade et ses fenêtres à meneaux, est une des plus vieilles maisons bourgeoises de VENDARGUES.





décroûtage "abusif": le creusement des joints crée des pièges à eau

enduit épais qui bloque la respiration du mur

**TRAITEMENTS INADAPTES DU PAREMENT** Le mur, "déshabillé" ou complètement recouvert, perd sa subtilité architecturale.



**CREATION DE NOUVEAUX PERCEMENTS SANS SOUCI DE L'EQUILIBRE DE LA FAÇADE, NI DES ENCADREMENTS EN PIERRE EXISTANTS**



Tuyaux : la façade est la gaine technique de l'immeuble

conduit de fumée

volets roulants.....

**INTEGRATION D'ELEMENTS CONTEMPORAINS SANS RESPECT DE L'EXISTANT**

## **DENATURATIONS DU PATRIMOINE**

- La maison de Chassefière, Impasse Escuret. Cette maison, construite en 1622, a été réaménagée à plusieurs reprises. Haute initialement de deux étages, elle n'en comporte plus aujourd'hui qu'un seul ; c'était la maison d'un riche bourellier, propriétaire de plusieurs vignes et terres tout autour de sa maison.
- La maison Gleize, à l'angle de la Rue de la Fontaine et de la Rue du Teyron. Datant de la fin du 17<sup>ème</sup> siècle, cette maison fut à plusieurs reprises modifiée, aménagée et partagée.
- La Maison Valentin, rue du Teyron, entre l'impasse Castillon et l'impasse St Roch, assez unique en son genre.
- La maison de Raymond Jacques, construite en 1872, en bordure de la Rue de la Fontaine, remarquable par le Cèdre du Liban bicentenaire. De style Renaissance italienne, elle a été récemment restaurée.
- La maison Rue Saint Roch.
- La Maison Serre, grande bâtisse à trois niveaux, construite vers 1820 par le général Berthézène sur l'emplacement de sa maison natale ; annexe de la Mairie, elle accueille aujourd'hui des associations.
- Le château du comte Lort Serignan et son parc, en haut de la Rue de la Fontaine.
- Le château de Meyrargues, la chapelle et la tour attenante.

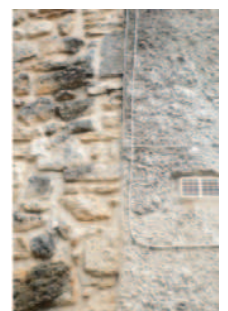


Les petits éléments d'intérêt patrimonial ont par ailleurs fait l'objet d'un relevé de terrain ; il s'agit le plus souvent d'éléments modestes mais qui sont autant de traces de techniques ou savoirs faire anciens et méritent à ce titre d'être préservés :

- modénatures en pierres appareillées : encadrements de baies ou de porches, corniches, éléments sculptés des portails d'entrée...
- éléments de façade traditionnels : balcons, génoises, seuils en pierre, descentes d'eau en zinc ou en terre vernissée....
- menuiseries anciennes : portes à imposte, fenêtres et portes-fenêtres à deux battants à grands carreaux, volets en bois repliables en tableau, grands portails en bois souvent cintrés, portes d'entrée en bois à panneaux moulurés....
- ferronneries et gardes corps de balcons en fer ouvragé.
- enduits et de badigeons anciens à la chaux, décors peints ou gravés caractéristiques du début du XX<sup>ème</sup> siècle.

Les réhabilitations menées au cours des décennies passées se sont souvent traduites par une dénaturation du bâti ancien avec :

- des décroûtages abusifs : la mise à nu de moellons grossièrement taillés dénature l'architecture raffinée des façades, où les parties enduites à la chaux venaient composer avec les éléments en pierres taillées laissées apparentes. Cette intervention affaiblit en outre l'ouvrage, créant des zones de stagnation puis d'entrée de l'eau de pluie dans le mur.





### RECOMPOSITION DE BAIES OU DE FAÇADES - STYLE CONTEMPORAIN



division d'une maison bourgeoise à cour et distribution par un jardin aménagé



surélévation



surélévation

### RESTRUCTURATION COMPLETE



intégration d'un coffret réseau au nu du mur



intégration d'un climatiseur



enduit à pierres vue sur façade agricole



enduit à la chaux taloché fin

### TRAITEMENT DE L'ARCHITECTURE ADAPTES RESPECTANT LA COMPOSITION DU MUR

## BONS EXEMPLES DE REHABILITATION



- des techniques de ravalement inadaptées : techniques de ravalement trop agressives comme le sablage ou certains traitements chimiques, qui détruisent le calcin, pellicule extérieure protégeant la pierre des infiltrations ; enduits « modernes », inadapté aux pierres calcaires, comme le ciment et plus récemment les enduits plastiques, qui ne laissent pas migrer la vapeur d'eau contenue dans le mur vers l'extérieur.
- la modification de l'équilibre général des façades : ouverture de nouveaux percements sans souci de la composition initiale (équilibre et symétrie des ouvertures) ; modification de la proportion des baies, qui de verticale, peut devenir horizontale, notamment dans le cas de baies commerciales.
- le remplacement des menuiseries anciennes par des menuiseries de série, rarement à la taille exacte de la baie dans laquelle elles doivent se placer ; l'encadrement en pierre est alors rebouché par l'intérieur, voire gommé ou retaillé sans respect des pierres taillées existantes.
- le remplacement des volets par des volets roulants dont le coffre peut largement déborder de la façade.
- la pose de climatiseurs sur console en façade de la rue.....



On observe toutefois quelques belles réalisations récentes, dont certaines arrivent à marier de façon harmonieuse architecture traditionnelle (respect des proportions, des alignements...) et matériaux contemporains.

L'action façade menée par la Mairie porte ses fruits et permet une requalification progressive des façades du centre ancien, dans un respect accru des techniques et matériaux traditionnels (mortiers de chaux colorés). La palette de couleurs mériterait toutefois d'être précisée pour éviter à la fois une uniformisation des couleurs des enduits (« ton pierre » qui souvent se résume dans les faits à un sable beige) et l'emploi de couleurs trop vives ; utilisées sur quelques petites façades bien situées, en particulier sur les rues étroites, elles peuvent contribuer à l'éclaircissement de l'espace public, mais juxtaposées sans souci d'harmonisation ou de dialogue entre constructions adjacentes, elles tendent à dénaturer l'ambiance du village.

### Et des ambiances à préserver ou à restituer

Le centre bourg de VENDARGUES, dans sa partie la plus ancienne, se caractérise également par des ambiances qu'il conviendra de préserver ou de s'inspirer dans le cadre de nouveaux projets :

- alignements bâtis structurants le long de certaines voies et ruelles (Place de la Mairie, Rue des Mûriers, Rue des Devèze) ;
- maisons à cours perpendiculaires à la rue, l'alignement étant marqué par un mur ;
- porches (Rue des Porches notamment) ;
- cours et jardins publics ou privés qui constituent de véritables respirations au sein du tissu bâti.



*Typique de  
VENDARGUES, la  
maison à cour  
implantée  
perpendiculairement*



## 5.3 - Le développement urbain récent de VENDARGUES

### ▪ Caractéristiques des extensions pavillonnaires de VENDARGUES

L'extension du bourg de VENDARGUES s'est d'abord faite sous forme d'habitat individuel sur grandes parcelles à l'Ouest (lotissements l'Orée du Bois et Parc Gounaud), au Nord (quartier de la Rue des Devèzes) et à l'Est (quartier de la Rue du Stade, de la Rue de la Cadoule et de la Rue de l'Olivette) du bourg ancien. Cette extension de première génération ne comporte pratiquement pas d'espaces publics

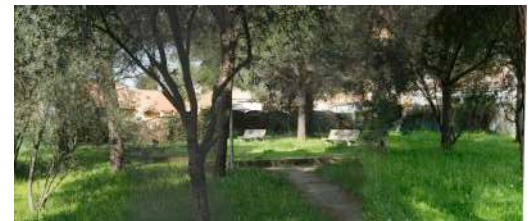
Une urbanisation plus structurée, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, s'est ensuite développée à partir du début des années 1980 à l'Est de cette première zone d'extension, entre la RD 610 au Nord, la RD 65 à l'Est et la RD 613 au Sud. Cette seconde phase de développement urbain s'est faite sous forme de lotissements successifs, parfois discontinus, les vides se remplissant progressivement au grès des opérations.

Ce quartier Est se structure aujourd'hui autour de trois axes majeurs :

- un axe Nord-Sud – Avenue du 8 mai 1945 et Avenue Pierre Mendès France – reliant le giratoire Pompidou au Sud à la Rue de la Monnaie au Nord. La connexion entre cet axe et le centre bourg (par l'Avenue Georges Pompidou et la Rue du Peyrou) étant peu lisible, le giratoire Pompidou ne peut aujourd'hui être considéré comme une véritable entrée de ville.
- deux axes Est-Ouest : la Rue de la Monnaie d'une part qui constitue à la fois une voie de desserte majeure du village et un itinéraire d'évitement de la RD 610 et de la RD 613 (d'où un trafic de transit important) et la Rue de la Cadoule d'autre part.

Il se caractérise en outre par :

- une mixité des fonctions urbaines avec l'implantation au cœur du quartier, d'équipements publics majeurs : Complexe sportif G. Dides, Centre de loisirs R. Couveinhes, Halte Garderie, Ecole primaire Les Garrigues et Ecole maternelle La Ribambelle, et Groupe scolaire Andrée Cosso en limite de la ZAC Pompidou ;
- une mixité urbaine et sociale avec des typologies bâties diversifiées (individuel pur, individuel groupé, petits collectifs) et un ensemble de 120 logements sociaux le long de la Rue Mendès France (auxquels sont récemment venus s'ajouter les logements sociaux de la ZAC Pompidou).
- l'existence, au cœur même des espaces bâtis, de nombreux espaces publics souvent généreux (placettes plantées, parcs), parfois plus confidentiels (cheminements, passages piétons), conçus comme une composante forte du quartier. Ces cheminements sont aujourd'hui progressivement condamnés et les espaces publics fermés, le plus souvent à la demande des riverains.



Si tous les cheminements, tous les espaces publics ne justifient pas d'être maintenus, il semble essentiel de préserver ceux qui présentent un intérêt réel soit en terme de déplacements (cheminements servant de raccourcis vers les équipements et espaces publics) soit en terme de cadre de vie (espaces verts aménagés au sein d'un ensemble bâti dense).



*Les passages réservés aux piétons au travers des nouveaux quartiers Est*

#### ▪ **La Zone d'Aménagement Concerté Pompidou**

La Zone d'Aménagement Concerté Pompidou, créée par délibération du Conseil Municipal le 11 juillet 2006, mais dont les travaux n'ont commencé qu'en 2008, constitue la dernière grande opération d'urbanisation de VENDARGUES, avec :

- un programme d'environ 350 logements individuels, groupés ou en petits collectifs ;
- 3 lots dédiés à des activités artisanales ou de services en façade de la RD 613 ;
- une halle des sports d'une capacité d'environ 250 places à l'arrière de la Cave Coopérative.



### 5.4 - Dynamique de construction et potentialités de développement

#### ▪ **Une relance récente de la construction neuve**

Le rythme de construction neuve a régulièrement diminué entre 1990 et 2008 :

- 12 logements autorisés en moyenne par an sur la période 2002-2008, contre 50 sur la période 1990-2001 ;
- 10 commencés en moyenne par an sur la période 2002-2008, contre 51 sur la période 1990-2001.

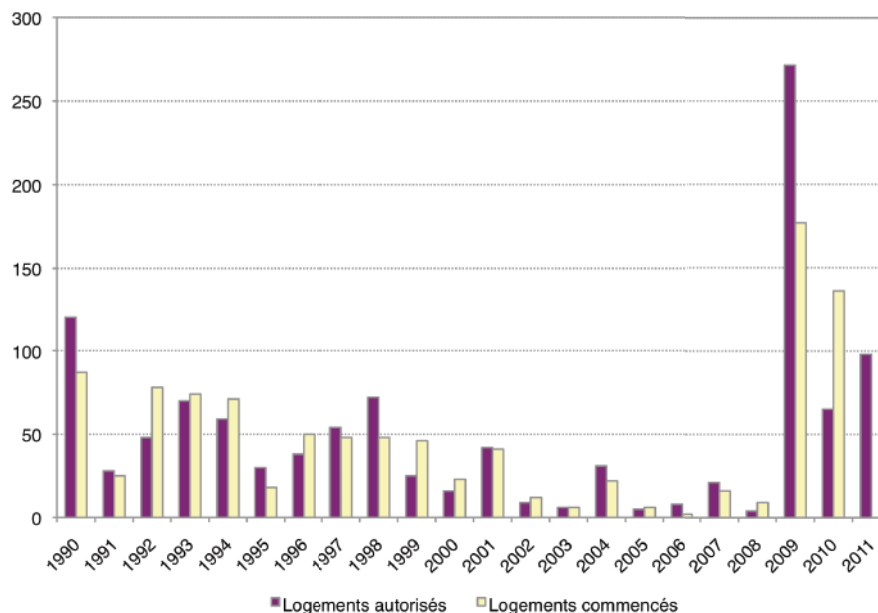
Le lancement de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou en 2008 s'est traduit par une relance de la production avec :

- 435 logements autorisés entre 2009 et 2011 ;
- 313 logements commencés entre 2009 et 2010.

Au total, quelques 400 logements ont été ou seront livrés sur les quatre années 2009-2013, dont 340 sur la ZAC Pompidou et 66 sur l'opération PROVALIM en bordure de la RD 613.

Alors que la production neuve des années 1990-2006 a été très largement de type individuel, les seuls logements collectifs produits étant les logements sociaux de l'Avenue Mendès France dans les années 1992-1993, la ZAC Pompidou marque un virage important avec la recherche d'un meilleur équilibre entre logement individuel pur ou groupé et logements collectifs.

Evolution de la construction neuve sur Vendargues entre 1990 et 2011



#### ▪ Des potentialités importantes de réinvestissement urbain

Si la totalité des zones ouvertes à l'urbanisation par le Plan d'Occupation des Sols sont aujourd'hui bâties et ne présentent quasiment plus aucune possibilité de construction nouvelle, le tissu bâti existant offre par contre un certain nombre de possibilités de réinvestissement, via :

- **la requalification des logements vacants** : la centaine de logements vacants recensés en 2008 représente un potentiel non négligeable de réhabilitation ; le Programme d'Intérêt Général (PIG) «Rénover pour un habitat durable et solidaire » mis en œuvre par la Communauté d'Agglomération de Montpellier pourrait favoriser la requalification d'une partie de ce parc vacant et la production d'une offre locative à loyers maîtrisés (loyers conventionnés ANAH).

- **le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles** : les anciennes remises sont nombreuses dans le centre bourg de VENDARGUES (Rue de la Fontaine, Impasse de la Bertassade, Rue du Peyrou, Impasse Saint Roch). Si certaines sont encore utilisées à des fins agricoles, la plupart sont aujourd'hui peu ou pas occupées et pourraient faire l'objet de projets de transformation dans les prochaines années. Le PLU devra encadrer l'évolution de ces bâtiments, qui par leur volumétrie, leur caractère, mais aussi leur fonction passée sont des éléments patrimoniaux importants de VENDARGUES.
- **la requalification ou la restructuration (démolition totale ou partielle et reconstruction) d'îlots dégradés** : il s'agit notamment de l'îlot central situé le long de la Rue du Général Berthézène, face à la Mairie.
- **le réinvestissement d'espaces de faible qualité**, notamment le long de la RD 613, à l'interface du village d'une part (espace de réinvestissement urbain à vocation principale d'habitat) et au droit de la Zone d'Activités du Salaison d'autre part (espace de réinvestissement urbain à vocation principale d'activités).

Nous considérons que 20% de la production de logements pourrait se faire par réinvestissement urbain dans les prochaines années.

#### ▪ Les secteurs d'extension urbaine

Deux secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat sont délimités par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Montpellier :

- le secteur de Bourbouissou, au Nord
- le secteur de Meyrargues, au Sud.

#### Secteur de Bourbouissou

Le secteur de Bourbouissou au Nord du village, s'étend sur une emprise totale d'environ 9,2 hectares. Il est délimité :

- à l'Est par la RD 65,
- au Nord par l'ancienne voie de chemin de fer et le secteur de loisirs du Petit Paradis,
- au Sud par les lotissements existants des Chênes Verts et des Castellanes et par le Hameau des Vignes.

Affecté d'une densité de 25 logements par hectare, ce nouveau quartier est susceptible d'accueillir quelques 230 logements, ce qui correspond globalement aux besoins en logements de la commune à échéance 2020 (pour rappel, les besoins à échéance 2020 ont été estimés à 310 logements dont 80%, soit 250 logements en extension urbaine et 20%, soit 60 logements par réinvestissement urbain).

Ce secteur présente deux contraintes fortes :

- une contrainte d'accessibilité : connexion sur la RD 610 et la RD 65 et liaison aux quartiers limitrophes Sud ;
- une contrainte liée aux nuisances sonores générées par le trafic routier sur la RD 610 et la RD 65.

## Secteur de Meyrargues

Le secteur de Meyrargues, tel que délimité par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (voir ci-après) couvre plus de 90 hectares. Sur la base d'une densité moyenne de construction de 20 à 25 logements par hectare, ce secteur pourrait accueillir entre 1 800 et 2 250 nouveaux logements, soit une population supplémentaire de 4 700 à 5 900 habitants.

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie seulement de ce secteur sera donc nécessaire pour faire face aux besoins de logements générés par la croissance démographique attendue après 2020 (une fois le quartier de Bourbouissou achevé) ; les superficies nécessaires peuvent ainsi être estimées à

- 11 hectares environ à échéance 2025 (échéance correspondant à une population de 8 000 habitants et à un besoin de 270 logements supplémentaires, dont 220 en extension urbaine et 50 en réinvestissement urbain) ;
- 25 hectares environ à échéance 2030 (échéance correspondant à une population de 8 900 habitants et à un besoin de 620 logements supplémentaires dont 500 en extension urbaine et 120 en réinvestissement urbain).

Un des enjeux essentiels de l'aménagement de ce nouveau quartier consistera à réussir sa greffe sur le village :

- greffe fonctionnelle par la connexion du réseau de desserte interne du futur quartier sur les voies existantes et par le retraitement à terme de la RD 613 en avenue urbaine ; le réseau viaire devra notamment protéger la zone résidentielle future du trafic de transit en provenance de Saint-Aunès.
- greffe visuelle par la préservation de percées visuelles vers le sommet de la colline de Meyrargues.

## 5.5 – Espaces publics

VENDARGUES compte trois espaces publics majeurs :

- le Parc Serre, au cœur du village, qui a récemment fait l'objet d'une opération de restauration.



- le complexe sportif G. Dides, qui sur plus de 5 hectares regroupe terrains de football, terrains de tennis, terrain de tambourin, piste de BMX et skate park, plateau omnisports, piste d'athlétisme et terrain de pétanque.



Situé à l'interface du vieux village et des quartiers Est, cet espace joue un rôle majeur, tant sur le plan social (espace d'activités, de loisirs, de détente et de rencontre) que sur le plan urbain (vaste respiration au sein du tissu bâti) ; sa vocation d'espace publique doit à ce titre être affirmée.

- l'espace de loisirs de La Cadoule à l'Est du territoire communal, vaste espace dédié aux loisirs et à la détente (aire de pique nique aménagée, parcours de santé, manège pour chevaux.....); une quinzaine de jardins familiaux ont récemment été aménagés le long du Chemin d'accès à la Cadoule et sont ainsi venus renforcer la fonction récréative et sociale de cet espace.



D'autres espaces publics, plus confidentiels, viennent ponctuer la zone urbaine : placettes et îlots plantés (notamment sur le quartier situé au Nord de la Rue de la Monnaie), parcs d'enfants, espaces de rétention traités en espaces verts publics. Ces espaces jouent un rôle important tant en tant qu'espaces de rencontre et de convivialité de proximité qu'en tant que respirations vertes au sein du tissu bâti.



*Quelques exemples d'espaces plantés au sein du quartier Nord et du quartier Est*



## 5.6 - Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Agglomération

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, adopté à l'unanimité du Conseil d'Agglomération le 17 février 2006, s'articule autour de trois grands axes :

- Les grands équilibres spatiaux :
  - L'organisation générale de l'espace et le principe d'équilibre
  - La préservation et la valorisation des espaces naturels et agricoles
  - La priorité du réinvestissement urbain
  - La maîtrise des extensions urbaines
  - Les adaptations dans le temps
  - La démarche de projet au travers des plans de référence
- Les objectifs des politiques publiques d'aménagement :
  - Protéger et valoriser les paysages
  - Prévenir les risques
  - Respecter le cycle de l'eau
  - Economiser les ressources



- Réduire les nuisances
  - Diminuer la dépendance automobile
  - Hiérarchiser et civiliser les espaces publics de voirie
  - Optimiser la localisation des activités
  - Renouveler et diversifier l'offre résidentielle
  - Mettre en œuvre la loi Littoral
- Les plans de secteur qui déclinent les grandes orientations retenues, à l'échelle des différentes entités territoriales.

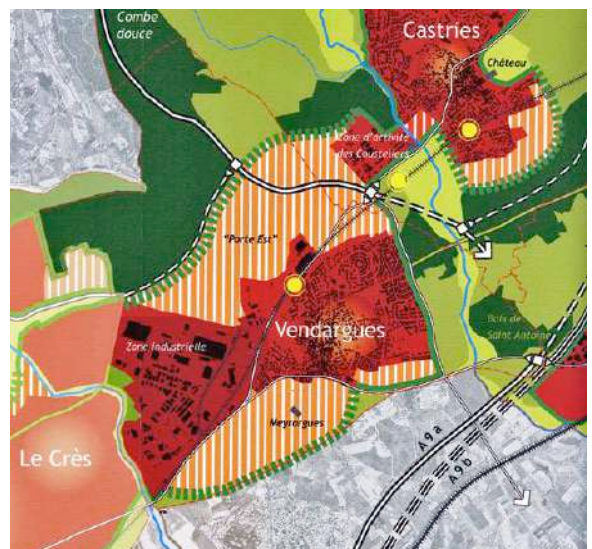
Le plan de secteur Cadoule Bérange, qui regroupe les communes de VENDARGUES, Castries, Baillargues, Saint-Brès, Saint-Génies-des-Mourgues, Sussargues, Restinclières, Beaulieu, Saint-Drézéry et Montaud, définit trois grands enjeux pour ce territoire à dominante naturelle et agricole :

- Maintenir l'équilibre entre agriculture et urbanisation sur les communes de la haute vallée du Bérange (secteur Nord regroupant les communes de Saint-Geniès-des Mourgues, Sussargues, Restinclières, Beaulieu, Saint-Drézéry et Montaud) ;
- Valoriser le couloir de transport languedocien ;
- Développer une plateforme économique Est.

La commune de VENDARGUES relève des deux derniers enjeux.

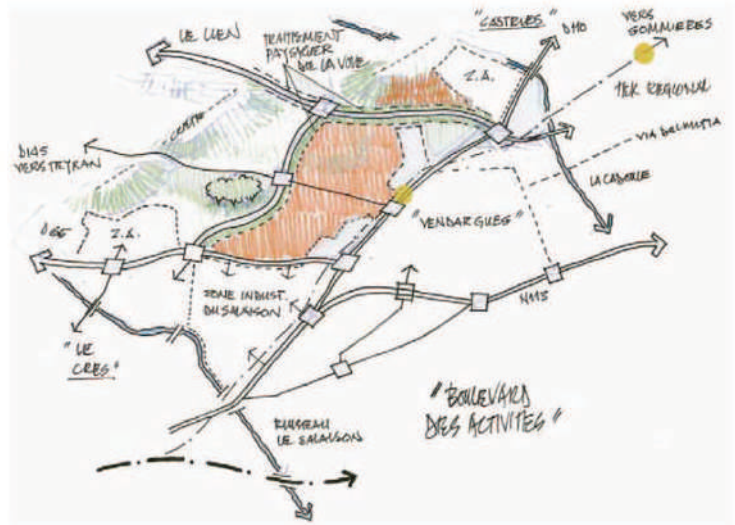
Ainsi, concernant les infrastructures de transports, le Document d'Orientations Générales du SCOT prévoit sur ce secteur Cadoule-Bérange :

- une amélioration de l'accessibilité par le train grâce à la réalisation de la ligne à grande vitesse Nîmes Montpellier qui permettra un cadencement performant sur la ligne existante entre Montpellier et Lunel (gare TER de Baillargues) ;
- la réaffectation de la voie ferrée VENDARGUES - Sommières, qui aujourd'hui dessert la zone industrielle du Salaison ; cette réaffectation permettra de développer le réseau des transports publics en direction de Sommières.
- la déviation de la RN 113 au Nord de Saint-Brès et de Baillargues et son raccordement sur l'A9a permettant un accès direct au cœur d'agglomération. Cette réorganisation des flux de transit permettra une requalification complète de l'axe de la route de Nîmes, de Saint-Brès au Crès en boulevard urbain (vitesses limitées, carrefours urbains, mises en sécurité des circulations douces) et une reconquête urbaine de ses abords. Le secteur d'extension urbaine de Meyrargues, sur la commune de VENDARGUES, viendra s'articuler autour de ce futur boulevard urbain.
- la réalisation d'un boulevard de liaison entre le LIEN et la RD 65 qui d'une part marquera la limite entre la future zone d'activités « Porte Est » et les espaces naturels et agricoles limitrophes, d'autre part permettra d'alléger la circulation de transit sur la RD 610 qui pourra dès lors faire également l'objet d'une requalification en boulevard urbain. La réalisation de ce barreau de liaison est aujourd'hui repoussée compte tenu de la sensibilité environnementale des secteurs traversés (études complémentaires en cours) et de l'opposition de la commune du Crès au doublement généralisé de la RD 65.



SCOT de la Communauté d'Agglomération de  
Montpellier, DOG

Concernant le développement économique, le plan de secteur Cadoule Bérange identifie, entre la Zone Industrielle du Salaison au Sud et la Zone d'Activités des Cousteliers au Nord, un vaste espace à vocation économique « Porte Est », plus particulièrement destiné à l'accueil d'activités industrielles ou de logistique urbaine. Sa desserte par le fer (embranchement sur la ligne VENDARGUES – Sommières) et par la route (LIEN et A9) lui confère des atouts forts. Ce site est à ce titre repéré comme un site stratégique d'enjeu communautaire au Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.



SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, PADD

Le plan de secteur Cadoule Bérange identifie ainsi plusieurs secteurs d'extension sur le territoire communal de VENDARGUES :

- un premier secteur d'extension Nord à vocation d'habitat d'une dizaine d'hectares au lieu-dit Bourbouissou, d'un niveau d'intensité bâtie intermédiaire (correspondant à un minimum de 25 logements ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher / hectare) ;
- un second secteur d'extension Sud de plus de 90 hectares au lieu-dit Meyragues, d'une intensité bâtie de niveau C (correspondant à un minimum de 20 logements ou 2 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher / hectare) ;
- un vaste secteur d'extension à vocation économique « Porte Est » ou « Via Domitia » sur une emprise totale de 140 hectares environ ;

Le reste du territoire communal est classé en secteurs à vocation agricole et naturelle à l'Est (vallée de la Cadoule, Bois de saint Antoine) et au Nord (garrigues de VENDARGUES).

**Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, le PLU de VENDARGUES doit être compatible avec les orientations générales du SCOT de l'Agglomération de Montpellier ; nous nous attacherons à justifier cette compatibilité au chapitre C.**

### *Enjeux en matière de développement urbain*

1. *Phaser le développement urbain de la commune en cohérence avec ses objectifs démographiques :*
  - une dizaine d'hectares nécessaires à échéance ;
  - 11 hectares supplémentaires à échéance 2025 ;
  - 14 hectares supplémentaires à échéance 2030 (soit un total de 25 hectares par rapport à 2020).

*Le développement sera porté jusqu'en 2020 par le futur quartier de Bourbouissou qui offre un potentiel de l'ordre de 230 logements ; à plus long terme, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Meyrargues, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, phasée dans le temps, permettra de répondre aux besoins en logements jusqu'au delà de 2030.*

- 2. Equilibrer la production de logements entre extension urbaine et réinvestissement urbain et favoriser à ce titre les potentialités en tissu bâti existant : mobilisation du parc vacant, requalification des îlots dégradés du centre ancien, densification mesurée des quartiers pavillonnaires et réinvestissement des secteurs déqualifiés en bordure de RD 613.*
- 3. Maîtriser l'évolution du centre bourg avec un double objectif de préservation de son identité urbaine et architecturale et d'affirmation de sa fonction de centralité.*

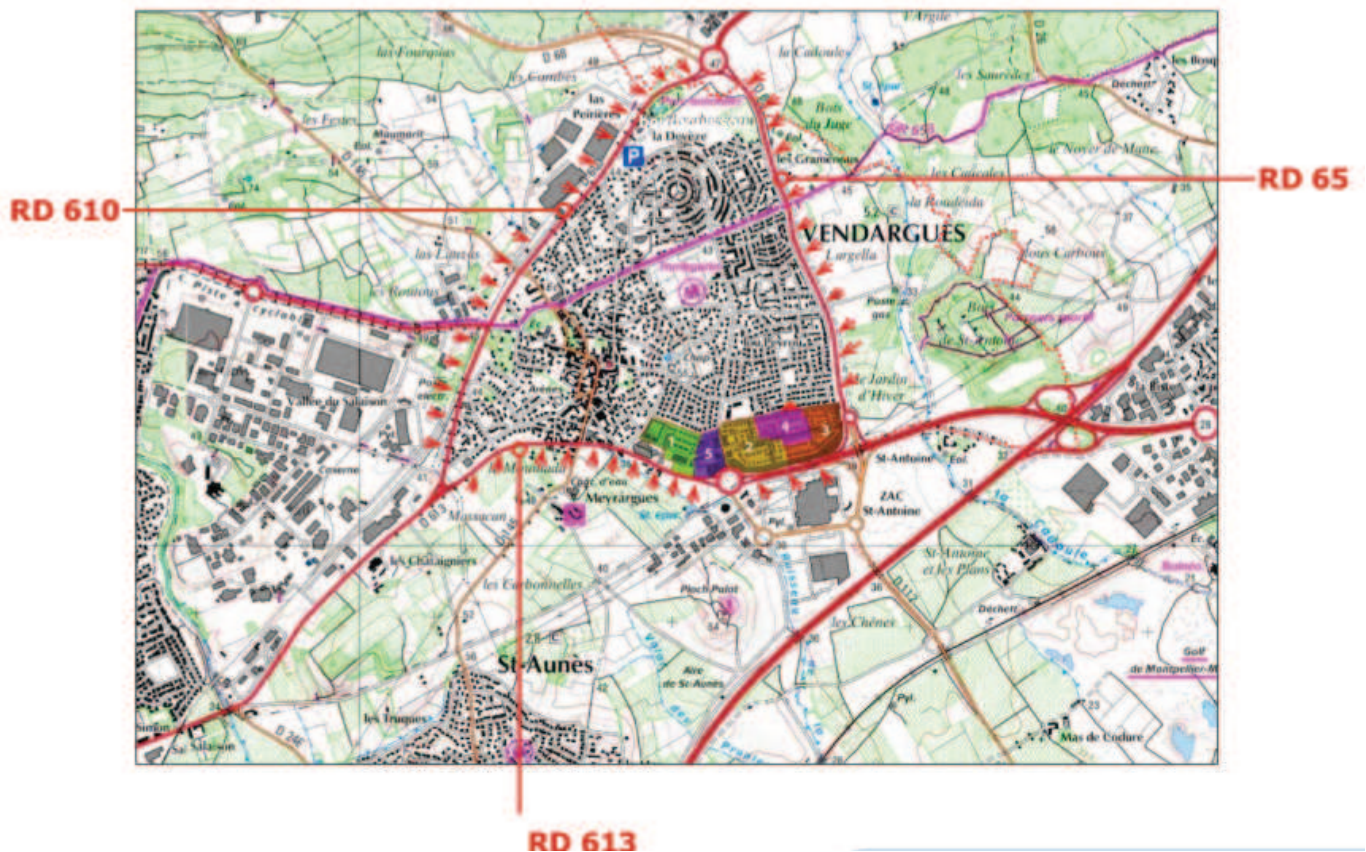
## 6 - Fonctionnement urbain

### 6.1 - Accessibilité et desserte viaire

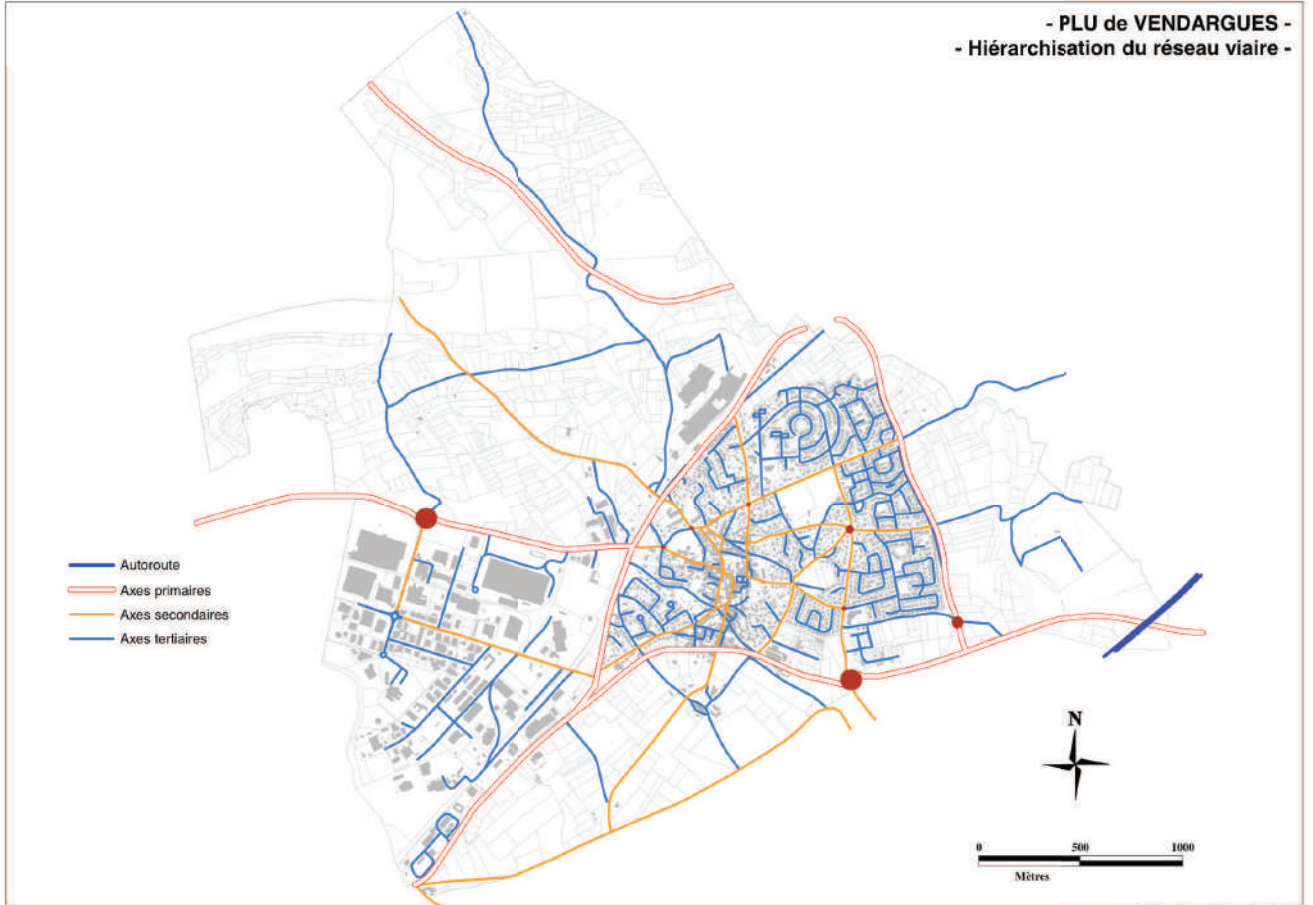
- **Une village enserré par trois axes routiers majeurs**

La zone urbanisée de VENDARGUES comprend deux ensembles bien distincts :

- Une première zone à vocation résidentielle enserrée dans le triangle délimité au Sud par la RD 613 / RN 113, au Nord par la RD 610 et à l'Est par la RD 65 ou Chemin des Cousteliers ; l'aménagement du secteur résiduel de Bourbouissou au Nord permettra d'achever l'urbanisation de ce « triangle résidentiel ».
- Un ensemble à vocation d'activités à l'Est de la RD 610 / RD 613, constitué par la Zone Industrielle du Salaison sur 150 hectares environ, la Zone d'Activités Artisanales des Routuss et la plateforme logistique SYSTEM U sur une trentaine d'hectares.



- PLU de VENDARGUES -  
- Hiérarchisation du réseau viaire -



Réalisation: Urbanis, 2010

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de Montpellier prévoit à terme :

- le développement d'une vaste zone d'activités baptisée « Via Domitia » ou « Porte Est », à l'Ouest de la RD 610 ;
  - l'aménagement d'une zone à vocation d'habitat au Sud de la RD 613 sur le secteur de Meyrargues.
- L'urbanisation de VENDARGUES s'étendra ainsi au delà des deux limites fortes que constituent aujourd'hui la RD 610 et la RD 613. Une nouvelle limite physique s'établira alors plus à l'Ouest avec l'aménagement d'un barreau de liaison RD 65 / LIEN parallèle à la RD 610, tandis que la limite Sud de VENDARGUES se calera sur la limite communale avec Saint-Aunès, matérialisée par l'ancienne Voie Domitienne ou Chemin de Montpellier.

### ▪ Caractéristiques des voies d'accès et des voies de desserte

#### RD 610, RD 613 et RD 65

Les Routes Départementales RD 610, RD 613 et RD 65 qui délimitent aujourd'hui la zone urbaine de VENDARGUES se caractérisent par :

- un trafic de transit important : avec un trafic de l'ordre de 18 500 et 13 800 véhicules en moyenne journalière annuelle, la RD 613 et la RD 610 sont pratiquement saturées aux heures de pointe.
- des problématique de sécurité notamment au niveau des intersections : la DDTM a ainsi enregistré depuis 2007, un mort et deux blessés graves au niveau du carrefour de la RD 610 et de la RD 613, un mort et un blessé léger sur la RD 610 au droit de la zone d'activités du Salaison, un mort à l'intersection de la RD 613 et de la RD 145 (Avenue de Meyrargues), un mort et deux blessés sur la portion de la RD 613 longeant le village, 4 blessés sur le giratoire de Bourbouissou et un mort sur le LIEN au droit de la Plaine de Bannières.
- un traitement routier ne prenant en compte ni l'environnement naturel ou urbain de la voie, ni les déplacements doux ;
- une frange urbaine dégradée, notamment au droit de la zone d'activités du Salaison et du centre bourg.

#### Village ancien

Les rues du « village » ancien se caractérisent par :

- leur étroitesse, avec ponctuellement des rétrécissements faisant goulot d'étranglement (Rue Berthézène ou Rue des Devèzes) ;
- l'absence de trottoirs ;
- le stationnement des véhicules au ras des façades, malgré la création de poches de stationnement.

Les vitesses excessives des véhicules ont conduit à la mise en place de dispositifs de type bandes pavées ou ralentisseurs.



## Quartiers récents

Les voies de desserte des quartiers récents se caractérisent par :

- des gabarits souvent surdimensionnés au regard de leur fonction de desserte, avec pour conséquence des vitesses excessives des automobilistes ;
- peu ou pas de problèmes de stationnement, le stationnement résidentiel privé étant complété par des places de stationnement latérales ou des placettes de stationnement.



### ▪ Une commune au carrefour de nombreux projets d'infrastructures

#### Les projets d'infrastructures routières portés au SCOT et au PDU de Montpellier Agglomération

La commune de VENDARGUES est concernée par un certain nombre de projets, visant à améliorer l'accès au cœur d'Agglomération et à assurer le maillage des axes de liaison inter et périurbains existants. Ces projets vont, dans les prochaines années, profondément modifier les conditions d'accès et de circulation sur le territoire communal. Ils figurent tous au Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et au Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglomération montpelliéraine. Il s'agit :

- du raccordement de la RD 68 ou LIEN (Liaison Intercommunale d'Évitement Nord) à l'A9 sur l'échangeur reconfiguré dans le cadre du projet de doublement de l'A9 ; ce raccordement permettra de réduire le trafic de transit sur la RD 65 au droit de VENDARGUES (Chemin des Coustouliers) et de requalifier celle-ci en voie urbaine.
- de la déviation Sud de Castries : cette déviation, commune sur sa partie Ouest avec le tronçon de raccordement du LIEN à l'A9, permettra de limiter le trafic de transit sur la RD 610 dans la traversée de Castries. Le fuseau du projet de prolongement du LIEN entre la déviation de Castries et l'échangeur de l'A9 est porté au PLU.
- de la mise à 2 x 2 voies de la RD 65 : l'objectif est de réaménager en boulevard urbain l'ensemble de l'itinéraire de la RD 65 entre l'A 750 et la RD 613 / RD 610 au niveau de VENDARGUES.
- de la création d'une liaison entre la RD 65 et la RD 68 (LIEN), comportant trois points de raccordement : un raccordement sur le giratoire existant du Salaison, un second carrefour giratoire avec la RD 145, un giratoire pour le raccordement sur le LIEN au niveau de l'ouvrage d'art existant.

Cette liaison aura pour effet de réduire les trafics pendulaires et de transit sur les RD 610 et RD 613 ; elle assurera également une desserte plus efficace des zones d'activités existantes et projetées (Zone d'Activités du Salaison et ZAC Via Domitia / Porte Est). Elle permettra à terme la requalification en voies urbaines de la RD 613 et de la RD 610, en lien avec l'arrivée prévue en 2020 du tramway sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée (en tout ou partie). Le tracé de ce barreau de liaison est reporté en emplacement réservé au PLU.

- de la déviation de la RN 113 au Nord de la voie actuelle et son raccordement à l'A9 ; cette nouvelle voie permettra une réduction des flux de transit dans les traversées de Baillargues et de Saint-Brès.

Les projets de réaménagement des axes ceinturant la zone urbaine de VENDARGUES sont donc étroitement dépendants du report du trafic de transit sur de nouvelles infrastructures : prolongement du LIEN et connexion à l'A9 ; barreau de liaison RD 65 / LIEN ; déviation de la RN 113 et connexion à l'A9.

### Principes de réaménagement de la RD 610 et RD 613

Dès la fin de l'année, pourront démarrer les travaux de création d'un giratoire au carrefour de la RD 610 et de la RD 613, carrefour aujourd'hui fortement accidentogène ; il s'agira d'un double giratoire sur lequel viendront se connecter la RD 613, la RD 610, la Rue du Salaison (nouvelle entrée de ville) et l'Avenue de Bigos, artère majeure de la Zone Industrielle du Salaison.

A plus long terme, une fois les flux de transit détournés vers les nouvelles infrastructures mises en place, les RD 610, 613 et 65 pourront faire l'objet de travaux de requalification pour devenir non plus de simples axes routiers mais de véritables voies urbaines ; ces travaux devront répondre aux objectifs suivants :

- sécurisation des déplacements, mise en relation des quartiers et cohabitation des différents usagers (voitures et modes doux) ;
- valorisation des espaces publics d'accompagnement des infrastructures ;
- amélioration du cadre de vie des riverains et réduction des nuisances (bruit, pollution atmosphérique et visuelle).

Les caractéristiques géométriques de la RD 610 et de la RD 613 requalifiée en avenues urbaines pourraient être les suivantes :

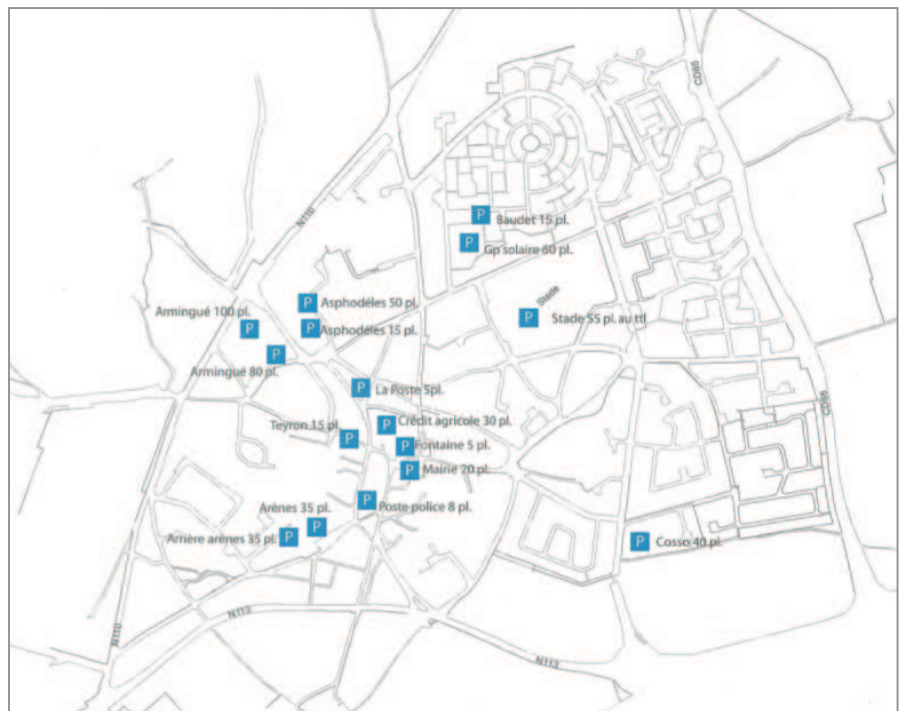
- chaussée de 6,00 m à deux voies de circulation ;
- trottoirs de 2,00 m de largeur minimum ;
- piste cyclable bidirectionnelle d'une largeur minimum de 3,00 m ;
- traversées sécurisées pour les piétons et les vélos au niveau des carrefours ;
- stationnement latéral ou poches de stationnement au droit des éventuels commerces (RD 613) ;
- maintien et renforcement des alignements d'arbres existants le long des trottoirs – promenades ;
- le cas échéant, contre allée (par exemple au droit de la Zone Industrielle du Salaison)
- le long de la RD 610, emprise de la ligne de train – tram.

La reconversion de la RD 613 en boulevard urbain sera prise en compte, notamment au travers des implantations bâties, tant sur le secteur de réinvestissement délimité au Nord de la voie (UD4) que sur le futur quartier de Meyrargues au Sud.



## 6.2 – Stationnement

En complément du stationnement résidentiel privé, une quinzaine d'espaces de stationnement public regroupant près de 600 places sont aménagées tant en centre village qu'à sa périphérie à proximité immédiate des équipements sportifs (stade, Arènes), socio-culturels (Espace Armingué) et scolaires. L'aire de stationnement de la Mairie a récemment été réaménagée et quelques places supplémentaires créées à l'entrée du Parc Serre ; la commune envisage en outre la création d'une aire de stationnement supplémentaire à proximité des Arènes et prévoit pour cela une réserve foncière au PLU.



## 6.3 – Déplacements doux

Les pôles générateurs de déplacements sont essentiellement localisés à l'intérieur du triangle résidentiel délimité par la RD 613, la RD 610 et la RD 65 :

- établissements scolaires : Ecoles Les Asphodèles, Les Garrigues, La Ribambelle, Cosso ;
- équipements socio-culturels : Espace Armingué, Bibliothèque ;
- équipements sportifs : complexe sportif Didès.

Aucun quartier n'est véritablement isolé et de tous les quartiers, les distances à parcourir pour atteindre les pôles générateurs sont totalement adéquates avec le développement des modes doux alternatifs à l'automobile. La bonne répartition des établissements scolaires communaux et la configuration urbaine du village offrent notamment de bonnes possibilités de développement des modes doux de déplacement.

Seul l'accès à l'espace de loisirs de la Cadoule pose véritablement problème avec un franchissement de la RD 65 non dénué de dangerosité.

Depuis la réalisation du Schéma communal de circulations douces, un certain nombre d'aménagements ont été réalisés en vue d'améliorer les déplacements deux roues, en tirant notamment parti du gabarit généreux d'un certain nombre de voies (bande cyclable Rue de la Monnaie et contre-sens cyclable vers la Place des Ecoles Laïques...).

La commune de VENDARGUES a établi fin 2010 son **Plan de Mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces Publics** (SERI, Décembre 2010) ; 32 rues ou espaces publics ont été identifiés comme devant faire l'objet de travaux de mise en accessibilité (mise en conformité des cheminements et traversées piétonnes, mise en conformité de l'accès piétons à des espaces publics tels que le Groupe scolaire Cosso, l'aire de jeux de la Rue de la Monnaie, la Mairie ou l'Eglise....., mise en place de zones 30 ou zones 20 ou encore mise en conformité de places de stationnement PMR). Le coût total des travaux a été estimé à environ 800 000 € HT ventilé comme suit :

Secteur d'intervention	Etablissement Recevant du Public concerné	Coût global H.T.
Rond-point du cimetière	Cimetière	21 000 €
Avenue Georges Brasses	Halte garderie, centre médical, Ecole des Garrigues	14 000 €
Rue Alphonse Daudet	Ecole La Ribambelle	8 000 €
Rue de la Monnaie	Aire de jeux	93 à 97 000 €
Rue du Stade		19 000 €
Avenue Mendès France	Centre de Loisirs Les Flibustiers	18 000 €
Rue de la Cadoule		38 500 €
Avenue du 8 Mai 1945	Groupe scolaire A. Cosso	79 000 €
Avenue Georges Pompidou	Parc Georges Pompidou	12 000 €
Rue de la Cave Coopérative	Halle de sports	34 000 €
Rue de l'Olivette	Cimetière	56 500 €
Rue des Bergeries		19 000 €
Rue des Balances		34 à 59 000 €
Impasse des Ecoles Laïques		6 000 €
Avenue de la Gare	Poste, Service Jeunesse, Espace H. Armingué, Espace Fuxa	17 000 €
Rue du Parc de l'Abbé Deleuze	Ecole Saint Joseph	32 000 €
Rue de la Fontaine		65 000 €
Rue du Général Berthézène	Bibliothèque, salle Ravel, Salle Teissier	2 000 €
Allée des Acacias		36 000 €
Rue des Horts		500 €
Rue du Peyrou		22 000 €
Place de la Mairie	Mairie, Eglise, Parc Serre	2 000 €
Place Gilbert Hermet	Parc Serre	13 000 €
Ancien Chemin de Meyrargues	Complexe sportif G. Didies	15 à 20 000 €
Rue du Salaison	Maison de Retraite, Arènes, Police Municipale	50 000 €
Rue des Devèzes		26 000 €
Rue du Moulin		1 000 €
Rue du Teyron		29 000 €
Rue du Petit Chemin Vert		10 000 €
Rue de la Picholine		5 000 €

## 6.4 - Transports en commun

La commune de VENDARGUES est traversée par une ligne de bus principale, la ligne 21 du réseau de bus suburbain de la TAM ; cette ligne, qui part de la station de tramway de Sablassou sur Castelnau-le-Lez, dessert 13 arrêts sur la commune de VENDARGUES, plus trois arrêts supplémentaires sur la Zone Industrielle du Salaison (le matin et en fin d'après midi et en fin d'après-midi).

La desserte est globalement bonne avec :

- 20 passages par jour en semaine (un toutes les demi-heures entre 06h35 et 09h05 dans le sens VENDARGUES – Castelnau, 07h00 et 08h35 dans le sens Castelnau- VENDARGUES, puis entre 16h00 et 19h00 dans le sens VENDARGUES – Castelnau, 16h35 et 19h40 dans le sens Castelnau- VENDARGUES.
- un trajet d'une vingtaine de minutes entre le centre ville de VENDARGUES et la station tram de Sablassou.



Les lignes 29 et 31 qui desservent respectivement Baillargues et Castries longent la commune de VENDARGUES par la RD 613 et la RD 610 ; elles desservent trois arrêts sur le territoire communal : Les Châtaigniers (arrêt commun aux deux lignes), la Zone Industrielle du Salaison (ligne 31) et Meyrargues au droit du centre village (ligne 29).

Deux lignes du réseau départemental de bus Hérault Transport empruntent également la RD 610 et la RD 613 ; il s'agit :

- de la ligne 112 qui se prolonge jusqu'à Sommières ;
- de la ligne 101 qui relie Lunel et au-delà Marsillargues et dessert un arrêt sur VENDARGUES.

Le projet de ligne train-tram sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée Montpellier-Sommières devrait profondément modifier la desserte de la commune de VENDARGUES à l'horizon 2020. Les collectivités ont d'ores et déjà anticipé cette évolution : la Commune de VENDARGUES en se portant acquéreur de l'ancienne gare, la Communauté d'Agglomération de Montpellier en devenant propriétaire de terrains à proximité du futur giratoire Garibaldi en vue de l'aménagement d'un arrêt tram proche de la Zone Industrielle du Salaison.



## 6.5 – Les Orientations du Plan de Déplacements Urbains de Montpellier Agglomération

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 19 juillet 2012, se donne pour objectif d'augmenter la part des déplacements « écomobiles » :

- de 37% en 2003 à plus de 50% en 2020, à l'échelle de Montpellier Agglomération ;
- de 49% en 2003 à plus de 65% en 2020, à l'échelle de la Ville de Montpellier.

Pour atteindre ces objectifs, le PDU se structure autour de trois axes qui relèvent de trois modes d'intervention distincts de la collectivité publique :

- **Axe 1 : Construire la ville des courtes distances par un urbanisme de proximité.** Il s'agit, pour cela de :
  - Promouvoir la ville des proximités : rapprocher l'habitat, l'emploi et les services ; privilégier des formes urbaines compactes, économes en espace, en énergie et en déplacements.
  - Conforter un partage de l'espace en faveur des modes « actifs » et des transports publics, l'objectif étant d'affecter 50% au moins de l'espace de la rue aux autres modes que la voiture.
  - Agir sur les vitesses pour favoriser la cohabitation entre les modes : réduire le différentiel de vitesses entre l'automobile et les autres usagers de la rue (zones 30) ; préférer la cohabitation à la séparation entre les modes de déplacements ; agir pour une circulation apaisée, une réduction des nuisances sonores et l'amélioration de la vie locale.
  - Assurer performance, confort et sécurité aux modes « actifs » : assurer la continuité et l'ergonomie des cheminements et multiplier les raccourcis pour les piétons ; étendre le réseau cyclable, favoriser les itinéraires directs et multiplier l'offre de stationnement vélos.
- **Axe 2 : Agir sur les comportements pour accélérer la transition vers de nouvelles pratiques de mobilité (limiter le réflexe automobile) ;** il s'agit de :
  - Agir en amont sur le stationnement : donner la priorité au stationnement résidentiel pour inciter à laisser la voiture au garage ; limiter le nombre de places de stationnement associées aux locaux d'activités pour inciter à l'usage des transports collectifs ; favoriser le stationnement de courte durée et la rotation des véhicules dans les rues commerçantes.
  - Maîtriser la circulation de la voiture en ville : définir une stratégie globale qui limite les traversées du Cœur d'Agglomération en favorisant le rabattement vers les voies de contournement et les pôles d'échanges ; maîtriser l'accès au Cœur d'Agglomération par la gestion et la régulation dynamique du trafic ; informer les usagers en temps réel pour une gestion optimisée de la voirie urbaine.
  - Miser sur les alternatives écomobiles : favoriser l'écomobilité à l'école et en entreprises (Plans Déplacements d'Entreprises) ; développer les services associés au vélo.
  - Promouvoir une approche multimodale des déplacements : proposer aux usagers de véritables « bouquets de services » combinant tous les modes de transport (vélos en libre service, vélos électriques, tramway, autopartage...) ; faciliter la vie de l'utilisateur par une information disponible en ligne ; promouvoir les nouveaux usages automobiles (autopartage, covoiturage).

- **Axe 3 : Déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de la métropole.**
- Poursuivre le développement du réseau de transport public, en lien avec les projets de grandes infrastructures (dont Ligne à Grande Vitesse et gare TGV) avec à terme un réseau de 6 lignes de tramway desservant directement près de 70% de la population de l'Agglomération, et la mise en place d'un cadencement de l'offre TER sur la ligne classique ; en parallèle est prévue l'expérimentation de lignes de cars à haut niveau de service, susceptible de favoriser le report multimodal de la voiture vers les transports publics.
- Structurer la multimodalité par le réseau armature : il s'agit de multiplier les points de rabattement automobiles sur le réseau de transport publics (création de nouveaux pôles d'échanges multimodaux à Baillargues, Villeneuve-les-Maguelonne et Castelnau-Sablassou) ; mais aussi de poursuivre le développement des parkings tramway au contact des voiries d'entrée d'agglomération (Pérois, CLAPIERS, Lavérune, Juvignac).
- Optimiser les lieux d'échanges et les temps de correspondance : gérer l'information sur les temps d'attente, doter les pôles d'échange de véritables services urbains (commerces, information, points-relais) et intégrer les stations à la ville et ses espaces publics.
- Performance, fréquence, amplitude : augmenter l'offre et la performance du transport public (améliorer la vitesse commerciale des bus par l'aménagement de voies réservés et de passages prioritaires aux carrefours); expérimenter une offre adaptée à la demande pour répondre aux besoins en période creuse ou en zone de faible densité ; améliorer la performance environnementale des transports publics.
- Organiser la chaîne intermodale du transport de marchandises.

**Le Plan de Déplacements du secteur Cadoule – Bérange met en exergue les éléments suivants :**

- La réalisation de l'A9b et des points d'échange entre la Liaison Intercantonale d'Évitement Nord (LIEN), la RN 113 et l'autoroute.
- Le bouclage du LIEN sur l'A9, qui permettra de canaliser les flux en provenance des communes situées plus au Nord, fonction renforcée par la déviation de Castris (RD 610) ; ces voies favoriseront également l'accès au pôle d'échanges tramway.
- La déviation de la RN 113 au Nord de la voie actuelle. Cette déviation constitue en soi un enjeu majeur pour le territoire ; la nouvelle voie doit en effet permettre une réduction des flux de transit dans les traversées de Baillargues et de Saint-Brès et une requalification de l'ancien axe historique en un boulevard urbain plus adapté aux circulations de proximité, en lien notamment avec le pôle TER de Baillargues et le développement urbain de ces communes.
- La requalification des RD 610 et RD 613.
- La mise en place du cadencement régional sur la ligne SNCF et la création d'un pôle d'échanges multimodal à l'emplacement de la halte ferroviaire de Baillargues, en lien avec le projet urbain de la plaine de Colombier, identifié comme site stratégique au SCOT. L'attractivité de cette offre sera également renforcée par la création d'un nouveau barreau de la RD 26 entre le rond-point Philippe Lamour et le pôle d'échanges. Cet aménagement, identifié comme une voie de niveau 3 en connexion avec l'échangeur autoroutier de Baillargues – VENDARGUES, s'accompagnera de la suppression du passage au niveau n°33, au droit de la halte TER.
- La réutilisation des emprises ferroviaires de la ligne Montpellier – Sommières pour le prolongement de la ligne de tramway entre Castelnau-Sablassou et Castris ; cette ligne empruntera la RD 613 jusqu'au Crès puis l'ancienne ligne ferroviaire à partir de VENDARGUES. Pour garantir un temps de parcours attractif, les stations seront peu nombreuses mais situées au plus près des besoins.

- L'affirmation de l'ancienne voie ferrée de Sommières comme armature du réseau vert cyclable. L'ancienne voie ferrée d'intérêt local reliant Montpellier à Sommières est identifiée au Schéma régional des Véloroutes et Voies Vertes comme une section du grand itinéraire « du Léman à la mer ». Cette continuité pourra être assurée par des aménagements parallèles au tramway jusqu'à Castries et au-delà par l'aménagement d'une voie verte, reliée au réseau du Département du Gard. Une liaison perpendiculaire à cet axe pourrait, les zones d'activités (Cousteliers, Saint Antoine) et les pôles de tourisme et de loisirs (Domaine de Massane, Aqueduc de Castries) ; d'autres liaisons intercommunales pourraient compléter ce réseau entre Montausd, Saint-Drézéry, Sussargues, Castries et Vendargues par exemple.
- l'amélioration de la desserte du futur pôle logistique « Porte Est » inscrit au SCOT comme site stratégique à vocation économique : réalisation du nouveau barreau de liaison entre le LIEN et la RD 65, amélioration de la desserte par le fer.

**En application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les dispositions du PDU de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ; nous nous attacherons à justifier cette compatibilité au chapitre C.**

#### *Enjeux en matière de fonctionnement urbain*

1. *Reconnecter physiquement le bourg centre de VENDARGUES avec les territoires périphériques et assurer une bonne connexion entre quartiers futurs (Bourbouissou au Nord et Meyrargues au Sud) et le village existant.*
2. *Intégrer les projets de requalification des RD 613, RD 610 et RD 65 en boulevards urbains (en lien avec le projets de réinvestissement urbains).*
3. *Favoriser les modes doux de déplacements (au travers de la poursuite de la mise en œuvre du Schéma communal de circulations douces) et anticiper sur l'arrivée en 2020 du tramway sur l'emprise de l'ancienne ligne ferroviaire (maîtrise foncière des terrains limiyrophes).*





## 7 – Equipements communaux et réseaux

### 7.1 – Les équipements publics

#### ▪ Equipements de service public et assimilés

Mairie, Poste et Police Municipale en centre du village.

#### ▪ Equipements petite enfance et établissements scolaires

La commune de VENDARGUES compte quatre écoles publiques et une école privée ; ces établissements sont bien répartis sur la zone urbaine :

- Ecole maternelle et primaire privée Saint Joseph et Ecole primaire Les Asphodèles en périphérie du centre bourg ;
- Ecole primaire Les Garrigues et Ecole maternelle La Ribambelle au Nord ;
- Ecole maternelle et primaire Andrée Cosso au Sud, en limite de la Zone d'Aménagement Concerté Georges Pompidou.

S'y ajoute la crèche municipale « Les Petits Lutins » d'une capacité d'accueil de 33 enfants, située à proximité immédiate de l'école maternelle La Ribambelle.

#### ▪ Equipements sportifs

Les équipements sportifs communaux se répartissent entre deux pôles :

- le complexe sportif G. Dides qui regroupe deux terrains de football, un terrain de tambourin, six courts de tennis, une piste d'athlétisme, un skate parc, une piste de BMX, un plateau omnisports et les locaux liés (vestiaires, club house).
- la Halle des Sports inaugurée fin 2009 d'une surface de 2 450 m<sup>2</sup>.

Viennent s'ajouter à ces équipements majeurs, le parcours de santé et les équipements de l'espace de loisirs de La Cadoule.



#### ▪ Equipements socio-culturels

- La bibliothèque municipale au centre du village.
- L'Espace Fuxa et l'Espace Armingué qui regroupent des salles de réunion, de spectacles et des locaux associatifs (Service Jeunesse).
- La Maison Serre, au cœur du village, qui accueille des associations communales.
- Les Salles Ravel Tessier également situées dans le centre village.
- Le centre de Loisirs René COUVEINHES qui accueille les enfants de 3 à 12 ans, le mercredi et pendant les vacances scolaires.
- Les arènes, en limite Sud du village.

## 7.2 – Les réseaux et équipements d'infrastructures

#### ▪ Assainissement

Sources :

« Annexe sanitaire Eaux Usées – Commune de VENDARGUES » Communauté d'Agglomération de Montpellier, Direction de l'Eau et de l'Assainissement, Juin 2012.

La compétence assainissement a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Montpellier dès sa création le 1<sup>er</sup> janvier 2002. Celle-ci assure la gestion des réseaux et des stations d'épuration des communes membres et la gestion de l'assainissement non collectif sur ces mêmes communes.

Dans le cadre de cette compétence, l'Agglomération a élaboré un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) approuvé le 21 décembre 2004, qui détermine les modalités d'organisation du traitement des eaux usées sur le territoire communautaire avec pour objectif d'éviter tout rejet dans les milieux naturels sensibles.

#### Assainissement collectif

Les eaux usées de l'agglomération de VENDARGUES sont collectées en système séparatif et transportées vers les ouvrages primaires de Montpellier puis vers la station d'épuration intercommunale MAERA, dimensionnée pour assurer le traitement des effluents de l'ensemble des communes raccordées jusqu'à l'horizon 2015 / 2020 (capacité de 470 000 équivalents-habitants et 28 000 kg/jour DBO5). L'autorisation au titre du Code de l'Environnement de la station d'épuration MAERA et de son émissaire de rejet en mer a été délivrée par arrêt préfectoral en date du 25 juillet 2005 pour une durée de 10 ans. L'année 2015 correspond également à l'horizon du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par le Conseil Communautaire en décembre 2004.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a d'ores et déjà lancé les réflexions et les études nécessaires à la réalisation des adaptations et mises à niveau des ouvrages d'assainissement de la station MAERA, afin de répondre aux objectifs de raccordement des futurs quartiers, de traitement des eaux usées et de protection des milieux naturels au delà de 2015/2020.

Le réseau est constitué de :

- 27,6 km de canalisations de collecte dont 26,8 km de collecteurs gravitaires et 0,8 km de conduites de refoulement ;
- 1 postes de refoulement.

En 2010, 2 321 abonnés étaient recensés sur la commune de VENDARGUES, pour un volume produit assujéti à la redevance assainissement de 434 427 m<sup>3</sup>.

### Assainissement non collectif

Le nombre de logements assainis en non collectif sur la commune de VENDARGUES est estimé à 21 soit environ 50 habitants.

En application des articles L 2224-8 et L 2224-9, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place au 31/12/2005 par délibération du Conseil communautaire en date du 16 décembre 2005. Ce service est chargé :

- de la vérification de la conception, de l'implantation et de la bonne exécution des systèmes d'assainissement non collectif nouveaux ou réhabilités,
- du contrôle diagnostic des systèmes existants,
- de la vérification périodique du bon état et du bon fonctionnement des systèmes existants et créés.

Il assure également un conseil auprès des usagers du service pour toute question relative à la bonne conception et gestion de leurs systèmes.

#### ▪ Alimentation en eau potable

Sources :

« Annexe sanitaire au document d'urbanisme relative à l'alimentation en eau potable » Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau du Salaison – Alizé Environnement, Mars 2012.

Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau du Salaison – Rapport annuel du délégataire 2010 » VEOLIA Eau.

La commune de VENDARGUES fait partie de l'unité de distribution<sup>1</sup> d'eau potable du Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau du Salaison qui alimente également les communes de Jacou, Le Crès et Saint-Aunès, soit un total de 20 668 habitants desservis (estimation 2010).

La compétence eau potable a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Montpellier en juillet 2009 ; ce transfert de compétence, entériné par arrêté préfectoral, est devenu effectif le 1<sup>er</sup> janvier 2010.

### Ressources

L'unité de distribution est alimentée par trois points de production d'eau :

- **le forage du stade Robert**, situé sur la commune de Crès, dispose d'une capacité de 2 400 m<sup>3</sup>/jour.

---

<sup>1</sup> Une unité de distribution est un secteur géographique desservi par le réseau public de façon identique (en termes d'ouvrages de production et de traitement de l'eau) pour tous les abonnés.

- **l'eau en provenance de l'unité de distribution de Montpellier** par l'intermédiaire du surpresseur de Verchamp d'une capacité de 410 m<sup>3</sup>/h, soit 9 020 m<sup>3</sup>/jour, sur la base de 22 heures de fonctionnement par jour.  
L'eau du réseau de Montpellier présente deux origines : la source du Lez et le réseau d'eau du Bas Rhône Languedoc (l'origine de l'eau est le Rhône, via une prise d'eau à Arles et un réseau de canaux et de conduites jusqu'à l'usine de traitement du Crès).
- **l'eau produite par l'usine de potabilisation du Crès** à partir de l'eau du Bas Rhône Languedoc d'une capacité de 2 200 m<sup>3</sup>/jour.

Ces trois ressources alimentent le réservoir du Crès, composé de deux cuves d'une capacité totale de 5000 m<sup>3</sup>.

**La capacité totale de production d'eau est donc de 13 620 m<sup>3</sup>/jour.**

### Adéquation ressources / consommations

Les besoins sont définis comme le volume journalier distribué moyen de la semaine de pointe ; ils correspondent au volume journalier d'eau injecté dans le réseau en moyenne sur la semaine de plus forte consommation.

Les besoins actuels sont déterminés sur la base des volumes distribués sur la commune.

L'année de référence prise en compte est 2009, année du dernier recensement de l'INSEE

Les données de consommation actuelles sont les suivantes :

	Unité de Distribution du SIAE du Salaison	VENDARGUES	Pourcentage
Nombre d'abonnés	8 182	2 266	28%
Volume distribué annuel (m <sup>3</sup> /an)	2 486 592	733 160	29%
Volume du mois de pointe (m <sup>3</sup> //mois) (Août)	257 490	77 360 (Juillet)	-
Volume journalier moyen de la semaine de pointe (m <sup>3</sup> /jour) *	9 137	2 745	-
Volume journalier minimum (m <sup>3</sup> /jour)	3 248	1 350	-

\* sur la base d'un ratio de 1,1 entre le volume journalier moyen de la semaine de pointe et le volume journalier moyen du mois de pointe

**Les besoins actuels sont donc de 2 745 m<sup>3</sup>/jour pour la commune de VENDARGUES.**

### Adduction et distribution

Les deux réservoirs desservant VENDARGUES sont remplis à partir d'une conduite alimentée par la station de surpression des Châtaigniers située sur la commune de Saint-Aunes. Celle-ci est elle-même alimentée à partir du réseau gravitaire desservi par le réservoir du Crès.

Elle présente une capacité de pompage de 160 m<sup>3</sup>/h à 220 m<sup>3</sup>/h soit 3 520 à 4 840 m<sup>3</sup>/jour sur la base de 22 heures de fonctionnement par jour.

La desserte de la commune de VENDARGUES est ensuite assurée à partir de deux réservoirs d'une capacité de stockage totale de 2 890 m<sup>3</sup> :

- le réservoir de Maumaris d'une capacité de 2 390 m<sup>3</sup> ;
- le réservoir de Meyrargues d'une de 500 m<sup>3</sup>.

Le réseau de distribution est constitué d'un réseau fortement maillé qui dessert la zone agglomérée de VENDARGUES à partir des deux réservoirs.

La zone d'activités du Salaison est alimentée par un réseau raccordé sur la conduite d'adduction – distribution entre le surpresseur des Châtaigniers et les réservoirs.

### **Qualité de l'eau brute et de l'eau distribuée**

Les analyses réalisées en 2009 et 2010 dans le cadre du contrôle sanitaire (au robinet) ont toutes été conformes aux normes de qualité :

- 44 analyses microbiologiques par an, dont 44 conformes soit un taux de conformité microbiologique de 100% ;
- 11 analyses physico-chimiques par an, dont 11 conformes soit un taux de conformité physico-chimique de 100%

En complément du contrôles sanitaire, le délégataire (VEOLIA EAU) assure une surveillance permanente de la qualité de l'eau ; un seul prélèvement (sur 67 réalisés par le délégataire et 44 effectués dans le cadre du contrôle sanitaire) a montré un dépassement du seuil règlementaire pour les Entérocoques fécaux.

---

## **B - Etat initial de l'environnement**

---

# 1 - Environnement physique

## 1.1 - Climatologie

Source : METEOFRANCE, Station de Montpellier-Fréjorgues, période de référence 1971-2000.

Le climat de la commune de VENDARGUES est un climat typiquement méditerranéen, caractérisé par :

- **des températures relativement douces :**
  - Une température moyenne annuelle assez élevée de 14,7°C sur l'ensemble de l'année, 10°C en moyennes minimales annuelles et 17°C en moyennes maximales annuelles.
  - Des extrêmes tempérés par la proximité de la mer et des étangs (brise de mer estivale) : les températures moyennes mensuelles sont pour le minima de 6,4°C en janvier (mois le plus froid) et de 22,7°C pour le maxima en juillet (mois le plus chaud).
  - Un nombre d'heures d'ensoleillement important, de l'ordre de 2 700 heures par an, qui fait du secteur de Montpellier le secteur le plus ensoleillé de l'Hérault.
  
- **des précipitations peu importantes mais concentrées sur un nombre de jours limité :**

Une pluviométrie annuelle moyenne de 700 mm, concentrée sur un faible nombre de jours (60 jours de pluies supérieures à 1 mm), en automne - début d'hiver d'une part et au printemps d'autre part. Avec 109 mm en moyenne sur la période de référence, le mois d'octobre est le mois le plus arrosé de l'année, avec des précipitations souvent violentes, à l'origine de crues dévastatrices. A l'inverse, l'été est particulièrement sec ; avec 22 mm de pluie en moyenne sur la période de référence, le mois de juillet est le mois le moins arrosé.
  
- **des vents très présents :**

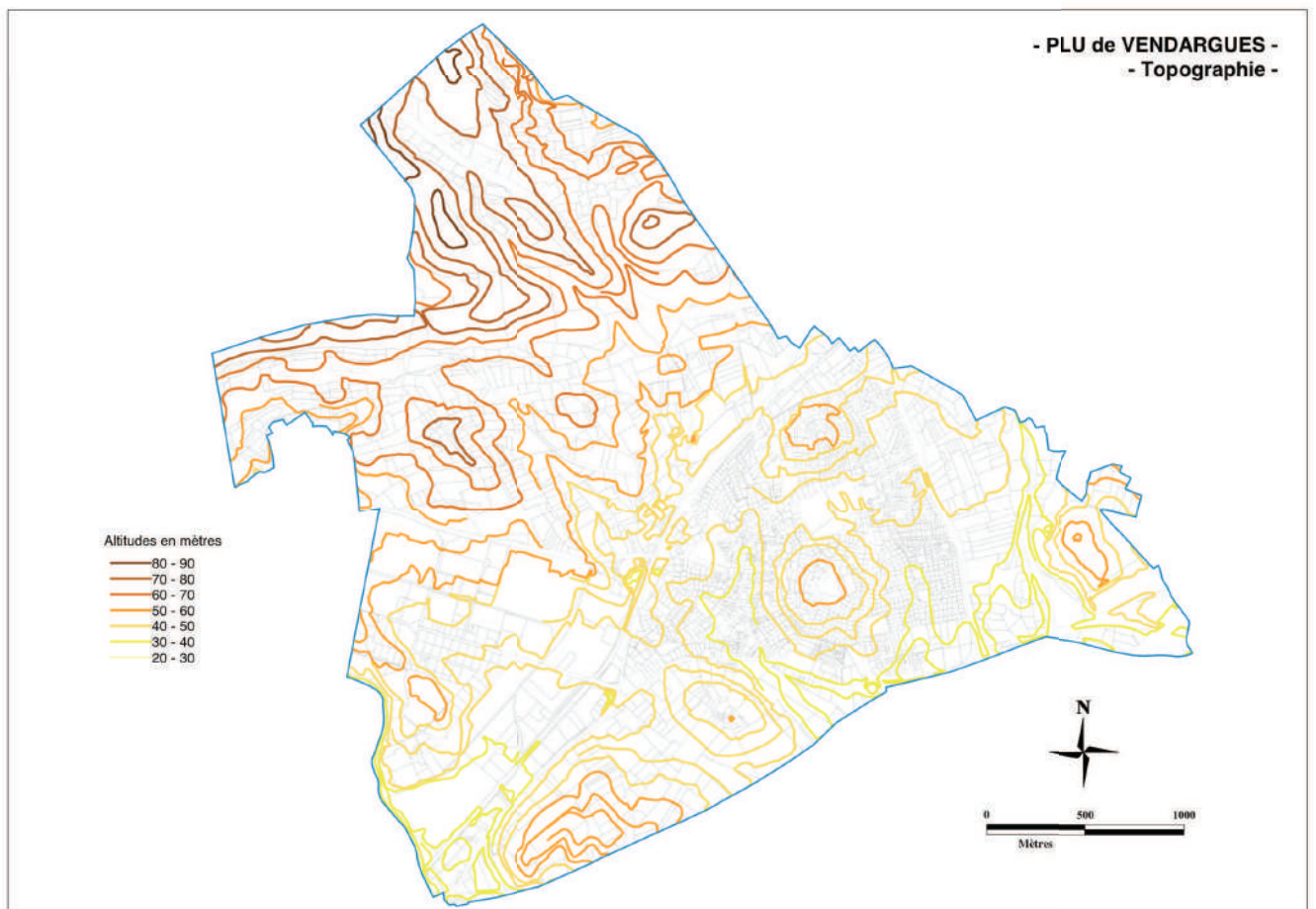
Un régime de vents secs de direction Nord-Est / Sud-Ouest et Nord-Ouest / Sud-Est Nord (Mistral et Tramontane), doublé par un régime de vent du Sud doux et humide (Marin). Ces vents soufflent régulièrement (seulement 11% de jours de calme, soit un des taux les plus bas de France), parfois de façon violente (46 jours de vents forts de vitesse supérieure à 16m/s, soit environ 13% du temps annuel total).

## 1.2 - Topographie

La topographie générale de la commune est orientée Nord-Sud avec un dénivelé d'une soixantaine de mètres entre :

- les reliefs Nord qui culminent à 85 m NGF à l'extrémité Nord du territoire communal, en limite communale de Teyran ;
- le point bas de la Cadoule à la pointe Sud du territoire communal.

Le Salaision à l'Ouest et la Cadoule à l'Est encadre une zone intermédiaire d'altitude comprise entre 30 et 60 m NGF, ponctuées de petites collines, parmi lesquelles la colline de Meyragues (49 m NGF) sur laquelle se sont installés les premiers habitants de la commune dès le X<sup>ème</sup> siècle, la colline du village dont le sommet correspond globalement au cimetière et la colline du Bois de Saint Antoine (55 m NGF) dominant la Cadoule.



Source: Montpellier Agglomération Réalisation: Urbanis, 2010



### 1.3 – Contexte hydrogéologique

Quatre masses d'eau souterraine sont identifiées sur le territoire communal de VENDARGUES par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE) 2010-2015 ; le tableau ci-dessous indique l'état quantitatif et qualitatif de chacune de ces masses d'eau souterraines et les échéances auxquelles les objectifs de bonne qualité fixées par le SDAGE devront être atteints.

Code	Nom masse d'eau	Etat quantitatif		Etat chimique	
		Etat 2009	Objectif bon état	Etat 2009	Objectif bon état
FRDG102	Alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et littoral entre Montpellier et Sète	BE	2015	MED	2021
FRDG206	Calcaires jurassiques Pli oriental de Montpellier et extension sous couverture	BE	2015	BE	2015
FRDG223	Calcaires, marnes et molasses oligo-miocènes du bassin de Castries - Sommières	BE	2015	MED	2021
FRDG239	Calcaires et marnes de l'avant-pli de Montpellier	BE	2015	BE	2015

BE : Bon état

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015

Le mauvais état chimique des deux masses d'eau des alluvions anciennes entre Vidourle et Lez et des calcaires, marnes et molasses oligo-miocènes du bassin de Castries – Sommières est lié à la présence de nitrates et de pesticides (simazine et triazines), que l'on retrouve sur les forages exploitant ces aquifères et notamment sur le forage le Bourgigou (alluvions anciennes entre Vidourle et Lez) et le forage F2 du Bérange (calcaire, marnes et molasses oligo-miocènes).

Problèmes à traiter	Libellé mesure et contenu
<b>FRDG102</b>	
Pollution agricole (azote, phosphore et matières organiques)	Couvrir les sols en hiver (implantation de cultures intermédiaires pièges à nitrates)
Pollution par les pesticides	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
Risques pour la santé	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable. Cette mesure comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification et la caractérisation de la ressource ;</li> <li>- une planification des actions de préservation ou de restauration à mettre en œuvre sur le secteur concerné.</li> </ul>

<b>FRDG206</b>	
Risques pour la santé	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable. Cette mesure comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification et la caractérisation de la ressource ;</li> <li>- une planification des actions de préservation ou de restauration à mettre en œuvre sur le secteur concerné.</li> </ul>
<b>FRDG223</b>	
Pollution par les pesticides	Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles
Risques pour la santé	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable. Cette mesure comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification et la caractérisation de la ressource ;</li> <li>- une planification des actions de préservation ou de restauration à mettre en œuvre sur le secteur concerné.</li> </ul>
Perturbation du fonctionnement hydraulique	Etudier les pressions polluantes sur l'aire d'alimentation, les relations milieu / sol / eau / espace cultivé sol/ et les mécanismes de transfert des polluants entre sol / sous sol / aquifère.
Déséquilibre quantitatif	Etablir et adopter des protocoles de partage de l'eau.
<b>FRDG239</b>	
Risques pour la santé	Délimiter les ressources faisant l'objet d'objectifs plus stricts et/ou à préserver en vue de leur utilisation future pour l'alimentation en eau potable. Cette mesure comprend : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'identification et la caractérisation de la ressource ;</li> <li>- une planification des actions de préservation ou de restauration à mettre en œuvre sur le secteur concerné.</li> </ul>

BE : Bon état

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015

Le territoire communal de VENDARGUES est pour partie inclus dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage du Mas du Pont (Commune du Crès) tel que délimités par l'hydrogéologue agréé, Mme TOUET, dans son rapport en date du 10 octobre 2011.

A la demande de l'ARS et par anticipation sur de futures servitudes, ces périmètres ont été reportés au Plan des Servitudes d'Utilité Publique du PLU.

## 1.4 – Contexte hydrographique

### ▪ Réseau hydrographique

La commune de VENDARGUES est rattachée au sous-bassin versant « Or » du territoire « Côtiers Ouest, lagunes et littoral » délimité par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée 2010-2015.

Les deux principaux cours d'eau communaux sont :

- **le Salaison** qui marque la limite communale avec Le Crès, le long de la Zone Industrielle du Salaison. Le Salaison prend sa source sur la commune de Guzargues au lieu-dit Le Parus, à une vingtaine de kilomètres en amont de son exutoire dans l'étang de Mauguio ou étang de l'Or. Son bassin versant couvre une superficie totale de 80 km<sup>2</sup>, d'altitude comprise entre 207 m NGF (Nord du bassin) et le niveau de la mer (étang de Mauguio).

Le Salaison reçoit dans sa partie amont de nombreux ruisseaux temporaires provenant des garrigues ; ces cours d'eau sont à sec une majeure partie de l'année, en dehors des forts orages. Les affluents les plus importants sont :

- le ruisseau de Cassagnoles, le plus long (5,5 km), qui traverse les communes d'Assas et de Teyran et se jette dans le Salaison au Mas du Pont, près de Jacou ;
- le ruisseau de Mayre, qui conflue avec le Salaison au niveau de l'agglomération de Jacou ;
- la Balaurie, second affluent par ordre d'importance, qui conflue avec le Salaison à l'Ouest de Mauguio ; ce cours d'eau collecte à l'aval de la zone urbaine de VENDARGUES, les eaux des ruisseaux du Routous, du Teyron et du Bourbousse ainsi que les eaux pluviales.

L'environnement du Salaison est urbain (côté Le Crès) et industriel (côté VENDARGUES, le long de la Zone Industrielle du Salaison).

- **la Cadoule** qui s'écoule en zone rurale, à l'Est de la commune. Ce cours d'eau, qui prend sa source sur la commune de Saint-Bauzille de Montmel, au lieu-dit Le Suque, non loin de la source du Salaison, est alimenté par quelques écoulements temporaires provenant des talwegs situés pour la plupart en rive droite (commune de Guzargues) ; il reçoit également les eaux issus de fossés de drainage des parcelles agricoles. L'altitude de son bassin versant varie entre 325 m NGF (Nord du bassin) et le niveau de la mer (exutoire dans l'étang de Mauguio).

La partie Nord du village de VENDARGUES est par ailleurs drainée par trois cours d'eau, le Routous, le Teyron et le Bourbousse qui passent en souterrain sous la zone urbaine ; l'exutoire en est la Balaurie, prolongement du Routous, qui sort du village au niveau de la Cave Coopérative.

### ▪ Données qualitatives

Les deux cours d'eau identifiés par le SDAGE sur le territoire communal de VENDARGUES sont :

- le Salaison ;
- la Cadoule.

Le tableau ci-dessous indique l'état quantitatif et qualitatif actuel de chacun de ces cours d'eau ainsi que les échéances auxquelles les objectifs de bonne qualité fixés par le SDAGE doivent être atteints.

Code	Nom masse d'eau	Etat écologique		Etat chimique	
		Etat 2009	Objectif bon état	Etat 2009	Objectif bon état
FRDR140	La Cadoule	MOY	2021	?	2015
FRDR141	Le Salaison	MAU	2021	MAU	2027

MOY : Etat moyen – MAU : Etat mauvais

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015

Les problèmes identifiés par le SDAGE et les mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs de qualité fixés sur ces deux cour d'eau sont les mêmes ; ils sont résumés dans le tableau ci-après :

Problèmes à traiter	Mesures
Gestion locale à instaurer ou développer	- Mettre en place un dispositif de gestion concertée
Pollution domestique et industrielle hors substances dangereuses	- Déplacer le point de rejet des eaux d'épuration et/ou des réseaux pluviaux. - Elaborer et mettre en œuvre un schéma directeur de gestion des eaux pluviales (définition de zones prioritaires pour la lutte contre la pollution pluviale, évaluation du risque de propagation de matières dangereuses, entretien et amélioration du réseau pluvial, création ou redimensionnement de bassins tampons d'orage ou ouvrages de stockage, mise en place de systèmes de traitement ou au moins de décantation avant rejet des eaux pluviales collectées - Réaliser un diagnostic et améliorer le traitement des pollutions urbaines diffuses et dispersées (hameaux, mas....)
Substances dangereuses hors pesticides	- Contrôler les conventions de raccordement, régulariser les autorisations de rejets ; prendre en compte les pollutions par les micropolluants dans les stratégies de l'épuration urbaine.
Pollution par les pesticides	- Réduire les surfaces désherbées et utiliser des techniques alternatives au désherbage chimique en zones agricoles - Exploiter des parcelles en agriculture biologique (reconversion ou soutien à des pratiques existantes dans le cadre des dispositifs agro-environnementaux régionaux.
Dégradation morphologique	- Restaurer les habitats aquatiques en lit mineur et milieux lagunaires ; donner au cours d'eau l'espace et le débit nécessaire pour retrouver une dynamique naturelle. - Restaurer les berges et/ou la ripisylve (définition et mise en œuvre d'un plan pluriannuel d'entretien de la végétation rivulaire). - Réaliser un diagnostic du fonctionnement hydro-morphologique du milieu et des altérations physiques et secteurs artificialisés
Altération de la continuité biologique	Définir une stratégie de restauration de la continuité piscicole

Source : SDAGE Rhône-Méditerranée 2010-2015

Le bassin versant de l'étang de l'Or a été désigné par l'arrêté du 23 novembre 1994 « zone sensible » au titre de la Directive Eaux Résiduaires Urbaines (ERU), et donc identifié comme particulièrement sensible aux pollutions d'origine domestique et urbaine.

- **Outils de gestion de la ressource en eau**

#### **SDAGE Rhône Méditerranée 2010-2015**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion (SDAGE) Rhône - Méditerranée 2010-2015, approuvé le 20 novembre 2009 par le Préfet coordonnateur de bassin est entré en vigueur le 21 décembre 2009 pour une durée de 6 ans. Il fixe les objectifs de qualité des eaux à atteindre pour 2015 (66% des eaux superficielles et 82% des eaux souterraines en bon état écologique) et arrête les grandes orientations fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin. Ces orientations sont au nombre de huit :

- **Orientation fondamentale 1 - Prévention** : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité.
- **Orientation fondamentale 2 - Non dégradation** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques.
- **Orientation fondamentale 3 - Vision sociale et économique** : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux.
- **Orientation fondamentale 4 - Gestion locale et aménagement du territoire** : Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable.
- **Orientation fondamentale 5 - Pollutions** : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions toxiques et la protection de la santé.
  - Poursuivre les efforts de lutte contre les pollutions d'origine domestique et industrielle.
  - Lutter contre l'eutrophisation des milieux aquatiques (lutter contre les pollutions agricoles, les pollutions urbaines, améliorer la qualité physique des milieux).
  - Lutter contre les pollutions par les substances dangereuses.
  - Lutter contre la pollution par les pesticides.
  - Evaluer, prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine.
- **Orientation fondamentale 6 - Des milieux fonctionnels** : Préserver et développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques.
  - Agir sur la morphologie et le découloignement pour préserver et restaurer les milieux aquatiques (préserver ou restaurer la continuité biologique, préserver ou restaurer les habitats aquatiques, préserver ou restaurer la morphologie des cours d'eau...).
  - Prendre en compte, préserver et restaurer les zones humides.
  - Intégrer la gestion des espèces faunistiques et floristiques dans les politiques de gestion de l'eau.

- **Orientation fondamentale 7 - Partage de la ressource** : Atteindre et pérenniser l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir.
  - Résorber le déséquilibre quantitatif dû aux prélèvements dans la ressource en eau.
  - Résorber les perturbations du régime hydrologique des cours d'eau.
- **Orientation fondamentale 8 - Gestion des inondations** : Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.

Le SDAGE s'accompagne d'un programme d'actions à engager pour atteindre les objectifs d'état des milieux aquatiques, et le décline par orientation fondamentale et par territoire (voir ci-avant concernant les masses d'eau superficielles et souterraines concernant la commune de VENDARGUES)..

**En application de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales définies par le SDAGE Rhône – Méditerranée 2010-2015. Nous nous attacherons à justifier cette compatibilité au chapitre C.**

### **Le Syndicat Mixte du Bassin de l'Or (SYMBO)**

Le **Syndicat Mixte du Bassin de l'Or (SYMBO)**, créé le 17 décembre 2009 pour prendre le relais du Syndicat Mixte de Gestion de l'Etang de l'Or (SMGEO), a pour objectif de répondre aux grands enjeux qualitatifs et quantitatifs de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques sur le bassin versant de l'Etang de l'Or et de contribuer, par la mise en œuvre d'actions concertées, au développement durable de ce territoire.

Il assure notamment l'animation, la coordination, le suivi et l'évaluation de la politique globale de l'eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant, dont notamment les démarches de type Contrat de bassin, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), Plan d'Action de Prévention contre les Inondations (PAPI).

Le SYMBO s'est ainsi logiquement étendu à l'ensemble du bassin versant de l'Etang de l'Or ; il regroupe le Département de l'Hérault et les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale compétents sur le territoire (Communauté de Communes "Grand Pic-St-Loup", "Pays de l'Or", "Pays de Lunel", et Communauté d'Agglomération de Montpellier)

Dans la suite logique du Contrat de Baie animé par le SMGEO (2003 -2007), le SYMBO a lancé début 2011 un diagnostic partagé du territoire. Ce diagnostic servira de base à l'élaboration puis à la mise en œuvre d'un programme d'intervention de gestion équilibrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant (type SAGE).

### **Enjeux en matière d'eaux souterraines et de surface**

1. *Contribuer à améliorer la qualité des eaux souterraines et de surface, notamment par la maîtrise des pollutions diffuses par les eaux de ruissellement (obligation de rétention et de traitement avant rejet au milieu naturel). Le raccordement de la commune de VENDARGUES a par ailleurs largement amélioré la situation, d'une part en supprimant les rejets dans la Balaurie et de là dans l'étang de l'Or, d'autre part en améliorant de façon significative le niveau de traitement des effluents communaux.*

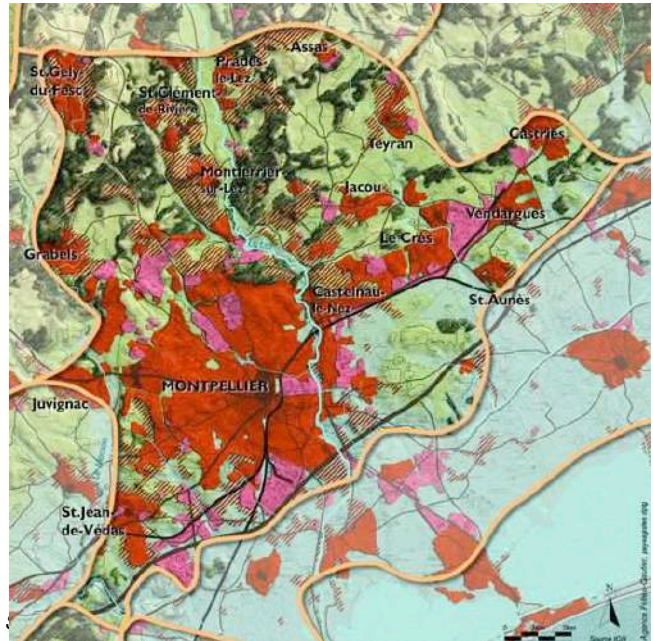
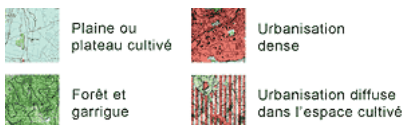
2. *Préserver et valoriser le réseau hydrographique de la commune :*
- *préservation du fonctionnement hydraulique des différents cours d'eau communaux ;*
  - *requalification des berges du Salaison ;*
  - *préservation des berges de la Cadoule en parallèle de la maîtrise et de la gestion des activités de loisirs et de détente existantes.*

## 2 – Paysage naturel et paysage urbain

### 2.1 - Le grand paysage de l'agglomération montpelliéraine

L'Atlas des Paysages du Languedoc-Roussillon rattache la commune de VENDARGUES à l'unité paysagère de l'agglomération de Montpellier qui s'étend sur une quinzaine de kilomètres de Saint-Gely-du-Fesc au Nord à l'autoroute A9 au Sud sur 15 km, de la Mosson à l'Ouest jusqu'à l'axe Assas / Teyran / Castries à l'Est.

Au sein de cette vaste entité largement urbanisée, le paysage des communes Nord-Est (VENDARGUES, Castries, Teyran, Jacou et Le Crès) se caractérise par une succession de collines et de garrigues qui s'étendent plus à l'Est jusqu'au Vidourle.

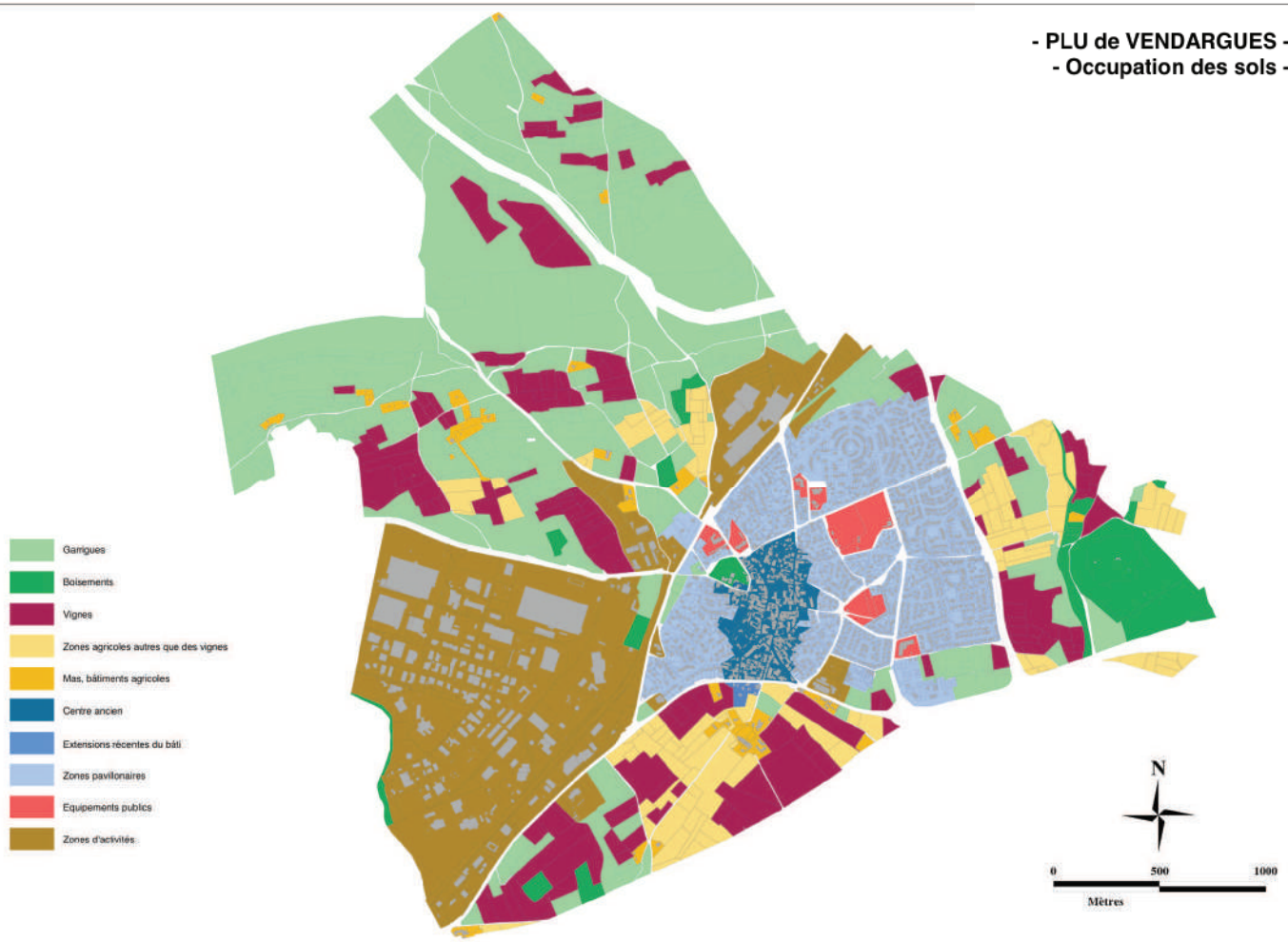


Les valeurs clés de cette unité paysagère de l'agglomération de Montpellier sont les suivantes :

- une imbrication forte de l'agglomération et des espaces de nature ; c'est le cas sur VENDARGUES, où la zone bâtie est bordée au Nord par les espaces de garrigues, au Sud par la vaste entité agricole de Meyrargues, à l'Est par la vallée de la Cadoule qui constitue un vaste espace naturel et agricole ouvert à la population.
- un paysage d'infrastructure dégradé ; c'est notamment le cas du couloir languedocien, auquel est rattaché la commune de VENDARGUES, où se concentrent la quasi-totalité des grandes infrastructures ferroviaires et routières (A9, RD 113, RD 610).
- une fragilisation des relations ville / nature due à une surconsommation parfois anarchique des espaces sous l'effet d'une pression urbaine accrue : consommation des plaines agricoles ou viticoles ; mitage des collines boisées au Nord ; développement d'une urbanisation linéaire le long des voies de circulation avec pour conséquence la disparition des espaces de respiration entre villages.
- une pauvreté des espaces publics dans les nouveaux quartiers de lotissement.
- une relation ambiguë au littoral : le couloir d'infrastructures composé de l'A9 (bientôt doublée), de la RN 113 / RD 613, des lignes à haute tension, de la future ligne LGV constitue une césure forte ; au delà d'une simple continuité urbaine, la création d'un nouveau quartier à l'échelle de l'agglomération sur l'espace intermédiaire compris entre la ville de Montpellier au Nord et le lido de Palavas – Carnon au Sud constitue un enjeu fort.



- PLU de VENDARGUES -  
- Occupation des sols -



Les enjeux paysagers de ce secteur de l'agglomération montpelliéraine sont à la fois :

- des enjeux de protection et de préservation :
  - protection des espaces de plaine contre l'étalement urbain et maintien d'une agriculture de proximité adaptée au contexte urbain ;
  - protection des collines boisées et des coteaux contre le mitage, préservation des crêtes, mise en valeur des points de vue ;
  - mise en valeur des cours d'eau et de leur ripisylve, gestion des espaces inondables, rétablissements des continuités et création de circulations et de liaisons douces entre les cours d'eau et les quartiers proches ;
  - mise en valeur du patrimoine urbain et notamment des châteaux et de leurs parcs : protection contre l'urbanisation, mise en réseau par circulations douces, ouverture au public.
- 
- des enjeux de valorisation / création :
  - création de nouvelles formes urbaines plus économes en espace, plus denses, favorisant les échanges sociaux, établissant des relations claires et contrastées avec les espaces de nature périphériques.
- des enjeux de réhabilitation / requalification :
  - requalification du paysage des infrastructures et des zones d'activités (plantations, gestion des bas côtés, requalification des clôtures, maîtrise des enseignes et des pré-enseignes...) ;
  - requalification du paysage bâti des quartiers pavillonnaires (création de véritables espaces publics, gestion des circulations et du stationnement) ;
  - requalification des entrées de villages.

## 2.2 - Les entités paysagères du territoire de VENDARGUES

Le relief et l'occupation des sols du territoire de VENDARGUES permettent d'identifier trois grandes entités paysagères :

- au Nord, une vaste entité dominée par un paysage de garrigues boisées et de friches, ponctuées de parcelles de vignes, notamment sur deux secteurs plus spécifiquement agricoles, le premier au lieu-dit Plaine de Bannières au Nord de part et d'autre de la RD 68 (LIEN), le second sur la partie aval de la Route de Teyran. Les perceptions visuelles depuis la RD 68 sont relativement ouvertes au droit du secteur de Bannières et plus au Sud au droit de la future ZAC Via Domitia Nord.
- au Sud, la vaste plaine agricole de Meyrargues marquée par deux petits reliefs jouant le rôle de repères visuels dans le paysage. La RD 613 offre quelques très belles perspectives sur Meyrargues notamment au droit du futur giratoire Garibaldi puis entre le carrefour de la RD 145 et la cave coopérative ; sur le reste du linéaire, les alignements de platanes et les poches bâties tendent à bloquer les vues.
- à l'Est, la plaine agricole de La Cadoule très fortement perceptible depuis la RD 65 (Chemin des Coustouliers).



*Vue sur Meyrargues depuis le carrefour de la RD 610 / RD 613*

### **Enjeux en matière de paysage**

1. *Requalifier le paysage des infrastructures routières RD 613 et RD 610 en cohérence avec leur réaménagement futur en boulevards urbains ; pour cela, maîtriser les implantations bâties de façon à ménager une emprise de voirie suffisamment large et à créer une interface bâtie structurée et de qualité.*
2. *Prendre en compte les perceptions paysagères de la colline de Meyrargues comme une des composantes du projet d'aménagement du futur quartier (percées visuelles).*
3. *Protéger de toute construction le secteur agricole de la Cadoule du fait de sa très forte sensibilité paysagère depuis la RD 65.*
4. *Préserver les secteurs de garrigues Nord du fait à la fois de leur sensibilité paysagère et écologique et de leur forte exposition au risque feu de forêt.*

Commune de Vendargues

1ère révision valant élaboration du PLU

ZNIEFF



ZNIEFF de type 1  
Rivière de la Cadoule à Casries  
et Vendargues

---

## 3 - Milieux naturels

### 3.1 - Les milieux naturels remarquables inventoriés à l'échelle de la commune

#### ▪ Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, à l'initiative du Ministère de l'Environnement, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance du patrimoine naturel et de la biodiversité de France.

Les ZNIEFF sont des territoires qui se singularisent par la richesse ou la spécificité de leur faune, de leur flore ou de leurs habitats naturels. Elles délimitent les espaces naturels les plus précieux.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I sont des écosystèmes de haute valeur biologique, de superficie généralement limitée ; elles sont caractérisées par la présence d'espèces ou d'habitats naturels rares, remarquables ou typiques du patrimoine naturel régional, qualifiés de « déterminants ».
- Les ZNIEFF de type II forment de grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, lagune...) ; les ZNIEFF de type II renferment généralement une ou plusieurs ZNIEFF de type I.

Les ZNIEFF n'ont pas de valeur juridique directe, mais doivent permettre une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel.

Les données du premier inventaire ZNIEFF du Languedoc-Roussillon ont été publiées en 1994 ; depuis le territoire a évolué et les connaissances scientifiques se sont enrichies. C'est pourquoi le Ministère chargé de l'Environnement a lancé un programme d'actualisation des ZNIEFF. En région Languedoc-Roussillon, l'inventaire actualisé est disponible depuis 2011. 997 ZNIEFF ont été délimitées (855 de type I et 142 de type II) recouvrant près de 17 000 km<sup>2</sup>, soit 61% de la superficie totale du territoire régional. Sur le seul département de l'Hérault, 216 ZNIEFF de type I et 41 ZNIEFF de type II ont été délimitées, représentant 56% de la superficie totale du département, sur 82% des communes.

Une seule ZNIEFF est recensée sur le territoire communal de VENDARGUES. Il s'agit de la ZNIEFF de type I n° 0000-3187 « Rivière de la Cadoule à Castries et VENDARGUES » qui couvre une superficie totale de seulement 6 hectares, dont 3 sur la commune de Castries et 3 sur la commune de VENDARGUES ; elle se compose d'un linéaire de rivière d'un peu plus de 2 kilomètres (compris entre le pont de la RD 610 sur la commune de Castries et le pont de la RD 613 en limite communale de VENDARGUES et de Saint-Aunès) et englobe le cours d'eau, la ripisylve et les milieux herbacés attenants.

La ripisylve, bien fournie au droit de l'espace de loisirs de La Cadoule, est essentiellement composée de Frênes, Aulnes et Peupliers blancs. En fonction des conditions d'écoulement, d'importants herbiers d'hydrophytes fixées et de Characées peuvent se développer ; ces herbiers accueillent un cortège d'Odonates particulièrement riche et diversifié, avec près de 30 espèces recensées qui font l'intérêt écologique de cette ZNIEFF. Parmi les espèces d'Odonates les plus remarquables, la fiche descriptive de la ZNIEFF cite :

- l'Agrion bleuâtre (*Cœnagrion caerulscens*), espèce particulièrement rare et localisée tant sur le département que sur l'ensemble du territoire métropolitain. Elle est ici observée dans son habitat caractéristiques qui correspond à des conditions hydrauliques rares : un cours d'eau temporaire de faible profondeur au lit très rocheux et à végétation aquatique importante. Cet Agrion est une espèce fluviale pionnière adaptée aux changements brutaux provoqués par les crues. Connue sur seulement deux cours d'eau, elle est une des espèces d'insectes les plus menacées de France. Les principales menaces consistent en : l'arrêt de l'alimentation du cours d'eau, la rectification du cours d'eau ou de ses berges ou tout autre aménagement susceptible de provoquer la disparition des micro-habitats larvaires et le développement d'une strate arborée ou arbustive au niveau des stations.
- le Gomphe à crochets (*Onycogomphus incatus*), caractéristique des cours d'eau à courant rapide.
- la Libellule fauve (*Libellula fulva*) qui elle apprécie davantage les zones lenticules ensoleillées, avec des peuplements importants d'hydrophytes.



La diversité des peuplements d'Odonates témoigne à la fois de l'originalité et du bon état écologique du cours d'eau.

La Cadoule et sa ripisylve constituent par ailleurs un corridor écologique important pour de nombreux invertébrés et notamment pour les Chiroptères : Minioptère de Schwabe, Murin à oreilles échanquées provenant de colonies proches (Sommiérois)

Un couple de Rollier (*Coracias garrulus*) se reproduit également dans la ripisylve.

Les pelouses à Brachypode de Phénicie environnantes abritent d'importants peuplements d'Aristolochie à feuilles rondes, plante hôte d'un Lépidoptère protégé à l'échelle nationale, la Diane (*Zerynthia polyxena*).

Les principaux enjeux identifiés sont :

- l'amélioration de la qualité hydrobiologique du cours d'eau : le raccordement prochain de la commune de Castries à la station d'épuration intercommunale MAERA et la fermeture de l'actuelle station vont dans ce sens.
- la préservation des caractéristiques hydrogéomorphologiques du cours d'eau.
- la gestion de la ripisylve et de la végétation rivulaire (maintien des conditions d'ensoleillement propices au développement des herbiers d'hydrophytes).

#### ▪ Les mesures de protection et de gestion des milieux naturels

Aucune protection réglementaire au titre de la nature (arrêté de protection de biotope, réserve naturelle...) n'a été instaurée sur le territoire communal de VENDARGUES.

Commune de Vendargues

1ère révision valant élaboration du PLU

Sites Natura 2000



## ▪ Réseau Natura 2000

Institué par la directive du 21 mai 1992, le réseau NATURA 2000 rassemble des sites abritant des types d'habitats naturels et des habitats d'espèces d'intérêt communautaire qui devront faire l'objet d'une protection et d'une gestion spécifique. Dans ces périmètres, il convient de vérifier que tout aménagement ne porte pas atteinte à ces habitats ou espèces.

De manière concrète tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative situé à l'intérieur d'un site Natura 2000 ou situé hors d'un site Natura 2000 mais soumis à étude d'impact, notice d'impact ou document d'incidence, et susceptible d'affecter le site de façon notable, doit faire l'objet d'une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation.

Aucun site Natura 2000 n'a été délimité sur la commune de VENDARGUES ; les sites les plus proches sont :

- au Sud, le Site d'Importance Communautaire (FR9101408) et la Zone de Protection Spéciale (ZPS, arrêté ministériel de désignation en date du 24 avril 2006) de l'Étang de Mauguio ; le PLU de VENDARGUES pourrait avoir une incidence potentielle sur ces sites dans la mesure où la commune est incluse dans le bassin versant de l'étang de Mauguio.
- au Nord, la Zone de Protection Spéciale des Hautes Garrigues du Montpelliérais, plus éloignée et sans lien direct avec le territoire communal de VENDARGUES.

### Sites Natura 2000 Etang de Mauguio

L'étang de Mauguio ou de l'Or est situé à une dizaine de kilomètres à l'Est de Montpellier. Il consiste en une lagune d'environ 3 170 hectares en communication avec la mer par un grau qui relie le Sud-Ouest de l'étang au port de Carnon. Entre la lagune et la mer s'étend un lido sableux où sont implantés deux des plus importants pôles touristiques du littoral héraultais, à savoir la Grande Motte à l'Est et Carnon à l'Ouest.

La lagune proprement dite est entourée d'une gamme variée d'habitats naturels :

- un système dunaire avec une grande extension de dunes fixées en bon état de conservation, mais séparées du système lagunaire par une route littorale ;
- des milieux saumâtres à hyper salés sur les rives Sud et Est et des lagunes temporaires, riches en herbiers de *Ruppia* et des sansouires sur les bordures des rives Nord ;
- des milieux saumâtres à doux, influencés par l'eau douce sur les rives Nord, où se développent des prés salés et des formations boisées (frênes, peupliers blancs) et d'anciens prés de fauche.

Les deux sites Natura 2000 – SIC et ZPS – englobant lagune et espaces humides périphériques couvrent ainsi une superficie totale de plus de 7 400 hectares.

Le site présente un patrimoine naturel remarquable dont la conservation dépend fortement :

- de l'amélioration de la qualité de l'eau de la lagune et des écosystèmes aquatiques d'une part ;
- du maintien de la diversité des habitats naturels des marges de l'étang d'autre part.

Or, comme l'ensemble des lagunes du littoral languedocien, l'étang de Mauguio est menacé par des phénomènes d'eutrophisation et de comblement. Exutoire d'un bassin versant de 410 km<sup>2</sup> répartis entre 31 communes qui totalisent quelques 120 000 habitants permanents (presque le double en été), l'étang de l'Or reçoit en effet tous les apports de l'amont, avec pour conséquence un enrichissement de ses eaux en minéraux, matières organiques (eutrophisation) et polluants divers.





**Vendargues au sein du bassin versant de l'étang de l'Or**

### Site Natura 2000 Hautes Garrigues du Montpelliérais

La Zone de Protection Spéciale des Hautes Garrigues du Montpelliérais, désignée par arrêté du 29 octobre 2003, s'étend sur une emprise totale de 45 444 hectares.

Elle englobe un vaste territoire de collines calcaires au sein duquel plusieurs ensembles morphologiques peuvent être individualisés : le massif de la Serrane, le causse de la Selle, les gorges de l'Hérault, les massifs du Pic Saint Loup et de l'Hortus, les collines de la Suque et le Puech des Mourgues.

Son intérêt patrimonial est lié à la présence de 19 espèces d'oiseaux figurant au Formulaire Simplifié des Données dont :

- 3 couples d'Aigle de Bonelli, soit 30% des effectifs régionaux ; un quatrième site de nidification présent sur le territoire a été abandonné en 1995 ;
- plusieurs espèces présentant des effectifs significatifs : Circaète Jean le Blanc, Busard cendré, Grand Duc d'Europe, Grave à bec rouge ou encore Rollier.

Les principaux facteurs de sensibilité identifiés sont : le développement des projets de centrales éoliennes, le recul de l'agriculture et du pastoralisme, le développement des activités de plein air et notamment de l'escalade à proximité des sites de nidification.

**Nous justifierons au Chapitre D de l'absence de toute incidence du PLU sur les Sites Natura 2000 de l'Etang de Mauguio et des Hautes Garrigues du Montpelliérais.**

## 4 – Risques et nuisances

### 4.1 – Les risques naturels

Depuis la loi de 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, la commune de VENDARGUES a fait l'objet de six arrêtés de catastrophes naturelles.

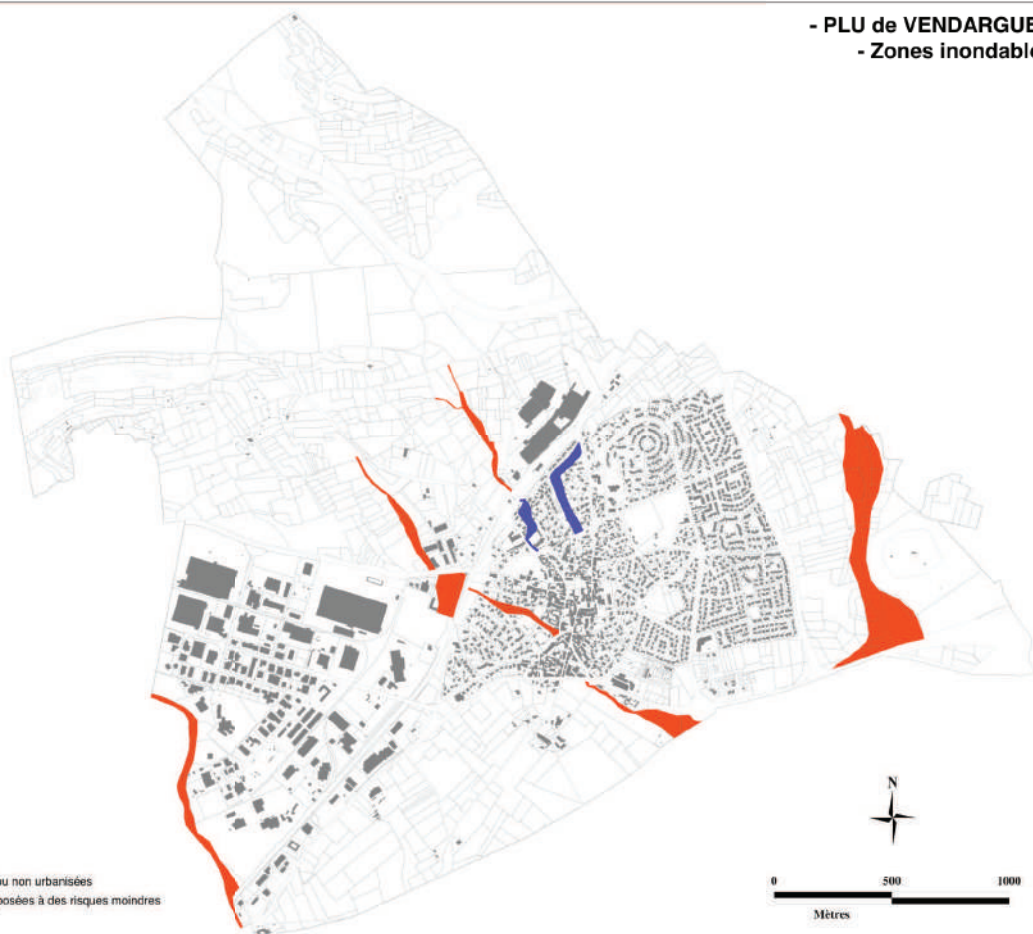
Intitulé	Date événement	Date arrêté	Date JO
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement (coulée de boue)	17 au 28 octobre 1994	21 Novembre 1994	25 Novembre 1994
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement (coulée de boue)	22 septembre 2003	17 Novembre 2003	30 Novembre 2003
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement (coulée de boue)	16 Novembre 2003	5 Février 2004	26 février 2004
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement (coulée de boue)	2 au 4 décembre 2003	19 décembre 2003	20 décembre 2003
Inondation – Par une crue (débordement de cours d'eau) – Par ruissellement (coulée de boue)	14 Septembre 2006	22 Février 2007	10 Mars 2007
Phénomène lié à l'atmosphère – Tempête et grains (vent) – Tempête	6 au 10 Novembre 1982	18 Novembre 1982	19 Novembre 1982

#### ▪ Le risque inondation

De mémoire d'homme, les crues principales sur le bassin du Salaison ont été les suivantes :

- 1933 : Le ruisseau de Cassagnoles aurait inondé une entreprise isolée, située dans la plaine en amont de la RD 145.
- 1946 : Lors de cette crue, à Teyran il était possible de toucher l'eau avec les mains en se penchant du pont de la RD 21.
- 1979 et 1997 : Importantes crues du Salaison sur les communes du Crès et de VENDARGUES.

- PLU de VENDARGUES -  
- Zones inondables -



**R:** Zones inondables naturelles, peu ou non urbanisées  
**BP:** Zones Inondables urbanisées exposées à des risques moindres

## Le PPRI de Vendargues

Le Plan de Prévention du Risque Inondation du Bassin versant du Salaison, couvrant les communes de Guzargues, Assas, Teyran, Jacou, Le Crès et VENDARGUES a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 août 2003.

Il concerne sur le territoire de VENDARGUES, la Salaison, la Cadoule, Le Teyron et le Routous, mais uniquement sur leur partie découverte ; la partie couverte du Teyron et du Routous, correspondant à la traversée du village, n'est en effet pas pris en compte par le PPRI.

Le Salaison, en limite du Crès, ne pose aucun problème d'inondabilité compte tenu du fait qu'il est très encaissé dans sa traversée du territoire communal.

La Cadoule s'écoule quant à elle en zone agricole et naturelle, à l'Ouest du village ; sa zone inondable ne concerne aucune construction.

Les débordements du Teyron et du Routous, en amont de leur passage en souterrain, concernent par contre la zone urbaine, dans le secteur du Chemin des Rêves pour le premier et dans le secteur de la Rue Jean-Pierre Chabrol pour le second.

Le PPRI délimite trois types de zones réglementaires :

- La zone rouge R correspondant à la zone inondable naturelle, non urbanisée. Il s'agit de zones d'expansion de crues qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crues et de maintenir libres les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues. Dans cette zone, aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.
- La zone rouge RU correspondant à la zone de fort écoulement mais qui est déjà urbanisée. Dans cette zone, compte tenu des risques graves liés aux crues, la logique de prévention du risque doit prédominer : toute nouvelle construction est en conséquence interdite ; des dispositions spécifiques permettent toutefois de prendre en compte l'évolution du bâti existant.
- La zone bleue BU correspondant à la zone d'expansion des crues qui couvre des secteurs déjà fortement urbanisés. Dans ces secteurs, les hauteurs d'eau en crue centennale sont inférieures à 0,50 m et les vitesses inférieures à 0,50 m/s ; les mesures constructives de protection individuelle ou collective peuvent réduire ou supprimer les conséquences dommageables d'une crue.

Seuls deux types de zone sont définis sur le territoire de VENDARGUES :

- Sont classés en zone rouge R, qui correspond à une zone de fort écoulement non urbanisée, les champs d'inondation du Salaison, de la Cadoule et de la Balaurie, ainsi que ceux du Routous, du Teyron et du Bourbousse. Aucune utilisation ou occupation nouvelle n'est autorisée dans cette zone, de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.
- Sont classés en zone BP les secteurs urbanisés concernés par des problèmes d'écoulement pluviaux et drainés par le Routous, le Teyron et le Bourbousse.  
Dans cette zone déjà fortement urbanisée, des dispositions techniques permettront de réduire ou de supprimer les conséquences dommageables d'une crue ; dans ce cas, les contraintes liées à cette zone seront levées. Le règlement de la zone BP est identique à celui de la zone BU.

## Le Schéma directeur d'assainissement pluvial du centre village de VENDARGUES

Source : « Commune de VENDARGUES – Complément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre village » - GINGER Environnement et Infrastructures, Janvier 2011.

La commune de VENDARGUES est régulièrement exposée à des inondations dues au ruissellement de débits importants sur les chaussées dans le centre du village ; les ruisseaux du Teyron, du Bourbousse et du Routous, canalisés et couverts dans la traversée de la zone urbaine, constituent en effet la branche principale du réseau d'assainissement pluvial. Les problématiques de ruissellement pluvial urbain et d'inondabilité des cours d'eau sont ainsi étroitement liées.

En 2003, le niveau de l'eau a atteint 1,00 à 1,20 m à l'intersection de la Rue du Général Berthézène et de la Rue du Teyron, plus de 1,00 m au carrefour de la Rue du Salaison et de la Rue du Teyron et 0,70 m Place Gilbert Hermet.

Un premier Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a été élaboré dès 1995 puis actualisé en 2004 pour tenir compte des modifications apportées par la réalisation du LIEN / RD 68 et pour dimensionner de façon adéquate les bassins de rétention à mettre en place sur les différents cours d'eau en amont de la traversée du village.

Un complément au Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a été réalisé en 2011 par le Cabinet GINGER afin d'estimer les hauteurs d'eau susceptibles d'être rencontrées dans les rues du centre ancien et de proposer des mesures pouvant être intégrées au PLU.

L'actualisation en 2004 du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial a conduit à proposer la réalisation de huit bassins de rétention ;

- deux sur le Routous ;
- deux sur le Teyron ;
- trois sur le Bourbousse ;
- un sur le Bourbousse Sud.

Ces bassins ont tous été réalisés à l'exception d'un, sur le Bourbousse.

Leur objectif était d'écrêter les débits de pointe traversant le village, mais aussi de retarder les apports d'eau en provenance des bassins versant amont, de façon à permettre aux écoulements urbains de s'évacuer avant l'arrivée des débits amont.

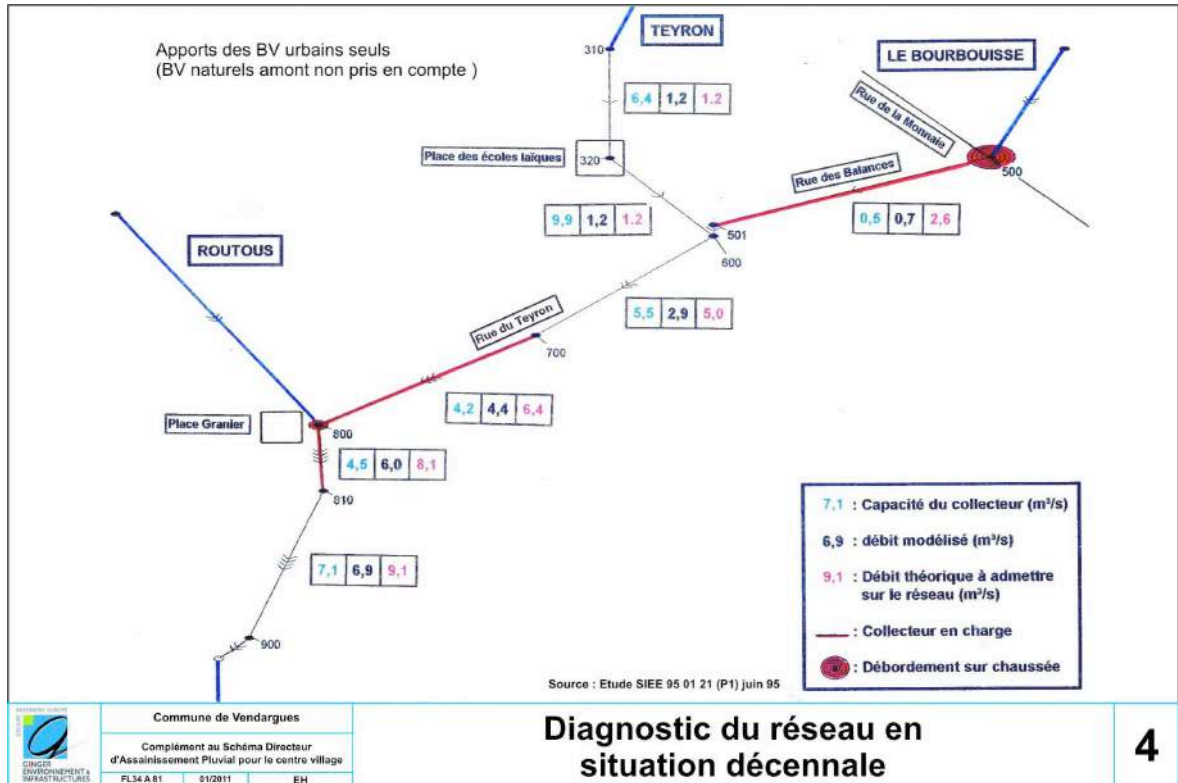
Depuis la réalisation de ces bassins et l'ouverture de grilles de collecte permettant aux eaux de ruissellement sur voies de rejoindre le Teyron dans la partie aval de la traversée du village, les hauteurs d'eau observées sont moindres : 20 cm en 2010 à l'intersection de la Rue du Général Berthézène et de la Rue du Teyron, contre 1,00 à 1,20 m en 2003.

Les calculs réalisés dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial montrent néanmoins que le réseau d'assainissement de la commune est saturé par les seuls apports décennaux de la zone urbanisée. Le réseau n'a donc pas la capacité d'évacuation suffisante, même en faisant l'hypothèse que la crue urbaine n'est pas concomitante avec une crue sur les bassins versants amont ou que les bassins de rétention réalisés suite aux crues de 2003 permettent effectivement de retarder suffisamment les débits de fuite pour que seuls les débits produits dans le village lui-même soient à évacuer.

Le schéma ci-après compare les capacités des collecteurs et les débits de pointe décennaux théoriques ; il met en évidence deux points noirs :

- un premier, Rue des Balances où le réseau en place est loin d'être à la mesure des débits théoriques à transiter ;

- un second, Place Adrien Granier, à l'extrémité de la Rue du Teyron où l'augmentation des débits due à la confluence du Routous ne s'accompagne pas d'une augmentation significative de la capacité d'écoulement.



Les calculs ont été réalisés sur la base de sections homogènes et ne prennent donc pas en compte les singularités ou rétrécissements ponctuels signalés dans les rapports d'inspection de la SOMES (canalisations en voûte réduisant la section d'écoulement, dépôts en fond...) et qui sont susceptibles de faire chuter la capacité d'écoulement du tronçon.

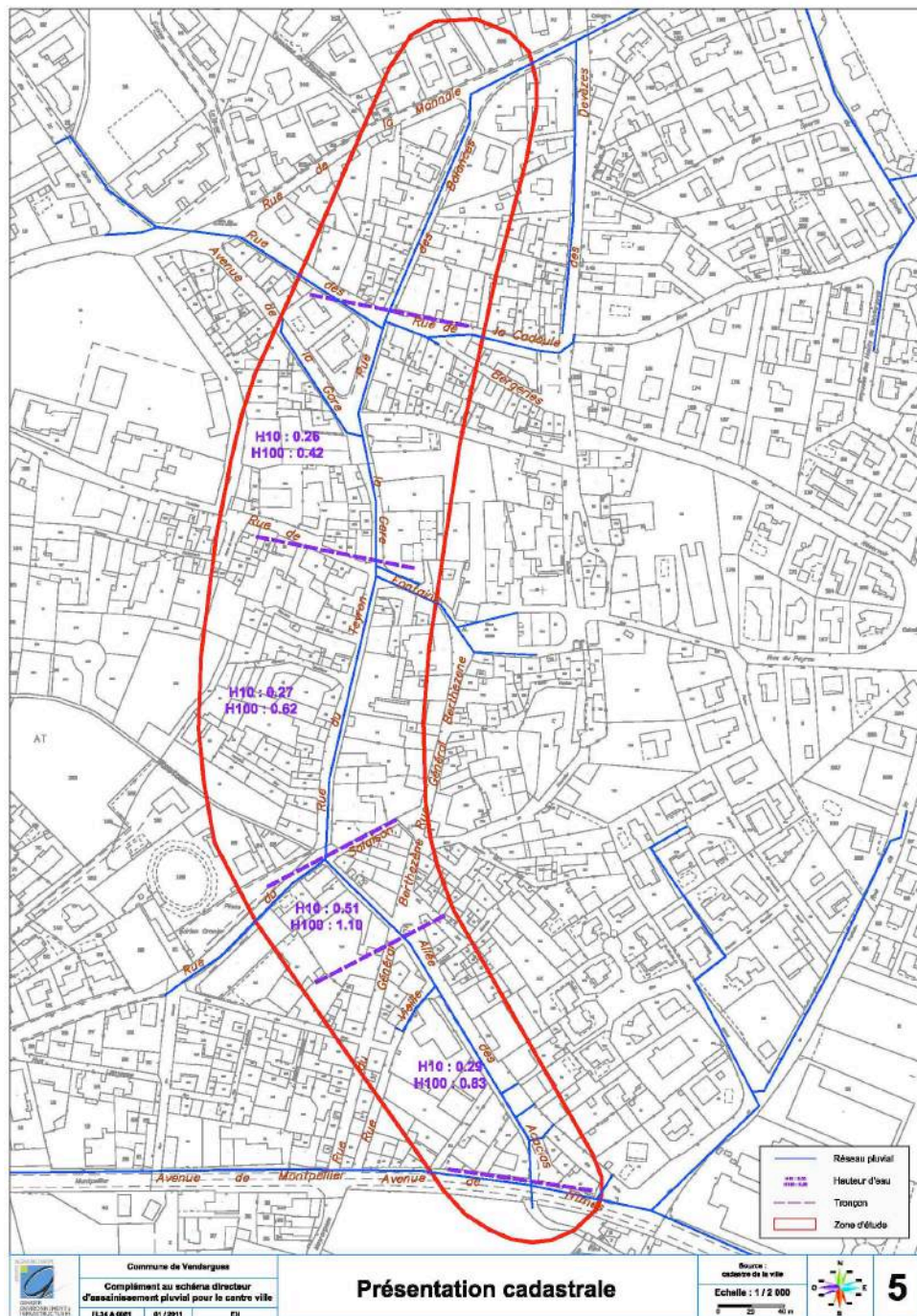
Les éventuels embâcles, défauts d'entretien, colmatage des grilles / avaloirs, défauts et problèmes de collecte susceptibles d'augmenter encore les débits à transiter n'ont pas non plus été pris en compte.

Le calcul des hauteurs de submersion est quant à lui fondé sur les hypothèses suivantes :

- seuls les débits produits par le village (événements de courte durée, inférieure ou égale à une heure) sont pris en compte dans les calculs ; il s'agit donc d'évènements de type orageux, brefs mais intenses. Ce type de pluie fait réagir les petits bassins urbains, mais n'a pas le temps de maximiser les débits produits par les bassins versants plus ruraux en amont.
- le réseau est supposé fonctionner « normalement », c'est à dire sans embâcle et sans problème de collecte.
- le débit centennal est estimé en doublant le débit décennal, conformément à ce qui est communément appliqué en région méditerranéenne.

Les résultats des calculs sont présentés dans le tableau et sur la carte ci-après :

Tronçon	H 10 (m)	H 100 (m)
500 – 600 (Rue de la Monnaie – Rue des Bergeries)	0,27	0,36
600 – 700 (Rue des Bergeries – Rue de la Fontaine)	0,26	0,42
700 – 800 (Rue de la Fontaine – Rue du Salaison)	0,27	0,62
800 – 810 (Rue du Salaison – Rue Berthezène)	0,51	1,10
810 – 900 (Rue Berthezène – RD 613)	0,29 à 1,05	0,83 à 1,30*



En occurrence décennale, une pluie courte orageuse (sans mise à contribution des bassins versants amont) est susceptible de générer dans les rues un écoulement de surface d'une trentaine de centimètres de haut, voire une cinquantaine de centimètres au droit de la Rue du Général Berthezène. Au bas de l'Allée des Accacias, l'obstacle créé par la RD 613 en remblai fait monter le niveau jusqu'à plus d'un mètre d'eau pour permettre au débit de déverser par dessus la voie.

En occurrence centennale, le niveau d'eau moyen (toujours hors apports des bassins versants amont) varie de 40 cm à 1,10 mètres dans la partie aval de la Rue du Teyron ; il peut atteindre 1,30 m au niveau du déversement de l'Allée des Acacias.

Ces hauteurs d'eau importantes provoquent la submersion des rues adjacentes (Rue du Salaison, Rue Vieille) avec départ d'une partie des écoulements vers les points bas, submersion des jardins et des rez de chaussées. Les vitesses d'écoulement sont également importantes et peuvent constituer un danger pour les personnes, voire les véhicules.

L'étude complémentaire au Schéma d'Assainissement Pluvial réalisée en 2011 ne s'est pas donné pour ambition de proposer de nouveaux aménagements lourds, certes efficaces mais techniquement irréalisables (recalibrages importants, écrêtements supplémentaires, recherche de nouveaux exutoires...) ; elle propose par contre un certain nombre de mesures visant à gérer au mieux la situation telle qu'elle se présente et pour partie reprises au règlement du PLU (\*) :

- création de profils de voies adaptés, avec des bordures permettant de contenir les lames d'eau de faible hauteur ;
- suppression des points bas sans exutoire (exemple du bas de la Rue des Balances) ;
- amélioration de la collecte des eaux par la multiplication des grilles avaloirs ;
- entretien régulier des ouvrages de collecte ;
- entretien et curage régulier des réseaux ;
- traitement du point dur formé par le verrou créé par la RD 613 ;
- mise en place de batardeaux sur les bâtiments existants ;
- surhausse des sous-faces de plancher en cas de construction neuve et limitation des ouvertures sur les voies inondées (\*).

De façon générale, afin de limiter les risques liés au ruissellement urbain, le PLU doit :

- maîtriser l'imperméabilisation des sols : limitation de l'emprise au sol des constructions et maintien obligation en pleine terre d'un pourcentage minimum de l'emprise des terrains ;
- imposer la mise en œuvre de mesures compensatoires à l'imperméabilisation : dispositifs de rétention à la parcelle ou conçus et dimensionnés à l'échelle des opérations d'ensemble.

#### ▪ **Le risque feux de forêt**

Le risque feux de forêt concerne :

- les secteurs boisés situés au Nord du territoire communal ;
- le secteur de la Cadoule.

Le PLU devra prendre en compte ce risque notamment en restreignant les possibilités de constructions sur ces secteurs (classement en zone naturelle N) et en veillant à inscrire des espaces tampon entre ces secteurs de risque et les secteurs bâtis limitrophes (notamment sur le secteur de la Cadoule où l'espace boisé est le plus proche des habitations).



## Obligations règlementaires de débroussaillage

**L'arrêté préfectoral n°2004-01- 907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005 relatif à la prévention des incendies de forêts** précise que dans les zones exposées, à savoir les bois, les forêts, les plantations, les reboisements, ainsi que les landes, les garrigues et les maquis et jusqu'à une distance de 200 mètres de ces zones, le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé sont obligatoires :

- aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature sur une profondeur de 50 mètres mesurés à partir de leur façade ou limite, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 10 mètres de part et d'autre de la voie.
- sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés dans les zones urbaines (U) délimitées par les PLU.
- sur la totalité de la surface des terrains construits ou non construits situés soit dans une ZAC, soit dans un lotissement, soit dans une association foncière urbaine.
- sur la totalité de la surface des terrains de camping ou servant d'aire de stationnement des caravanes.

L'obligation de débroussaillage est rappelée à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée. Les arrêtés préfectoraux du 13 avril 2004 et du 7 mars 2005 et les prescriptions générales et les prescriptions du SDIS sont jointes en annexe du règlement du PLU.

### ▪ Le risque de mouvements de terrain

La commune de VENDARGUES est pour partie concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles (niveau nul à faible).

La carte d'aléa ainsi que la notice de présentation des dispositions constructives sont jointes en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.8).

### ▪ Le risque sismique

La commune de VENDARGUES est classée en zone de sismicité 2 (faible) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français. Ce classement impose la mise en œuvre de dispositifs constructifs spécifiques pour la construction de certaines catégories de bâtiments nouveaux ainsi que certains travaux sur l'existant.

Les textes relatifs à la délimitation et à la prévention du risque sismique ainsi qu'une plaquette d'information sur la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments, éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sont joints en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.9).

## 4.2 - Les risques technologiques

### ▪ Le risque de transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses est consécutif à un accident se produisant lors du transport de matières dangereuses, soit par unité mobile (voie routière, ferroviaire, fluviale....), soit par lien fixe (gazoduc ou oléoduc). Il peut entraîner des conséquences graves, voire irrémédiables pour la population, les biens et l'environnement.

Le risque transport de matières dangereuses est lié, sur la commune de VENDARGUES, au passage du gazoduc DN 400 – SMC Montpellier.

### ▪ Risque dû au plomb

L'arrêté du 27 mai 2002 applicable depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2002 classe la totalité du département de l'Hérault en zone à risques d'exposition au plomb.

## 4.3 – Les nuisances

### ▪ Nuisances sonores

#### Classement des infrastructures de transport terrestre

La réglementation acoustique relative aux bruits des infrastructures de transports terrestres repose sur :

- la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit ;
- le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation ;
- le décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transport terrestres ;
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels ;
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- l'arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé.

Il s'agit de classer le réseau de transport terrestre (route et fer) en tronçons et d'affecter à chacun de ces tronçons :

- une catégorie sonore ;
- des secteurs dits « secteurs affectés par le bruit » dans lesquels les futurs bâtiments sensibles (notamment d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale) devront présenter une isolation acoustique renforcée.

Ce classement sonore concerne toute infrastructure de transport terrestre dont le trafic est supérieur aux seuils fixés par la Loi, à savoir :

- plus de 5 000 véhicules par jour pour les routes,
- plus de 50 trains par jour pour les voies ferrées interurbaines,
- plus de 100 trains ou bus par jour pour les lignes de transport collectif en site propre.

L'arrêté préfectoral n° 2007/01/1065 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault classe l'A9 en catégorie 1 dans la traversée du territoire communal de VENDARGUES (secteur de bruit de 300 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée).

L'arrêté préfectoral n° 2007/01/1066 portant classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier, concerne sur le territoire communal de VENDARGUES :

- la RD 613 / RN 113 classée en catégorie 2 ou 3 en fonction des tronçons (secteurs de bruit de 100 à 250 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée) ;
- la RD 610 classée en catégorie 3 (secteur de bruit de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée) ;
- la RD 68 (LIEN) classée en catégorie 3 (secteur de bruit de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée) ;
- la RD 65 classée en catégorie 3 (secteur de bruit de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée) ;
- la RD 112 classée en catégorie 3 (secteur de bruit de 100 m de part et d'autre du bord extérieur de la chaussée).

Une annexe bruit (Annexe 6.4) est jointe au dossier de PLU ; y figurent :

- la carte des infrastructures de transports terrestres et des secteurs de bruit, dans lesquels s'imposent les prescriptions d'isolation acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- la copie des deux arrêtés préfectoraux n° 2007/01/1065 et n° 2007/01/1066.

### **Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement au titre de la Directive européenne du 25 juin 2002.**

Les Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) résultent de l'application de la Directive Européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement. Cette directive a été transposée en droit français par l'ordonnance n°2004-1199 du 12 novembre 2004, ratifiée par la Loi n°2005-1319 du 26 octobre 2005.

Ces deux textes ont été intégrés au Code de l'Environnement avec les articles L. 572-1 à L. 572-11, complétés par les articles R. 572-1 à R.572-11 pour la partie réglementaire.

Les conditions d'application ont été précisées par :

- le décret n°2006-361 du 24 mars 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement et modifiant le Code de l'Urbanisme ; ce décret définit les agglomérations et les infrastructures concernées, le contenu des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement.
- l'arrêté du 4 avril 2006 relatif à l'établissement des cartes de bruit et des plans de prévention du bruit dans l'environnement ; cet arrêté fixe les modes de mesure et de calcul, les indicateurs de bruit ainsi que le contenu technique des cartes de bruit.
- la circulaire du 7 juin 2007 qui traite de la mise en œuvre de l'élaboration des cartes de bruit et de la réalisation des plans de prévention du bruit dans l'environnement.

- la circulaire du 23 juillet 2008 qui a pour objet de préciser l'organisation de la réalisation des PPBE ainsi que leur contenu pour les infrastructures nationales routières et ferroviaires les plus circulées.

En application de l'article R 572-3 du Code de l'Environnement, des cartes de bruit et des Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) doivent être établis pour l'ensemble du territoire des agglomérations de plus de 100 000 habitants, ainsi que pour les abords des grandes infrastructures de transports (routes, voies ferrées, aérodromes) dépassant certains niveaux de trafic :

- infrastructures routières et autoroutières dont le trafic annuel est supérieur à 3 millions de véhicules (soit un trafic moyen journalier de l'ordre de 8 200 véhicules) ;
- infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de train (soit 82 passages en moyenne par jour) ;
- aérodromes de plus de 50 000 mouvements par an dont la liste est annexée à l'arrêté du 3 avril 2006 (l'aéroport Montpellier Méditerranée n'est pas concerné) ;
- agglomérations de plus de 100 000 habitants parmi lesquelles l'agglomération de Montpellier.

La mise en œuvre de la Directive est prévue en deux étapes :

- Première échéance le 30 juin 2007 : établissement des cartes de bruit et des PPBE correspondants pour :
  - o les routes supportant un trafic annuel supérieur à 6 millions de véhicules (soit 16 400 véhicules par jour) ;
  - o les voies ferrées supportant un trafic annuel supérieur à 60 000 passages de train (soit 164 trains par jour) ;
  - o les aéroports listés par l'arrêté du 3 avril 2006 ;
  - o les agglomérations de plus de 250 000 habitants (l'Agglomération de Montpellier est concernée).
- Deuxième échéance le 30 juin 2012 : Etablissement des cartes de bruit et des PPBE correspondants pour :
  - o les routes supportant un trafic annuel compris entre 3 et 6 millions de véhicules ;
  - o pour les voies ferrées supportant un trafic annuel compris entre 30 000 et 60 000 passagers ;
  - o pour les agglomérations de 100 000 à 250 000 habitants.

Les PPBE doivent être réalisés un an après les cartes de bruit qui leur sont associées, soit :

- avant le 18 juillet 2008 pour les aéroports listés par l'arrêté du 3 avril 2006 et pour les infrastructures de transport terrestre dont le trafic dépasse les premiers seuils ;
- avant le 18 juillet 2013 pour les infrastructures de transport terrestre dont le trafic dépasse les seconds seuils.

**La commune de VENDARGUES est ainsi concernée par :**

- **le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'Etat dans l'Hérault approuvé le 3 février 2011, concernant l'A9 et la RN 113.**  
Les cartes de bruit de l'autoroute A9 et de la RN 113 ont respectivement été approuvées par les arrêtés préfectoraux n°2008/01/3152 et n°2008/01/3150 du 5 décembre 2008.  
Ces cartes et les arrêtés préfectoraux les approuvant sont portés à l'Annexe Bruit du PLU (Annexe 6.4).
- **le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement du Département de l'Hérault approuvé le 30 janvier 2012** par l'Assemblée départementale, qui porte sur les infrastructures routières du Département de l'Hérault supportant un trafic de plus de 6 millions de véhicules par an.

L'arrêté préfectoral n°2008/01/2402 du 3 septembre 2008 portant approbation des cartes de bruit des routes départementales RD 65 et la RD 613 et les cartes de bruit correspondantes sont joints en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.4).

Deux zones bruyantes sont identifiées par le PPBE du Département de l'Hérault sur le territoire communal de VENDARGUES ; il s'agit de :

- la RD 65,
- la RD 613.

Un certain nombre d'aménagements ont été réalisés au cours des dernières années sur ces deux infrastructures visant à réduire les nuisances phoniques : pose d'enrobés phoniques (RD 65 et RD 613), constructions d'écrans phoniques (RD65).

- **le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, approuvé en avril 2010**, qui couvre les 10 communes de l'unité urbaine de Montpellier au sens de l'INSEE (annexe II de l'article R. 572-3 du Code de l'Environnement) à savoir Montpellier, Castelnau-le-Lez, Clapiers, Le Crès, Grabels, Jacou, Juvignac, Montferrier-sur-Lez, St-Jean-de-Védas et VENDARGUES.

La délibération du Conseil Communautaire du 15 janvier 2009 arrêtant les cartes de bruit ainsi que les cartes concernant le territoire de VENDARGUES sont jointes en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.4).

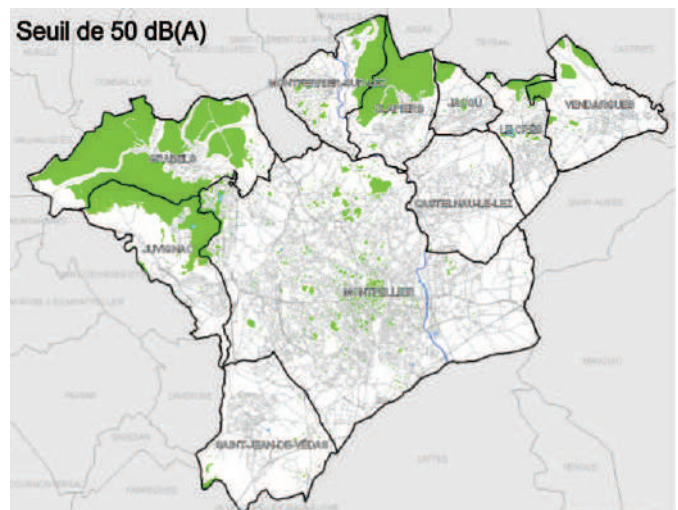
Le PPBE de Montpellier Agglomération identifie 10 zones à enjeux prioritaires sur le territoire de l'Agglomération, dont neuf sur le territoire de la commune de Montpellier et une sur le territoire de la commune de Castelnau-le-Lez. VENDARGUES n'est donc pas concerné par ces zones fortement soumises aux nuisances sonores.

A l'inverse, le projet de PPBE identifie un certain nombre de zones calmes définies à l'article L.572-6 du Code de l'Environnement comme des «espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquels l'autorité qui établit le plan souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues ».

*Zones de calmes identifiées par le PPBE de Montpellier Agglomération*

Le PPBE retient la valeur plafond de 50 dB(A) pour caractériser ces zones calmes, qui correspondent majoritairement aux grandes zones naturelles du périmètre d'étude ainsi qu'à quelques secteurs urbains préservés.

Les espaces de garrigues Nord de VENDARGUES sont en partie identifiées comme zones calmes.



*Zones de calme identifiées par le PPBE de Montpellier Agglomération*

## Amendement Dupont

Conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nouvelles sont interdites dans une bande de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'autoroute A9 ;
- 75 mètres de part et d'autre des RD 65 (Route de Jacou et Chemin des Coustouliers), RD 68 (LIEN), RD 610 et RN 113 ;

Cette interdiction ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Les bandes d'inconstructibilité au titre de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme sont reportées sur le plan de zonage du PLU.

**La levée de l'amendement Dupont le long de la RD 65 au droit du secteur de Bourbouissou est justifiée au chapitre C ci-après.**

### ▪ Pollution atmosphérique

Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) de l'agglomération montpelliéraine a été approuvé par arrêté préfectoral n°2006-I-2797 du 22 Novembre 2006. Il a pour objectif de ramener la concentration des polluants dans l'atmosphère à un niveau inférieur aux valeurs limites.

L'analyse menée sur l'agglomération montpelliéraine montre qu'il existe des risques de dépassement des valeurs réglementaires pour le dioxyde d'azote, le benzène et l'ozone, qui ont pour source principale le transport routier. On observe par ailleurs, sur la commune de VENDARGUES, des émissions de Composés Organiques Volatils non méthaniques ; ceux-ci résultent des phénomènes d'évaporation au cours de la fabrication et de la mise en œuvre de produits contenant des solvants, notamment au sein d'une grosse entreprise d'imprimerie installée sur la zone du Salaison.

Le programme défini par le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération montpelliéraine comporte à la fois :

- des mesures pérennes adoptées dans le cadre du Plan des Déplacements urbains, à savoir :
  - Augmenter le taux d'utilisation des transports en commun : renforcer l'offre de transports collectifs urbains et interurbains ; développer l'urbanisation en cohérence avec la desserte en transports en commun ; renforcer l'intermodalité ; renforcer l'offre globale de transport ferroviaire.
  - Promouvoir l'utilisation des modes doux : développer les itinéraires cyclables ; développer le secteur piétonnier ; rendre plus sûrs les espaces de déplacements.

- Améliorer et adapter le réseau actuel : finaliser le contournement de l'agglomération et traiter les itinéraires urbains d'accès au centre ; améliorer la sécurité des déplacements ; améliorer et garantir les performances du système de transport ; organiser le stationnement pour inciter les usagers travaillant en centre-ville à utiliser les transports en commun et prendre en compte le stationnement résidentiel.

Ces mesures afférentes aux transports sont complétées par quelques mesures supplémentaires :

Promotion des Plans de Déplacements Entreprises (PDE)
Promotion des modes alternatifs à la voiture particulière utilisée individuellement
Mesure relative aux services urbains : décalage des livraisons et des services urbains hors heure de pointe du soir, afin de ne pas entraver la circulation
Plan d'acquisition de véhicules « propres » par les Services de l'Etat, les collectivités, les établissements publics, les exploitants publics et les entreprises nationales (véhicules électriques, véhicules au gaz, équipement en systèmes de post-traitement...)
Développement des transports collectifs propres
Arrêtés de circulation.
Recensement et cartographie des voies routières génératrices de concentrations élevées en polluants et proposition de solutions d'amélioration.

- des mesures afférentes aux sources industrielles fixes :

Etudes technico-économiques devant déboucher sur la définition et la mise en œuvre de plans de réduction des émissions de dioxyde de soufre, d'oxydes d'azote et de COS ; l'entreprise ISOBOX installée sur VENDARGUES est identifiée comme étant concernée par cette mesure.
Réduction des émissions fugitives de COV
Vérification de la mise en place des systèmes de récupération des COV dans les stations services
Renforcement des valeurs limites applicables aux petites installations de combustion soumises à la réglementation des ICPE et restriction d'utilisation des combustibles les plus polluants.

- des mesures afférentes aux secteurs résidentiel et tertiaire

Développement des énergies renouvelables (chauffe eau solaire, électricité photovoltaïque).
Engagement des collectivités locales et de l'Etat à réduire les pollutions atmosphériques provenant de l'usage des bâtiments publics ; promotion de la Qualité Environnementale des Bâtiments.
Amélioration du suivi et de l'entretien des matériels de combustion (chaudières et brûleurs)

- des mesures de prévention des pollinoses dues aux pollens allergisants

Formation des personnels de l'agglomération et des communes chargés de l'aménagement paysager à la problématique « paysages, pollens et santé »
Information des usagers de l'Agglomération sur l'intérêt à diversifier les haies
Renforcement de la surveillance aéro-biologique
Mise en place d'un outil d'information des personnes allergiques.

## ▪ Nuisances liées aux installations classées

De nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement sont implantées sur le territoire communal de VENDARGUES et notamment sur la Zone Industrielle du Salaison, limitrophe aux zones d'habitat du Crès (celles-ci étant postérieures à la création de la Zone Industrielle).

En complément des obligations liées à la réglementation des ICPE, le PLU pourra introduire un certain nombre de dispositions visant à mieux gérer la proximité entre activités et habitat.

### *Enjeux en matière de risques et de nuisances*

- 1. Intégrer la prise en compte des risques et notamment du risque inondation par ruissellement pluvial : rehausse des sous-faces de planchers dans les secteurs impactés ; limitation de l'imperméabilisation des sols et mise en œuvre de mesures compensatoires (à la parcelle ou à l'échelle d'opérations d'ensemble).*
- 2. Prendre en compte les risques et nuisances générées par les installations classées de la Zone Industrielle du Salaison : délimitation d'espaces tampon en périphérie de la Zone Industrielle et maîtrise des hauteurs bâties sur ses franges.*
- 3. Prendre en compte les nuisances sonores générées par les infrastructures routières ceinturant la zone urbaine tant au niveau réglementaire que dans la conception des quartiers (notamment du futur quartier de Bourbouissou).*



---

## **C - Justification des orientations du PADD**

### **et des dispositions du PLU**

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectif d'expliquer et de justifier les différents choix stratégiques et opérationnels retenus dans le cadre du PLU. Il s'attache ainsi à :

- expliquer les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic) et leur transcription spatiale et réglementaire (exposé des motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables sur la base des grandes orientations du PADD) ;
- exposer les évolutions apportées par rapport au POS de décembre 2009 (3<sup>ème</sup> révision simplifiée) et les justifier ;
- exposer les motifs des orientations particulières d'aménagement du secteur de Bourbouissou et du secteur de Meyrargues ;
- justifier de la compatibilité du PLU avec les dispositions des documents de planification et de gestion communautaires (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacements Urbains de la Communauté d'Agglomération de Montpellier), ainsi qu'avec le SDAGE Rhône-Méditerranée.

---

## 1 – Explication des orientations du PADD et de leur transcription spatiale et règlementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de VENDARGUES s'articule autour de quatre axes majeurs, définis sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic communal :

- Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré.
- Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine.
- Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers.
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune.

## 1.1 - Axe 1 : Promouvoir un développement démographique maîtrisé et équilibré

### ▪ Constat

Jusqu'au début des années 2010 :

- un net ralentissement de la croissance démographique, essentiellement dû à l'ancienneté du POS et au manque de disponibilités foncières d'une part, au retard pris par le lancement de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou d'autre part (révision simplifiée n°2 du POS engagée en Novembre 2003 et approuvée plus de 3 ans et demi plus tard, en juillet 2007).
- en corollaire, un ralentissement sensible de la construction neuve et un vieillissement de la population en place, en l'absence d'un renouvellement suffisant des générations.
- un parc de logements insuffisamment diversifié et peu adapté à la demande des jeunes ménages (parc de grande taille) et des ménages modestes (insuffisance du parc locatif et notamment du parc locatif social composé de 152 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2011 soit un taux d'équipement de 6,5%, bien inférieur à l'objectif de 20% fixé par la loi SRU).

La production des dernières années est venue bousculer ce constat avec :

- depuis 2009, une relance de la construction neuve et donc du développement démographique de la commune grâce à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou et, plus récemment de la Résidence Hermès (PROVALIM), programmes qui représentent à eux seuls plus de 450 logements, soit environ 1 000 habitants supplémentaires.
- une diversification du parc de logements et une accélération de la production de logements locatifs sociaux : 86 logements financés sur la période 2008-2010.

### ▪ Orientations et transcription au PLU

Ce premier axe se décline en trois orientations qui trouvent leur expression tant au plan de zonage qu'au règlement du PLU.

- **Favoriser une croissance démographique modérée et progressive, sur la base d'un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 2,1%.** La population de VENDARGUES, estimée à 6 500 habitants fin 2013 (à l'achèvement de la ZAC Pompidou et de la Résidence Hermès) devrait ainsi atteindre 7 300 habitants en 2020, 8 000 habitants en 2025 et près de 8 900 habitants en 2030.

**Pour répondre à cet objectif de maîtrise et de progressivité, le développement communal sera phasé avec :**

- à court terme, **l'opération d'aménagement d'ensemble de Bourbouissou sur 9,2 ha.** Le secteur de Bourbouissou est classé en secteur II AU1 au PLU, défini comme un secteur dont l'urbanisation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU et respecter une densité minimale de construction de 25 logements ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à l'hectare.

- à plus long terme, **l'opération d'aménagement d'ensemble de Meyrargues**. Ce secteur de 37,5 ha, est classé en zone AU0 au PLU. Il est en l'état inconstructible et ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation figurant au PLU et après adaptation de celui-ci (modification voire révision simplifiée ou tout autre procédure qui pourrait s'y substituer).

Cette progressivité du développement permettra à la fois une meilleure intégration des nouveaux arrivants et un phasage des équipements publics nécessaires.

- **Maintenir une structure équilibrée de la population** (en âge, taille et profil socio-professionnel des ménages).
- **Favoriser une diversification de l'offre de logements**, et notamment renforcer l'offre locative sociale et l'accès abordable pour les jeunes ménages, conformément aux orientations du PLH 2007-2012, du futur PLH 2013-2018 et aux obligations de la commune au titre de l'article 55 de la Loi SRU.

**L'article 2 des zones UA, UC, UD** (exception faite des secteurs UD5 et UD6) impose à tout programme à destination d'habitation de 1 500 ou plus de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UA, 1 000 ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zones UC et secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 de comporter au moins 15% (en UA) ou 30% (sur les autres zones et secteurs concernés) de logements locatifs sociaux. En secteurs IIAU1 et II AU2, cette obligation s'impose de façon globale aux programmes de logements des opérations d'aménagement d'ensemble.

Les zones UD5 et UD6 ne sont pas soumises à cette obligation, s'agissant de zone à vocation d'équipements publics ou de services et commerces ; la zone II AU n'est pas non plus soumise à cette obligation, s'agissant d'une zone d'habitat peu dense.

**Le règlement du PLU favorise par ailleurs les formes urbaines plus denses, économiquement plus adaptées à la production de logements sociaux** : collectifs en R+2+ attique en secteur UD4 dit de réinvestissement urbain, en secteur II AU1 de Bourbouissou et en secteur II AU2 de Meyrargues / RD 613 ; collectifs en R+2 en UD2 et UD3c (secteur d'habitat collectif de la ZAC Pompidou) ; habitat individuel jumelé ou groupé en UC et sur les autres secteurs UD.

## 1.2 - Axe 2 : Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extension urbaine

### ▪ Constat

- Un développement urbain fortement consommateur d'espace : une tâche urbaine de près de 340 hectares, soit plus du tiers de la superficie communale totale.
- Des potentialités de réinvestissement urbain importantes tant en centre ancien (parc vacant, bâti agricole non utilisé, îlots dégradés) qu'à ses franges (emprises de faible qualité résidentielle en bordure de RD 613 mais aussi quartiers pavillonnaires de faible densité).

## ▪ Orientations et transcription au PLU

➤ **Favoriser une évolution maîtrisée du centre bourg dans un double objectif de renforcement de la centralité existante et de préservation de son identité bâtie.** Il s'agit de doter le centre bourg d'un règlement permettant à la fois :

- de préserver les caractéristiques architecturales et urbaines qui en font l'identité ;
- d'autoriser des opérations de réinvestissement urbain plus complexes (opérations de démolition / reconstruction d'îlots dégradés).

**Le règlement de la zone UA (17,7 ha) a de ce fait été renforcé pour mieux préserver les caractéristiques urbaines (implantations, hauteurs, volumes, espaces libres) et architecturales (matériaux) du centre ancien :**

- Maintien du principe général de front bâti continu à l'alignement de la voie : implantation (sauf exceptions) à l'alignement de la voie et en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre dans une première bande de 15 mètres par rapport à la voie.
- Préservation des espaces libres, cours, jardins... avec une limitation de l'emprise au sol des constructions à 80% de la surface du terrain d'assiette.
- Limitation de la hauteur générale des constructions à 9,00 m à l'égout et R+2 ;
- Préservation des éléments architecturaux remarquables : éléments de modénatures et décors d'origine (trompe l'œil, chaînes d'angle, bandeaux, décors peints...), encadrement de baies en pierre, ouvertures cintrées des remises, menuiseries anciennes....
- Respect des matériaux et des techniques traditionnelles : toitures en tuiles canal ou similaires, de pente comprise entre 24 et 33% par rapport à l'horizontale ; façades enduites, exception faite des façades en pierre de taille à joints minces qui resteront découvertes ; respect des proportions plus hautes que larges des ouvertures ; interdiction des volets en Z ou des volets autres que ceux en bois ou présentant un aspect similaire au bois ; garde-corps en métal de forme et dessin simples (interdiction des barreaux torsadés, grilles andalouses, volutes et balustres) ; chenaux et chutes d'eaux pluviales mats, en zinc préférentiellement....
- Interdiction des terrasses en décaissé de toitures.
- Réglementation des devantures commerciales : respect de l'ordonnement des façades et des limites séparatrices entre immeubles dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs immeubles ; intégration des coffres des grilles et volets de protection dans la façade.

**Mais le règlement de la zone UA intègre également un certain nombre de dispositions visant :**

- **d'une part à permettre une adaptation des techniques et matériaux traditionnels, notamment dans le cas de réhabilitations** : il est ainsi prévu que l'utilisation de matériaux modernes de qualité (bardage bois naturel, menuiseries en aluminium laqué, volets roulants...), la création d'ouvertures de proportions différentes des ouvertures traditionnelles (baies vitrées....) puissent être autorisées sur les façades arrières ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Pour améliorer la qualité résidentielle des constructions denses du centre bourg, les terrasses en ouverture de toiture, communément appelées « terrasses tropéziennes », sont désormais explicitement autorisées sous réserve toutefois que leur emprise ne dépasse pas 30% de la surface du dernier étage et qu'elles soient situées en retrait de du bord de la toiture côté façade et des pignons d'au moins un mètre.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés sous réserve d'être intégrés à la toiture et de ne pas dépasser un tiers de la surface de la toiture du bâtiment concerné.

- **d'autre part à faciliter la réalisation d'opérations lourdes de réinvestissement en centre ancien** dont on sait que l'équilibre financier est souvent très fragile compte tenu des coûts d'acquisition et de travaux élevés. Des dérogations aux règles d'implantation, de limitation de l'emprise au sol et de hauteur (rehaussée à R+2+attique et 11,50 m à l'égout) sont ainsi prévues pour les projets portant sur la totalité d'un îlot ou sur une portion d'îlot de superficie supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup>.

➤ **Favoriser une densification mesurée des secteurs d'habitat pavillonnaire (zone UC de 52,8 ha et secteurs UD1 de 63,3 ha et UD2 de 2,9 ha)** tout en maîtrisant les effets sur la qualité résidentielle des quartiers concernés.

Cette densification mesurée est notamment favorisée par :

- la suppression de toute superficie minimum de terrain constructible, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- une diminution du retrait imposé le long des cheminements piétonniers et des espaces verts publics de 5 à 3 m ;
- une diminution du retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 4 m à 3 m (la règle  $L \geq H/2$  étant maintenue) ;
- la possibilité de déroger aux règles générales d'implantation (par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives) dans le cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ;
- la possibilité d'implanter en limite séparatives les constructions annexes ou parties de construction, dans la limite toutefois de 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et d'une longueur de 10 m sur la limite (ou les limites contiguës) ;
- l'augmentation du Coefficient d'Occupation des Sols, porté à 0,40 en UD1 et UD2.

La réglementation de l'emprise au sol des constructions vient en outre assurer une maîtrise de l'imperméabilisation des sols : elle est désormais fixée graduellement en fonction des typologies bâties à 50% de la superficie du terrain d'assiette en zone UC , 60% en UD1 et 80% en UD2.

Le PLU affirme par ailleurs la vocation d'espace public du complexe sportif G. Didès qui par sa localisation au cœur de la zone bâtie, joue un rôle paysager et social extrêmement important ; l'ensemble du complexe est ainsi classé en **secteur UD6 (5,3 ha)** dont le règlement n'autorise que les équipements publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Favoriser le réinvestissement des espaces déqualifiés en bordure de la RD 613, en lien avec le projet de requalification de cette voie en avenue urbaine :**

- **Délimitation en façade Nord de la RD 613 d'une bande dite de réinvestissement urbain UD4 de 3,1 ha**, autorisant des projets de construction venant structurer fortement l'espace public, en miroir du futur quartier de Meyrargues.

Ce secteur UD4 est ainsi doté d'un règlement autorisant une densité bâtie nettement supérieure à celle des quartiers pavillonnaires traditionnels mais adapté pour préserver l'environnement résidentiel des riverains de la Rue du Salaison :

- Emprise au sol maximale de 70% ;
- Hauteur pouvant atteindre 12,00 m à l'égout et R+2+attique sur la façade de la RD 613, mais seulement 9,00 m à l'égout et R+2 côté Rue du Salaison.

- Front bâti structuré le long de la RD 613, avec toutefois une implantation du bâti à l'alignement de la voie sur 70% maximum du linéaire de parcelle de façon à éviter l'effet « mur » et une implantation autorisée sur une seule des limites séparatives latérales de façon à ménager des « respirations visuelles » (recul de H/2, minimum 3 m sur l'autre limite séparative latérale).
  - Le long de la Rue du Salaison, une implantation en retrait de la voie au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) et une implantation en retrait des limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (recul de H/2, minimum 3 m).
  - COS de 2,0.
- **Délimitation sur les parcelles déjà bâties en limite Sud de la RD 613, d'un secteur II AU2 de 2,5 ha également dit de réinvestissement urbain.** Ce secteur, insuffisamment équipé, ne pourra être requalifié que dans le cadre d'une opération d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU. Le règlement autorise une densité relativement importante :
- Emprise au sol maximale de 80% ;
  - Hauteur absolue maximale de 11,50 m à l'égout et R+2+attique ;
  - Implantation en recul minimum de 5 m par rapport au domaine public le long de la RD 613 et surlargeurs au niveau des carrefours ;
  - COS de 2,0.
- **Requalification de la Zone Industrielle du Salaison** dans un objectif d'optimisation foncière et d'amélioration des espaces et emprises publiques.  
Le règlement **du secteur UE2a (139,1 ha)** reprend notamment en compte les orientations du projet de requalification porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier avec :
- l'inscription de deux emplacements réservés : le premier le long de l'ancienne Route de Sommières, destiné à améliorer l'accessibilité et les déplacements (dont les déplacements doux) ; le second le long du Salaison afin d'y aménager un espace public jouant également le rôle d'espace tampon entre les activités implantées sur la partie Sud de la zone industrielle et les quartiers pavillonnaires du Crès ;
  - l'obligation d'implantation des constructions en recul minimum des de 25 mètres de la limite du secteur UE2a2 correspondant à la limite communale du Crès entre la RD 65 et la rivière du Salaison.
  - la limitation de la hauteur des constructions à 15 m sur la périphérie de la zone (**secteur UE2a1**) de façon à limiter les nuisances pour les riverains.
- **Mutation qualitative de la façade de la Zone Industrielle du Salaison sur la RD 613.**  
Le règlement de ce secteur, classé en **secteur UE2b (17,1 ha)** par le PLU, n'autorise que les activités plus qualitatives de type équipements publics ou d'intérêt collectif, activités commerciales et artisanales (relevant le cas échéant du régime des installations classées soumises à déclaration), bureaux et hébergement hôtelier.  
La hauteur des bâtiments y est limitée à 12 m et leur implantation calée à 30 m de l'axe de la RD 613 de façon à permettre l'aménagement d'une entrée de ville paysagée.



➔ **Structurer le développement urbain de la commune autour des trois portes d'entrée :**

- **Achèvement de l'urbanisation du « triangle communal » avec le classement en secteur IIAU 1 des 9,2 ha de Bourbouissou.** L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble unique, compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU, respectant un seuil de densité bâtie minimum de 25 logements ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare et comportant 30% au moins de logements locatifs sociaux.
- **Délimitation d'une zone d'extension future à moyen / long terme AU0 sur la partie Est de Meyrargues en greffe sur le village de VENDARGUES et sur le futur giratoire Garibaldi.** D'une emprise de 37,6 hectares, cette zone correspond à la seconde phase du développement communal ; elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble, après adaptation du PLU (par modification, révision simplifiée ou toute autre procédure s'y substituant).

### 1.3 - Axe 3 : Améliorer le fonctionnement urbain dans un souci de mise en relation des quartiers

- **Constat**

- Un secteur résidentiel enserré par des infrastructures routières qui servent de bretelles d'accès à l'A9 (RD 65) ou de pénétrantes vers Montpellier (RD 610 et RD 613) ; en parallèle des secteurs extérieurs qui vont dans les prochaines années, évoluer : futur quartier de Meyrargues au Sud de la RD 613, pôle de loisirs du Bois de Saint Antoine à l'Est de la RD 65, passage de la ligne de tram-train et future gare au Nord de la RD 610.
- Des infrastructures à caractère routier qui ne prennent pas en compte l'environnement urbain de la voie, avec des problématiques fortes de sécurité (au niveau des carrefours et des traversées), mais aussi de nuisances (sonores, olfactives...) pour les riverains.
- Des projets d'infrastructures routières qui vont dans les prochaines années profondément modifier la situation actuelle et qu'il convient donc de prendre en compte : prolongement du LIEN vers l'A9 et requalification de la RD 65 en boulevard urbain, doublement de l'A9 et restructuration de l'échangeur, création d'un barreau de liaison RD 65 / LIEN, déviation de la RD 613 et requalification de la RD actuelle en avenue urbaine dans la traversée de VENDARGUES.
- Un réseau de desserte interne à la zone urbaine, peu hiérarchisé et un manque de lisibilité des parcours.
- Des entrées de ville insuffisamment lisibles.
- Une amélioration du réseau cyclable en application du Schéma communal de circulations douces.

## ▪ Orientations et transcription au PLU

### ➤ Reconnecter physiquement le bourg de VENDARGUES avec le reste du territoire communal :

- **Hiérarchisation du réseau de voirie et affirmation des connexions.** Les schémas d'aménagement des futurs quartiers de Bourbouissou et de Meyrargues sont largement fondés sur la nécessité de connecter leurs réseaux de desserte interne aux voies existantes.

Le schéma de desserte interne de Bourbouissou s'organise ainsi autour de deux accès, le premier à l'Ouest sur la RD 610, le second à l'Est sur la RD 65. Des connexions directes sont par ailleurs prévues au Sud avec le quartier pavillonnaire de la Devèze, en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous.

Le schéma d'aménagement de Meyrargues développe quant à lui l'idée d'un réseau viaire rayonnant qui vient se greffer sur la RD 613 (notamment au niveau du futur giratoire Garibaldi) et sur les voies d'accès au village.

- **Traitement qualitatif des entrées majeures de la commune** en cohérence avec le projet de requalification de la RD 610 et de la RD 613 et l'aménagement du futur giratoire Garibaldi.

### ➤ Requalifier la RD 610 en lien avec le tissu urbain environnant et le projet train tram :

#### Le PLU délimite en bordure de la RD 610 :

- **un secteur V AU de 4,1 ha, à vocation d'activités touristiques et de loisirs, sur l'emprise du Petit Paradis** ; ce secteur constitue un espace tampon entre la RD 610 et le futur quartier de Bourbouissou et contribue à la qualité de l'entrée de ville.
- **un secteur UD5 de 3,2 ha, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif mais aussi de services et commerces, autour de la gare récemment rachetée par la commune.** L'enjeu est double : redonner vie à un secteur aujourd'hui largement laissé à l'abandon et préserver l'avenir, dans la mesure où ce secteur se retrouvera, dans les années futures, en prise directe avec la desserte train – tram. Pour cette raison, le règlement du PLU n'autorise qu'une extension limitée des constructions qui, s'agissant de la gare, devra se faire dans le respect de l'identité du bâti existant.

### ➤ Requalifier les abords de la RD 613 en cohérence avec le projet d'avenue urbaine :

Le projet de requalification de la RD 613 en avenue urbaine est largement pris en compte :

- tant par le règlement des deux secteurs de réinvestissement urbain UD4 et II AU2 qui le bordent (maîtrise des implantation et des hauteurs) ;
- que par le schéma d'aménagement de Meyrargues.

➤ **Mettre en œuvre le Schéma de circulations douces :**

Le règlement du PLU impose sur l'ensemble des zones urbaines ou d'extension urbaine :

- une prise en compte systématique des continuités piétonnes et cyclables ;
- des obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés dans les immeubles de logements collectifs, les bureaux et les équipements publics, conformément à la Loi n°22010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

Le schéma d'aménagement de Bourbouissou prévoit par ailleurs la création d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée ; ce cheminement doux réservé aux vélos et aux piétons pourra se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare train – tram, et côté Est jusqu'à l'espace sportif et de loisirs de la Cadoule et du Bois de Saint Antoine.

## 1.4 - Axe 4 : Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de la commune

### ▪ **Constat**

- Un développement futur sur des terrains à vocation agricole (secteur de Meyrargues).
- Une composant agricole certes en recul (seulement 4 exploitants sur la commune), mais dont la pérennité doit être assurée dans le cadre d'une réflexion plus large sur l'agriculture péri-urbaine.
- Des espaces de garrigues Nord qui a terme constitueront, avec les berges de la Cadoule et le parc Saint Antoine, les derniers espaces naturels de la commune.

### ▪ **Orientations et transcription au PLU**

➤ **Mettre en valeur l'espace naturel du Bois de Saint Antoine et des berges de la Cadoule en tant qu'espace de loisirs et de promenade :**

- **Délimitation sur le Bois de Saint Antoine d'un secteur naturel à vocation d'équipements publics sportifs et de loisirs, Ne de 44,6 ha.**
- **Préservation de la coulée verte de la Cadoule** par le classement de la ripisylve en Espaces Boisés à Conserver (EBC).
- **Protection stricte des espaces agricoles de la plaine de la Cadoule**, en raison de leur forte sensibilité paysagère : **classement des 56,4 ha de la plaine de la Cadoule en secteur Ap**, interdisant toute construction nouvelle y compris nécessaire à l'activité agricole ; **seule l'emprise des jardins familiaux fait l'objet d'un classement spécifique Nj (0,44 ha)** dont le règlement n'autorise que les abris de jardin et un local commun.

➤ **Renforcer la protection des espaces forestiers du Nord de la commune et conforter la zone artisanale des Routous, en cohérence avec la vocation économique affectée par le SCOT à la zone située au Nord de la RD 610 (« Porte Est »).**

- **Extension de la zone artisanales des Routous jusqu'à la Route de Teyran** : délimitation d'un **secteur IV AU2 à vocation d'activités artisanales de 7,3 ha**, dont la constructibilité est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble dont la superficie ne pourra être inférieure à 2,5 ha.
- **Intégration des quelques constructions existantes à l'arrière de la RD 613 en une zone II AU de 3,3, non desservie par le réseau collectif d'assainissement**. Les nouvelles constructions n'y seront autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux (obligation de raccordement) ; cette zone, à vocation d'habitat peu dense, est dotée d'un COS de 0,2.
- **Classement en zone naturelle N des espaces Nord de la commune, exception faite de deux secteurs agricoles A**, le premier dans le secteur de la Plaine de Bannières, le second au lieu-dit Les Fourques. Notons que ces deux secteurs, représentant une surface totale de 72,9 ha, étaient antérieurement classés en zone naturelle ND du POS ; il s'agit donc de deux nouveaux secteurs ouverts aux constructions nécessaires à l'activité agricole (bâtiments d'exploitation et habitation de l'exploitant dès lors que la présence permanente de celui-ci est nécessaire à l'exploitation).
- **Maîtrise de la constructibilité en zone agricole** (secteurs Nord de Bannières et des Fourques, secteur Sud de Meyrargues). Il s'agit à la fois de maîtriser au mieux le risque de mitage des terres agricoles en encadrant strictement les possibilités de construction, mais également de permettre le fonctionnement voire l'installation de nouvelles exploitations agricoles sur des secteurs à potentialités.

## 2 - Présentation détaillée des évolutions du zonage et du règlement du PLU

### 2.1 – Principes généraux

- **Le passage du POS du PLU**

Le passage de POS en PLU se traduit par un certain nombre d'évolutions fondamentales :

- **La dénomination des zones a été modifiée** ; conformément aux articles R. 123-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU délimite désormais quatre types de zones : les zones urbaines U, les zones à urbaniser AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

POS	PLU
Zones U	Zones U : zones urbaines
Zones NA	Zones AU : zones à urbaniser
Zones NC	Zones A : zones agricoles
Zones ND	Zones N : zones naturelles

- **Seules neuf destinations de construction peuvent désormais être réglementées par le PLU** ; il s'agit des neuf destinations figurant à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme à savoir : les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- **Enfin, le règlement du PLU comporte désormais 14 articles, contre 15 dans le POS** ; l'article 15 relatif au dépassement de COS a été supprimé (article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme).  
Le contenu des articles 1 et 2 a été modifié : l'article 1 liste désormais les occupations et utilisations du sol interdites (ancien article 2 du POS) tandis que l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.  
La réglementation de l'article 5 relatif à la superficie minimum des terrains constructibles est par ailleurs strictement encadrée : il n'est plus possible de fixer une superficie minimum que lorsque cette règle est justifiée soit par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif (sur les secteurs de la commune non desservis par le réseau collectif d'assainissement) soit par la préservation de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager de la zone concernée.

## ▪ Les nouvelles dispositions communes à plusieurs zones du PLU

Le PLU intègre les adaptations apportées au POS au cours des dernières années par la 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> modifications et par les 3 révisions simplifiées successives.

De nouvelles dispositions ont été ajoutées, dont certaines concernent plusieurs zones du PLU :

- **En matière de risque** : Sont rappelés au « Titre I – Dispositions générales » du règlement :
  - les dispositions applicables en zone rouge R et en zone bleue Bp du PPRI « Bassin versant du Salaison » ;
  - les dispositions applicables en zones de risque ruissellement identifiées par le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville de Vendargues (Ginger, janvier 2011) ;
  - les obligations en matière de débroussaillage définies en application de l'article L. 322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2004-01-907 du 13 avril 2004 modifié le 7 mars 2005, relatif à la prévention des incendies de forêts ;
  - l'existence d'un risque de retrait / gonflement des argiles ;
  - les textes réglementaires au risque sismique.
- Le chapeau introductif de chaque zone rappelle les risques naturels existants et renvoie aux annexes spécifiques établies pour chacun de ces risques : risque inondation (Annexe 6.1.4 - PPRI Bassin versant du Salaison), risque ruissellement pluvial (Annexe 6.7 – Annexe Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) ; risque retrait-gonflement des argiles (Annexe 6.8) et risque sismique (Annexe 6.9).
- **En matière de nuisances sonores** : le chapeau introductif de chaque zone précise, le cas échéant, qu'elle est incluse dans un des secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 613/ RN 113, de la RD 610, de la RD 65 et de la RD 112 par l'arrêté préfectoral n°2007-01-1066 du 1<sup>er</sup> juin 2007 relatif à la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier ou de part et d'autre de l'A9 par l'arrêté préfectoral n° 2007-01-1065 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault.
- **En matière de piscines et de terrasses** : les règles d'implantation des piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et des terrasses non couvertes, réalisées en continuité de la construction principale et ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, sont adaptées de façon à en permettre la réalisation, y compris sur des terrains de petites dimensions.
- **En matière de logement social** : le règlement du PLU impose un pourcentage minimum de logements locatifs sociaux pour toute opération à destination d'habitation supérieure à un seuil donné de surface de plancher. Ce pourcentage et ce seuil diffèrent selon les zones concernées : 15% de logements locatifs sociaux pour tout projet à destination d'habitation de 1 500 ou plus de 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UA, 30% de logements locatifs sociaux pour tout projet à destination d'habitation de 1 000 ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zones UC et UD. Ce pourcentage de 30% de logements locatifs sociaux s'impose également et de manière globale aux opérations d'aménagement d'ensemble prévues sur chacun des secteurs IIAU1 et IIAU2. Les secteurs UD4 et UD5, les zones UE, IV AU et V AU ne sont pas soumises à cette disposition, ne s'agissant pas de zones à vocation d'habitat. La zone II AU n'est pas non plus soumise à cette obligation, dans la mesure où il s'agit d'une zone d'emprise limitée, qui n'a pas vocation à accueillir un nombre de logements supplémentaires important (COS de 0,2).

- **En matière d'accès et de voirie** : les articles 3 et 4 du règlement des zones urbaines UD et de la zone extension urbaine II AU sont désormais rédigés de manière quasi identique concernant notamment les voies nouvelles en impasse, les cheminements doux.....
- **En matière de réseaux** : l'article 5 du règlement de l'ensemble des zones urbaines et d'extension urbaine, des zones agricoles et naturelles a été rédigé sur la base des prescriptions de la Communauté d'Agglomération de Montpellier concernant les raccordements aux réseaux d'assainissement et d'eau potable.  
Le recours à l'assainissement autonome n'est plus autorisé qu'en zone agricole A (construction nouvelle, reconstruction ou extension de constructions existantes) et en zone naturelle N (exception faite en secteur Nh du Hameau du Salaison desservi par le réseau collectif d'assainissement).
- **En matière de ruissellement pluvial** : le règlement du PLU impose désormais la mise en œuvre de dispositifs de compensation à l'imperméabilisation, dimensionnés sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation. Pour les parcelles de surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> et dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieure à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place (stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse voire bassin de rétention sec pour les parcelles de surface supérieure à 2 500 m<sup>2</sup>).  
Dans le cadre d'opérations d'ensemble (en UC, UD, II AU), les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de l'ensemble de l'opération, le cas échéant au travers d'un dossier Loi sur l'Eau.
- **En matière d'énergies renouvelables** : l'article 4 de l'ensemble des zones urbaines et d'extension urbaine préconise le recours aux énergies renouvelables, sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont ainsi autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture ou masqués par un acrotère de hauteur suffisante.
- **En matière d'installations et de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : le règlement prévoit que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif puissent déroger aux règles générales d'implantation. Il s'agit notamment des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...).
- **En matière de stationnement** : les dispositions générales relatives au stationnement des véhicules (dimensionnement des places de stationnement ; modalités de calcul du nombre de places ; obligations dans le cas d'opérations de réhabilitation, de changement de destination ou extension....) sont intégrées à l'article 7 du Titre I – Dispositions générales du règlement, afin d'alléger la rédaction de l'article 12 de chaque zone. Par ailleurs des obligations en matière de stationnement des roues non motorisés sont introduites au règlement de chaque zone, conformément au Code de la Construction et de l'Habitation.
  - **Les indications portées au document graphique du PLU**

Outre les espaces boisés définis à l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme et les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ont été reportés au plan de zonage du PLU :

- les secteurs d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de la RD 65, de la RD 68 et de la RD 610, de 100 m de part et d'autre de l'A9 hors espaces urbanisés) ;
- les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1-5, est imposé un pourcentage de logements locatifs sociaux dans les programmes de logements d'une certaine importance (15% au moins dans les programmes de 1 500 ou plus de 1 500 m<sup>2</sup> en zone UA, 30% au moins dans les programmes de logements de 1000 ou plus de 1 000 m<sup>2</sup> en UC, UD1, UD2, UD3, UD4) ou de façon globale dans les opérations d'aménagement d'ensemble en secteurs II AU1 et II AU2.
- les zones de risques délimitées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin versant du Salaison » approuvé par arrêté préfectoral en date du 14 Août 2003.
- le fuseau d'études du prolongement du LIEN entre la déviation Sud de Castries et l'A9.

## 2.2 - Evolution du zonage et du règlement par zone

Nous détaillons ci-après les principales évolutions apportées au règlement et au zonage du PLU, en complément des évolutions règlementaires plus générales exposées ci-avant.

### ▪ Les zones urbaines dites zones U

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques du PLU par un sigle commençant par la lettre «U». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés de la commune et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### Zone UA

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne de VENDARGUES et au hameau de Meyrargues. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des équipements publics, commerces, services et activités diverses de proximité. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies et emprises publiques.

#### Principales évolutions règlementaires

Le PLU se donne pour objectif de conforter l'identité du centre ancien, tout en offrant des possibilités de réinvestissement urbain notamment à l'échelle d'îlots. Les principales évolutions règlementaires de la zone UA portent sur :

- l'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, mais aussi l'interdiction des activités artisanales importantes ; seules sont en effet désormais autorisées les constructions à destination d'activités artisanales ne dépassant pas 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier, qu'elles soient compatibles avec les infrastructures existantes et qu'elles puissent s'intégrer par leur volume ou leur aspect extérieur au milieu urbain. Il s'agit là de limiter les nuisances dans un secteur à vocation d'habitat (nuisances sonores, olfactives liées à l'activité elle-même, circulation de camions...).



- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées aux accès et aux voies par le POS (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres en fonction du nombre de logements desservis) ainsi qu'aux impasses (longueur de 100 mètres maximum, rond-point giratoire de 20 m de diamètre au moins). Il n'est plus fait référence, concernant les accès et les voies, qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.  
Les impasses sont désormais interdites, sauf impossibilité technique dûment justifiée notamment par la configuration et la taille des parcelles.
- les dérogations à la règle générale d'implantation à l'alignement : il s'agit en effet de prendre en compte non seulement le cas d'îlots ou de terrains de grande taille (îlots ou fraction d'îlots de plus de 2 500 m<sup>2</sup> de surface, terrains présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres), mais aussi les cas où l'implantation en retrait de l'alignement permet de conserver un mur ancien en bordure de voie ou encore d'aligner la construction sur une construction existante située sur le même fond ou le fond voisin de façon à former une seule entité bâtie. Le règlement prévoit par ailleurs que les façades à l'alignement de la voie puissent présenter un retrait partiel pouvant servir de petit jardin, de courette ou de stationnement, à condition que ce retrait ne concerne pas plus de 30% du linéaire de façade.
- les dérogations à la règle générale d'implantation par rapport aux limites séparatives, dans la bande dite de constructibilité secondaire au delà des 15 premiers mètres par rapport à l'alignement : pour favoriser une certaine densification des arrières, il est ainsi prévu que pourront s'implanter en limite séparative (et non plus à H/2, minimum 4 mètres), les constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m mesurée sur la limite séparative.
- la suppression des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle, pour ne pas contraindre exagérément la constructibilité de petites parcelles.
- l'emprise au sol : l'emprise au sol est désormais réglementée ; elle est limitée à 80% de la superficie du terrain de la construction (exception faite des petites parcelles de moins de 200 m<sup>2</sup> et à l'inverse des projets urbains portant sur un îlot ou une fraction d'îlot de plus de 2 500 m<sup>2</sup>), de façon à préserver les petits espaces de respiration (jardins, courettes...) qui sont une des caractéristiques du centre urbain.
- la hauteur des constructions : si la règle de base est une limitation des hauteurs à R+2 et 9,00 m à l'égout (équivalent aux 11,50 m au faîtage du POS), le règlement du PLU prévoit une rehausse des hauteurs autorisées dans le cas de projets d'aménagement portant sur un îlot ou une fraction d'îlot de plus de 2 500 m<sup>2</sup> ; il s'agit là de favoriser un meilleur équilibre des opérations de démolition – reconstruction complexes, en autorisant des constructions en R+2+attique et 11,50 m à l'égout. Le respect du prospect  $H \leq L \times 1,5$  et l'obligation faite au dernier niveau de s'implanter en recul de 45° par rapport au nu de la façade limitent fortement la visibilité de cet étage partiel supplémentaire.
- l'aspect extérieur des constructions ; l'article 11 a été totalement réécrit (aucune disposition spécifique ne figurait au règlement du POS) et l'accent mis sur la préservation et la restauration des éléments architecturaux anciens (traces ou éléments d'anciennes ouvertures, éléments de modénatures, ouvertures cintrées des remises, menuiseries anciennes...) et sur le respect des techniques et des matériaux traditionnels (enduits talochés ou frottassés, toitures en tuiles canal ou similaires, volets bois ou similaires...).  
Sont ainsi interdits les matériaux dénaturants, tels que les volets à écharpes en Z, les grilles andalouses et les balustres, les climatiseurs sur console en façade, les paraboles en façade ou balcon.

Toutefois, afin d'améliorer la qualité résidentielle des constructions existantes tout en préservant l'image du centre ancien, le règlement s'est attaché à autoriser une évolution maîtrisée du bâti ancien. Sont ainsi autorisées : la création de terrasses en ouverture de toitures (communément appelées terrasses tropézienne) sous conditions de surface et d'implantation, et l'utilisation de matériaux modernes de qualité (bardage bois naturel, menuiseries en aluminium laqué, volets roulants...) ou la création d'ouvertures de proportions différentes des ouvertures traditionnelles (baies vitrées....) sur les façades arrières ne s'ouvrant pas sur la voie ou l'espace public. De la même façon, en cas de construction neuve (opération de démolition / reconstruction notamment) ou d'extension d'une construction existante, une architecture plus contemporaine pourra le cas échéant être autorisée, sous réserve de présenter une conception harmonieuse avec le bâti traditionnel.

- le COS : le COS, limité à 2 au POS, n'est plus réglementé ; la constructibilité résulte désormais de la combinaison des règles de morphologie urbaine (implantation, emprise au sol et hauteur).

### **Evolutions du zonage**

Le périmètre de la zone UA délimitée par le PLU est globalement calé sur les limites de la zone UA du POS. Ont néanmoins été intégrées à la zone UA des parcelles dont la typologie bâtie est comparable à celle du centre ancien (notamment le long de la Rue de la Monnaie).

#### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS*</b>	<b>PLU</b>
<b>Zone UA</b>	<b>15 ha</b>	<b>17,7 ha</b>

\* surface peu fiable, en l'absence de SIG

### **Zone UC**

La zone UC correspond à première extension du village, essentiellement composée d'habitat à dominante pavillonnaire de faible densité et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; elle inclut également le Mas du Salaison à la pointe Sud-Ouest du territoire communal.

La zone UC reprend globalement la délimitation de la zone UD du POS à l'exception notamment de l'emprise du complexe sportif au centre du village (classé en secteur UD6 au PLU) et de la façade sur la RD 613 (rattachées au secteur UD4 dit de réinvestissement urbain) ; elle inclut par contre le secteur NA3 de la Farigoule et le Mas du Salaison à la pointe Sud-Ouest du territoire communal.

### **Principales évolutions réglementaires**

Le règlement du PLU a pour objectifs de préserver le caractère résidentiel de la zone UD tout en permettant une évolution maîtrisée du bâti.

Les principales évolutions du règlement de la zone UC portent sur :

- l'interdiction des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, mais aussi l'interdiction des activités artisanales et industrielles de toute nature et de toute taille, ceci afin de préserver la qualité résidentielle des quartiers. Le PLU délimite en contrepartie une zone à dominante d'habitat (UD4) sur lesquelles les activités artisanales restent autorisées sous conditions.
- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées par le POS aux accès et aux voies (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres en fonction du nombre de logements desservis) ainsi qu'aux impasses (longueur de 100 mètres maximum, rond-point giratoire de 20 m de diamètre au moins). Il n'est plus fait référence, concernant les accès, les voies et les impasses qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.  
Le règlement rappelle par ailleurs les obligations en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite concernant le dimensionnement et les caractéristiques des trottoirs.
- la suppression de toute superficie minimum, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le règlement du POS imposait aux parcelles une superficie minimum de 500 m<sup>2</sup>.
- l'adaptation des règles d'implantation de façon à permettre une augmentation maîtrisée de la constructibilité des parcelles : diminution du retrait imposé le long des cheminements piétonniers et des espaces verts publics de 5 m à 3 m ; dérogation aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ; diminution du retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 4 m à 3 m (la règle  $L \geq H/2$  étant maintenue) et dérogation en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ou de constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et une longueur de 10 m sur la limite (ou les limites contiguës).
- l'adaptation des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une dérogation à la règle générale de  $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres, est introduite pour les remises et annexes ne dépassant pas 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 4,00 m de hauteur totale.
- la réglementation de l'emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions est désormais fixée à 50% maximum de la superficie du terrain d'assiette dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols et de préservation du caractère aéré du quartier.
- la réglementation de l'aspect extérieur des constructions qui pourront être soit mimétiques par rapport à l'architecture locale (toitures en tuiles canal ou similaire, façades enduites...), soit plus contemporaines (toits terrasses, façades en bois ou béton architectonique...).

## **Evolutions du zonage**

### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS *</b>	<b>PLU</b>
<b>Zone UD</b>	55 ha	Voir infra
<b>Zone UC</b>		52,8 ha
<b>Total des zones</b>	<b>55 ha</b>	<b>52,8 ha</b>

\* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

La zone UC du PLU couvre une superficie de 52,8 ha. La différence de surfaces entre la zone UD figurant au POS et la zone UC délimitée par le PLU s'explique essentiellement par :

- le classement en secteur UD6 du complexe sportif antérieurement intégré à la zone UD du POS (sur 5,3 ha) ;
- le rattachement au secteur UD1 du secteur bâti compris entre l'Avenue Georges Brassens et la Rue Alphonse Daudet ;
- la délimitation d'une bande dite de réinvestissement urbain UD4 le long de la RD 613 incluant des terrains antérieurement classés en zone UC au POS ;
- l'intégration à la zone UC du secteur NA3 de la Farigoule ;
- des adaptations ponctuelles de limites.

## **Zone UD**

La zone UD correspond à l'extension récente du village, composée d'habitat individuel ou collectif et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle se décompose en six secteurs distincts qui se distinguent les uns des autres par :

- leur vocation : secteurs UD1, UD2, UD3, UD4 à vocation principale d'habitat, secteur UD5 à vocation d'équipements publics et de services, secteur UD6 à vocation d'équipements publics sportifs et socio-culturels ;
- la typologie des constructions autorisées : dominante d'habitat individuel pavillonnaire ou groupé de densité intermédiaire en UD1, dominante d'habitat individuel groupé et collectif en UD2, habitat diversifié en secteur UD3 correspondant à la ZAC Pompidou, habitat collectif en secteur UD4 dit de réinvestissement urbain le long de la RD 613.

La zone UD englobe les secteurs d'extension urbaine du POS (secteurs NA1, NA1a, NA2 et NA3 du POS), la ZAC Pompidou (secteurs NA4, NA5 et NA6 du POS), l'emprise du complexe sportif G. Didès antérieurement classée en UD, une bande dite de réinvestissement urbain le long de la RD 613 antérieurement classée en UD au POS et une bande le long de la RD 610 autour de la gare de VENDARGUES antérieurement classée en zone d'activités UE au POS.

## **Principales évolutions réglementaires**

Les principales évolutions du règlement de la zone UD portent sur :

- l'interdiction générale des activités industrielles et artisanales et notamment des installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auquel elles sont soumises, sur l'ensemble de la zone UD, exception faite en secteur UD4 dit de réinvestissement urbain où pourront être autorisées les activités artisanales de petite taille (moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher), relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'il s'agisse d'une activité non nuisante, utile au quartier et compatible avec son fonctionnement. Il s'agit, sur ce secteur à vocation principale d'habitat, situé en façade de la RD 613, d'autoriser des activités de proximité (type pressing.....)

- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées par le POS aux accès et aux voies (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres en fonction du nombre de logements desservis) ainsi qu'aux impasses (longueur de 100 mètres maximum, rond-point giratoire de 20 m de diamètre au moins). Il n'est plus fait référence, concernant les accès, les voies et les impasses qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.  
Le règlement rappelle par ailleurs les obligations en matière d'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite.
- la suppression de toute superficie minimum, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, le règlement du POS imposait aux parcelles une superficie minimum comprise entre 400 et 500 m<sup>2</sup> selon les secteurs.
- l'adaptation des règles d'implantation de façon à permettre une augmentation maîtrisée de la constructibilité des parcelles : diminution du retrait imposé le long des cheminements piétonniers et des espaces verts publics de 5 m à 3 m ; possibilité de dérogation aux règles générales d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ( $L \geq H/2$ , minimum 3 m) en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ; diminution du retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 4 m à 3 m (la règle  $L \geq H/2$  étant maintenue) et dérogation en cas de maisons jumelées (sur 2/3 au moins de leur épaisseur) ou de constructions ou parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,50 m mesurée sur la limite séparative et une longueur de 10 m sur la limite (ou les limites contiguës).
- la définition de règles d'implantation en secteur UD4 visant à une structuration de l'urbanisation le long de la RD 613 et à une bonne gestion de l'interface avec la zone UC située à l'arrière : dans une bande de 15 m de profondeur délimitée à partir de l'alignement actuel ou futur de la RN 113, implantation à l'alignement actuel ou futur de la RN sur 70% maximum du linéaire de la parcelle (les 30% minimum en retrait pouvant être situés de façon indifférenciée soit sur le linéaire de façade bâtie sous forme d'une cour ou jardin d'une profondeur minimum de 5 m, soit sur les limites parcellaires latérales) et implantation soit à l'alignement des limites séparatives latérales soit en retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ ); dans une bande de constructibilité dite secondaire au delà des 15 m de profondeur délimités par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RN 113, implantation par rapport à l'alignement actuel ou futur de l'Avenue du Salaison au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) et recul par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L \geq H/2$ , implantation en limites latérales interdite). Toutefois, pour assurer un traitement de qualité du futur giratoire Garibaldi, les constructions qui seront implantées en façade de ce giratoire devront respecter un recul minimum de 10 mètres.
- l'adaptation des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : une dérogation à la règle générale de  $L \geq H/2$ , minimum 4 mètres, est introduite pour les remises et annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 4,00 m de hauteur totale. Cet article 7 n'est pas renseigné pour les secteurs UD4, UD5 et UD6.
- la réglementation de l'emprise au sol des constructions : l'emprise au sol maximum des constructions est désormais fixée à 60% en secteur UD1, 70% en secteur UD4 et 80% en secteurs UD2, UD3a, UD3b, UD3c; ces ratios permettent de concilier les objectifs de densification de l'urbanisation et de maîtrise de l'imperméabilisation des sols. L'article 13 du règlement impose en complément que 20% au moins de la superficie des terrains soient maintenus en pleine terre et plantés en secteur UD1, 10% au moins en secteurs UD2, UD4 et sous-secteur UD3c.  
L'emprise au sol n'est pas réglementée en secteur UD6 du fait de sa vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (complexe sportif).

- l'augmentation des hauteurs autorisées en façade de la RD 613 : en secteur UD4, dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RN 113, la hauteur des constructions peut atteindre R+2+attique (comme sur le secteur II AU2 qui lui fait face) ; par contre au delà de ces 15 premières mètres, la hauteur des constructions est limitée à R+2.
- la réglementation de l'aspect extérieur des constructions qui pourront être soit mimétiques par rapport à l'architecture locale (toitures en tuiles canal ou similaire, façades enduites...), soit plus contemporaines (toits terrasses, façades en bois ou béton architectonique...).
- l'augmentation du COS à 0,40 en UD1 et UD2, à 2 en UD4.

### **Evolutions du zonage**

L'ensemble de la zone UD du PLU couvre une superficie totale de 95,9 ha. Elle intègre globalement les zones antérieurement classées en zone NA du POS ; la différence de surface entre la zone NA du POS et la zone UD délimitée par le PLU s'explique par :

- le rattachement au secteur UD1 du secteur bâti compris entre l'Avenue Georges Brassens et la Rue Alphonse Daudet, classé en zone UD au POS ;
- la délimitation du secteur UD4 sur des terrains antérieurement classés en UD au POS ;
- le classement en secteur UD6 du complexe sportif G. Didès antérieurement classé en zone UD du POS (pour 5,3 ha) ;
- la délimitation d'un secteur UD5 autour de la gare (sur environ 3,2 ha).

### **Evolution des surfaces**

	<b>POS *</b>	<b>PLU</b>
<b>Zone NA</b>	71,4 ha	
<b>Secteur UD1</b>		63,3 ha
<b>Secteur UD2</b>		2,9 ha
<b>Secteur UD3</b>		18,1 ha
<b>Secteur UD4</b>		3,1 ha
<b>Secteur UD5</b>		3,2 ha
<b>Secteur UD6</b>		5,3 ha
<b>Total des zones</b>	<b>71,4 ha</b>	<b>95,9 ha</b>

\* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

### **Zone UE**

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités. Elle inclut six secteurs distincts en fonction de la typologie des activités accueillies :

- un secteur UE1 correspondant à l'emprise occupée par l'entreprise Système U en bordure Nord-Ouest de la RD 610.
- un secteur UE2 correspondant à la zone d'activités du Salaison. Ce secteur se subdivise en 2 sous-secteurs : un sous-secteur UD2a à destination d'activités industrielles, lui-même re-divisé en deux sous-secteurs en fonction des hauteurs autorisées (UE2a1 et UE2a2) et un sous-secteur UD2b le long de la RD 613 à vocation d'activités plus « qualitatives » (artisanat, commerces, bureaux et d'hébergement hôtelier).

- un secteur UE3 correspondant à l'emprise de la Cave Coopérative.
- un secteur UE4 au lieu dit les Châtaigniers.
- un secteur UE5 correspondant à la zone d'activités artisanales des Routous.
- un secteur UE6 correspondant à la zone d'activités commerciales, de bureaux, d'activités de santé et paramédicales, d'hébergement hôtelier de la ZAC Pompidou.

La zone UE intègre les zones UE délimitées au POS (Zone Industrielle du Salaison, Centrale System U et Cave Coopérative) ainsi que les secteurs NAf à vocation d'activités, à l'exception du secteur NAf4 de la Via Domitia Nord non encore équipé (et maintenu en IV AU1 au PLU).

### **Principales évolutions règlementaires**

Les évolutions majeures du règlement de la zone UE consistent en :

- l'interdiction de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement sur les secteurs d'entrée de ville UE4 et UE6 mais aussi sur le secteur de la Cave Coopérative UE3 proche des zones d'habitat.
- l'affirmation de la vocation des différents secteurs bordant la RD 613: commerces, bureaux, hébergement hôtelier en UE4 et UE6 ; commerces, bureaux, hébergement hôtelier et activités artisanales non nuisantes sur le secteur UE2b.
- la redéfinition des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, dans un souci de structuration du bâti et de requalification des emprises routières.
- la suppression des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- l'augmentation de l'emprise au sol des constructions de 50% au POS à 70% en secteurs UE1, UE4, UE5 et sous secteurs UE2a et UE2b, en vue d'une optimisation foncière de ces secteurs.
- la maîtrise des implantations industrielles sur la zone du Salaison : implantation en recul minimum de 25 mètres de la limite séparative correspondant à la limite communale du Crès, entre la RD 65 et le Salaison ; limitation des hauteurs autorisées à 15 mètres en périphérie de la zone, contre 18 mètres sur sa partie centrale.
- le renforcement des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions dans un objectif d'amélioration qualitative des secteurs concernés. Sont ainsi désormais réglementés : les volumes, les matériaux de toitures et façades des constructions, les clôtures et portails, les aires de stockage extérieures.
- l'augmentation des possibilités de construction avec un COS fixé à 0,70 en secteurs UE1, UE4, UE5 et UE6 (contre 0,50 au POS) et un COS libre en secteur UE2 (contre 0,50 au POS), là encore dans un souci d'optimisation foncière des emprises d'activités.

### **Evolutions du zonage**

La principale évolution du zonage a été d'intégrer à la zone UE les secteurs NAf à vocation d'activités délimités par le POS, à l'exception du secteur NAf4 de la Via Domitia Nord non encore équipé (et maintenu en IV AU1 au PLU).

#### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<b>Zones UE</b>	161,3 ha	
<b>Secteur UE1</b>		18,7 ha

<b>Secteur UE2</b>		156,3 ha
<b>Secteur UE3</b>		1,4 ha
<b>Zones NAf</b>	47,8 ha	
<b>Secteur UE4</b>		2,1 ha
<b>Secteur UE5</b>		4,6 ha
<b>Secteur UE6</b>		1,1 ha
<b>Total des zones</b>	<b>209,1 ha</b>	<b>184,2 ha</b>

▪ **Les zones à urbaniser dites zones AU**

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle comportant les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**Zone AU0**

La zone AU0 est une zone non équipée, réservée à une urbanisation future sous forme d'aménagement d'ensemble. Elle est donc inconstructible en l'état et son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à :

- la mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement portée au PLU ;
- une modification ou une révision simplifiée du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituera).

**Principales évolutions règlementaires**

Dans la mesure où la zone AU0 est une zone fermée à la construction, son règlement est limité aux articles 1 et 2 dont l'application croisée n'autorise que :

- les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres et infrastructures ferroviaires, sous réserve de justification technique ;
- l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.

**Evolutions du zonage**

La zone AU0 est délimitée sur des terrains antérieurement classés en zone agricole NC.

***Evolution des surfaces***

	<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<b>Zone AU0</b>		<b>37,6 ha</b>



## Zone II AU

La zone II AU est une zone non desservie par le réseau collectif d'assainissement, destinée à une urbanisation peu.

Les deux secteurs II AU 1 de Bourbouissou et II AU2 de Meyrargues / RD 613 ne pourront être ouverts à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement portées au PLU et avec le règlement des secteurs concernés.

### **Principales évolutions règlementaires**

Le règlement des deux secteurs II AU1 et II AU2 de celui applicable au secteur de réinvestissement urbain UD4 en termes :

- de hauteur : R+2+attique et 11,50 m à l'égout de la couverture ;
- de typologie bâtie : toits terrasses, façades en pierre ou en bois autorisés.....
- de structuration des implantations : implantation à l'alignement ou en retrait fixé de 3 ou 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;

Le règlement de la zone II AU, délimitée sur des parcelles pour partie bâties au Nord de la RD 610, se rapproche de celui de la zone UC ; en tout état de cause, cette zone n'est constructible que sous réserve d'un raccordement des futures constructions au réseau collectif d'assainissement.

Sur les secteurs IIAU1 et II AU2, s'agissant de secteurs soumis à opérations d'ensemble, pour lesquels des principes d'aménagement ont été définis (voir 4 - Orientations particulières d'aménagement), le règlement laisse plus de liberté en ne règlementant ni l'emprise au sol des constructions, ni l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le densité de construction est définie par le Coefficient d'Occupation des Sols fixé à

- 0,4 en secteur II AU1 ;
- 2 en secteur II AU2, comme sur le secteur UD4 qui lui fait face au Nord de la RD 613 ;
- 0,2 en zone II AU qui, du fait de ses caractéristiques (proximité de zone d'activités, secteur d'anciennes carrières) na pas vocation à se densifier.

### **Evolutions du zonage**

Le secteur II AU1 de Bourbouissou et le secteur II AU2 de Meyrargues / RD 613 sont tous les deux délimités sur des terrains antérieurement classés en zone agricole NC au POS.

La zone II AU est quant à elle délimitée sur des parcelles antérieurement en zone ND du POS.

### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<b>Secteur II AU1</b>		9,2 ha
<b>Secteur II AU2</b>		2,5 ha
<b>Zone II AU</b>		3,3 ha
<b>Total des zones</b>		<b>15, 0 ha</b>

## Zone IV AU

La zone IV AU est une zone à vocation d'activités économiques, destinée à être équipée à court – moyen terme et dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle inclut :

- un secteur IV AU1 de 14,0 ha correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté « Via Domitia Nord » déjà intégrée au POS par la révision simplifiée n°3 approuvée le 21 décembre 2009 ;
- un secteur IV AU2, correspondant à l'extension sur 7,3 ha de la zone d'activités artisanales des Routous qui ne pourra être urbanisés que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'une superficie minimale de 1ha.

### **Principales évolutions réglementaires**

Le règlement du secteur IV AU1 est calqué sur celui de l'ancien secteur NAF4, exception faite des dispositions relatives à la nature des plantations (liste des espèces, taille et quantités minimum à la plantation...) qui relèvent davantage d'un cahier des charges de cession de lot que d'un règlement de PLU.

Le règlement du secteur IV AU2 a quant à lui été calqué sur celui du secteur UE5 dont il constitue le prolongement ; les dispositions sont identiques concernant notamment :

- l'implantation par rapport aux emprises et voies publiques (retrait de 6 m par rapport à l'alignement actuel ou futur de la RD 145) et par rapport aux limites séparatives (retrait de 5 mètres minimum) ;
- l'emprise au sol, fixée à 70% maximum ;
- la hauteur maximum des constructions fixée à 12 m au faitage ;
- l'aspect extérieur des bâtiments (façades, toitures, mais aussi clôtures) ;
- le COS également fixé à 0,7.

Les logements de fonction ou de gardiennage sont mieux encadrés : un seul logement autorisé par établissement.

### **Evolutions du zonage**

Le secteur IV AU1 « Via Domitia Nord » était déjà classé au POS en secteur d'extension à vocation d'activités NAF4.

Le secteur IV AU2 est par contre délimité sur des terrains antérieurement classés en zone naturelle ND du POS.

### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<b>Secteur IV AU1</b>		14,0 ha
<b>Secteur IV AU2</b>		7,3 ha
<b>Total des zones</b>		<b>21,3 ha</b>

## Zone V AU

La zone V AU est une zone à vocation d'activités et d'hébergement touristiques, située en façade de la RD 610, destinée à être équipée à court – moyen terme, et dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### **Principales évolutions règlementaires**

Le règlement de la zone V AU est totalement nouveau.

Le règlement vise de façon générale à assurer une urbanisation de qualité de cette zone en imposant :

- une réflexion d'ensemble à l'échelle de la zone (obligation d'opération d'ensemble) ;
- des retraits suffisamment importants par rapports aux voies et emprises publiques (10 mètres minimum avec traitement paysager de la bande de retrait) ;
- une dominante végétale : emprise au sol limitée à 50% et 20% au moins d'espaces verts plantés ;
- un COS de 0,40.

Il limite également les constructions à destination d'habitation aux logements liés à la direction et au fonctionnement des établissements et équipements autorisés sur la zone.

### **Evolutions du zonage**

La zone V AU est délimitée sur des terrains antérieurement classés en zone naturelle ND du POS.

#### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS</b>	<b>PLU</b>
<b>Zone V AU</b>		<b>4,1 ha</b>

### ▪ **Les zones agricoles dites zones A**

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par le sigle A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole inclut un secteur Ap dit agricole stricte incluant la plaine de la Cadoule ; sur ce secteur est interdite toute construction nouvelle y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, exception faite des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole.

### **Principales évolutions règlementaires**

Le règlement de la zone A a été totalement re-rédigé pour interdire :

- en zone A, toute construction ou installation nouvelle autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole (incluant les bâtiments d'exploitation, le logement de l'exploitant sous conditions de surface de plancher et d'implantation, les élevages, les serres, mais aussi les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, le camping à la ferme en tant qu'activités complémentaires à l'activité agricole principale) et aux services publics ou d'intérêt collectif.
- en secteur Ap, toute construction ou installation nouvelle autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour rappel, le règlement du POS autorisait en zone agricole NC un certain nombre de constructions ou d'installations désormais interdites en application de l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme et notamment :

- les stations services ;
- l'extension des constructions d'habitation, y compris lorsque celles-ci n'étaient pas nécessaires à une exploitation agricole.

Les autres évolutions du règlement de la zone agricole ont notamment porté sur :

- les accès et voiries : suppression des normes de gabarit imposées par le POS aux accès et aux voies (largeurs comprises entre 4 et 8 mètres). Il n'est désormais plus fait référence qu'aux seules prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département de l'Hérault et aux recommandations techniques de la Direction de la Prévention de la Gestion des Déchets de l'Agglomération de Montpellier, portées en annexe au règlement de PLU.
- la réglementation de la superficie des terrains, en cohérence avec les obligations de l'assainissement non collectif.
- la suppression des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres.
- l'encadrement de l'aspect extérieur des extensions de constructions existantes en secteur Ap (respect de l'architecture du bâtiment existant).
- la réglementation de l'emprise au sol des constructions (fixée à 15% maximum) de façon à maîtriser le développement des hangars non fermés, ne générant pas de surface de plancher.

### **Evolutions du zonage**

La zone agricole a été amputée d'une quarantaine d'hectares sur la partie Est de Meyrargues (zone AU0 et secteur II AU2) et de 9,2 ha sur le secteur de Bourbouissou (secteur IIAU1). En contrepartie, ont été reclassés en zone agricole A, les deux secteurs agricoles de Bannières et des Fourques, situés sur la partie Nord du territoire communal.

### ***Evolution des surfaces***

	<b>POS *</b>	<b>PLU</b>
<b>Zone NC</b>	180 ha	
<b>Zone A</b>		129,3 ha
<b>Secteur Ap</b>		56,4 ha
<b>Total des zones</b>	<b>180 ha</b>	<b>185,7 ha</b>

\* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

## ▪ Les zones naturelles dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle N s'étend sur le secteur de garrigues Nord de la commune de VENDARGUES.

Conformément à l'alinéa 3 de l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, la zone N inclut quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées :

- un secteur Nh dit de constructibilité limitée sur le Hameau du Salaison ;
- deux secteurs Nj correspondant à l'emprise des jardins familiaux de la Plaine de la Cadoule et du Chemin des Bannières ;
- un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs et de loisirs sur le secteur du Bois de Saint Antoine.

### **Evolutions réglementaires**

Le règlement de la zone N interdit toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des ouvrages techniques et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des services publics et des réseaux. Il n'autorise que :

- les travaux de confortement ou de restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination ;
- la reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Il est en cela plus restrictif que le règlement de la zone ND du POS approuvé, qui autorisait en outre l'extension des bâtiments d'habitation existants dans la limite de 40 m<sup>2</sup>, à l'exclusion de toute création de logement supplémentaire.

Le règlement de chacun des secteurs Nj et Ne a été rédigé en fonction de sa vocation ; il définit strictement les constructions et installations autorisées, de façon à éviter tout risque de dérive :

- le règlement du secteur Nj n'autorise que les constructions et installations nécessaires aux jardins familiaux à savoir : les abris de jardin ne dépassant pas 2,50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 2,30 m de hauteur totale (à raison d'un abri par jardin) ; un local commun ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et une hauteur totale de 3,50 m est par ailleurs autorisé sur chacun des secteurs Nj ;
- le règlement du secteur Ne n'autorise quant à lui que les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive et de loisirs ainsi que les logements de fonction nécessaire ; il encadre strictement la constructibilité du secteur afin d'assurer le maintien de son caractère naturel (emprise au sol de l'ensemble des constructions limitée à 5% de la superficie, taux d'imperméabilisation maximal des sols fixée à 15%).

### **Evolutions du zonage**

La zone naturelle ND figurant au POS a été amputée :

- au Nord, par la délimitation des deux zones agricoles de la Plaine de Bannières et des Fourques d'une emprise totale de 72,9 ha ;
- à l'Est, par la délimitation du secteur agricole strict Ap de la Cadoule sur 56,4 ha ;

- en bordure de RD 610, par la délimitation de la zone à vocation touristique et de loisirs du Petit Paradis V AU (4,1 ha) et par l'extension de la zone artisanale des Routous sur 7,3 ha (secteur IV AU2).

### Evolution des surfaces

	POS *	PLU
Zone N / ND	367,5 ha	239,3 ha
Secteur Ne		42,6 ha
Secteur Nj		1,1 ha
Secteur Nh		0,7 ha
<b>Total des zones</b>	<b>367,5 ha</b>	<b>283,7 ha</b>

\* surfaces peu fiables, en l'absence de SIG

## 2.3 – Autres dispositions

### ▪ Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont repérables au plan de zonage du PLU grâce à un système de numérotation. **Conformément au d) de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, la liste des emplacements réservés portée aux plans de zonage du PLU précise la destination et la personne publique bénéficiaire (collectivité, organisme ou service public) de chaque emplacement.**

La liste des emplacements réservés a été actualisée :

### ▪ suppression des anciens emplacements réservés déjà réalisés :

- équipements publics réalisés : Bureau de Poste (ancien ER R1), Ecole La Ribambelle et halte garderie (ancien ER R2), extension du complexe sportif (ancien ER R3), Groupe scolaire A. Cosso (ancien ER R8), Halle des Sports (ancien ER R12), parc public en continuité du Cimetière (ancien ER R7) ;
- voiries, cheminements et espaces publics prévus sur l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté Pampidou (anciens ER R10, R13, R11, C22, C21 pour l'Avenue du 8 Mai 1945 et C17 pour le giratoire Pampidou) ;
- autres voies : Boulevard Frédéric Mistral dans le quartier de la Devèze » (ancien ER C1), carrefour du cimetière (ancien ER C16), élargissement du Chemin de service au droit du cimetière (ancien ER C5), élargissement de la Rue du Peyrou (ancien ER C11), voie au lieu-dit « Lou Camp de Las Aoubes » (ancien ER C6), mise à l'alignement de la Rue du Salaison (ancien ER C9), création d'une voie au lieu-dit « Les Claouzes » (ancien ER C7) ou encore l'élargissement du Chemin des Quatre Coins (ancien ER C8).

- **maintien des emplacements réservés pour des travaux d'élargissement ou de création de voies non encore réalisés :**
  - voies communales : élargissement du Chemin de la Monnaie (ER 13), élargissement de la Rue de la Cadoule (ER 15 et ER 10), création d'une voie d'accès à la ZAC Pompidou depuis le giratoire du Chemin des Coustouliers (ER 14), élargissement du Chemin de Bannières (ER 12), élargissement de la Rue de la Cave Coopérative (ER 11), élargissement de l'ancien Chemin de Castries à Meyrargues (ER 16), rectification de la courbe dans le sens Rue du Salaison – Rue du Peyrou (ER 9) ;
  - voies départementales : élargissement du Chemin des Coustouliers (ER 17), élargissement de la RD 613 (ER 20 et 21), élargissement de la RD 610 (ER 22), élargissement de la RD 65 le long de la ZI du Salaison (ER 18), élargissement de la RD 145 ou Route de Teyran (ER 19), barreau de liaison RD 65 / RD 68 (ER 24, ancien ER D1 dont l'emprise a été recalé sur le projet du Département) ;
  - autoroute : emplacement réservé 25 pour le doublement de l'autoroute A9.
  
- **ajout de nouveaux emplacements réservés au bénéfice de la commune de VENDARGUES :**
  - pour équipements ou espaces publics : ER 1 pour l'extension du cimetière ancien, ER 2 pour la création d'un équipement public au cœur du village, ER 3 pour la création d'un équipement et espace publics entre la Place de la Mairie et le Parc, ER 5 pour l'aménagement d'un espace public et de stationnement en continuité des Arènes, ER 8 pour la création d'un nouveau cimetière paysager, la capacité de l'actuel cimetière et ses possibilités d'extension limitées ne permettant pas de répondre aux besoins à moyen terme. Notons que l'emplacement réservé n°5 se superpose au périmètre de projet délimité par délibération du Conseil municipal en date du 24 février 2012, en application de l'article L. 111-10 du Code de l'urbanisme.
  - pour voiries et liaisons : ER 4 en fond d'impasse Saint Roch dans un souci de continuité urbaine,

Deux emplacements réservés ont pas ailleurs été délimités sur l'emprise de la Zone Industrielle du Salaison conformément au projet de requalification porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier : l'emplacement ER 7 le long du Salaison (requalification des berges) et l'emplacement ER 6 le long de l'ancienne Route de Sommières, à l'arrière du secteur UE2b.

#### ▪ **Espaces Boisés Classés**

Le classement EBC correspond au niveau de protection le plus strict et le plus contraignant des boisements dans le PLU.

Article L130-1 du 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, des plantations d'alignements.*

*Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».*

Les Espaces Boisés Classés n'ont subi qu'une seule modification importante à savoir la suppression de l'EBC existant sur la partie centrale du Bois de Saint Antoine effectivement moins boisée.

▪ **Autres indications portées aux documents graphiques du PLU**

**Les reculs obligatoires en application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont interdites, hors espaces urbanisés, dans une bande de :

- 100 m de part et d'autre de l'A9 ;
- 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation, à savoir la RD 68 ou LIEN, la RD 65, la RD 610 et la RN 113

Cette interdiction ne s'applique toutefois pas :

- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation,
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

Elle a été supprimée le long de la RD 65 au droit du secteur II AU1 de Bourbouissou (voir Chapitre 3 ci-après).

**Les secteurs dits à pourcentage, instaurés en application de l'article L. 123-1, 16°, du Code de l'Urbanisme**

Conformément au f) de l'article R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont reportés aux documents graphiques du PLU les secteurs où, en application du 16° de l'article L. 123-1, un pourcentage minimum des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements.

Sont concernés les zones UA, UC, les secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 et les secteurs II AU1 et II AU2.

- 15% de logements locatifs sociaux pour tout projet à partir de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UA ;
- 30% de logements locatifs sociaux pour tout projet à partir de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone UC et secteurs UD1, UD2, UD3, UD4,
- 30% de logements locatifs sociaux sur les programmes de logements des opérations d'ensemble des secteurs II AU1 et II AU2.

**Le fuseau d'études RD 610 – A9**

Le fuseau d'études du prolongement du LIEN entre la déviation de la RD 610 Sud de Castries et l'échangeur de l'A9 est reporté au plan de zonage du PLU.



## 2.4 - Synthèse de l'évolution des surfaces

- **Tableau des surfaces figurant au rapport de présentation de la 3<sup>ème</sup> révision simplifiée du POS approuvé 21 décembre 2009.**

Zones	Superficie
UA	15 ha
UD	55 ha
UE	161,3 ha
<b>Total des zones urbaines U</b>	<b>231,3 ha</b>
NA	71,4 ha
NAF	47,8 ha
<b>Total des zones d'extension NA</b>	<b>119,2 ha</b>
NC	180 ha
<b>Total de la zone agricole NC</b>	<b>180 ha</b>
ND	367,5 ha
<b>Total de la zone naturelle</b>	<b>367,5 ha</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>898 hectares</b>

▪ **Tableau des surfaces du PLU**

<b>Zones</b>	<b>Superficie</b>
UA	17,7 ha
UC	52,8 ha
UD1	63,3 ha
UD2	2,9 ha
UD3	18,1 ha
UD4	3,1 ha
UD5	3,2 ha
UD6	5,3 ha
UE1	18,7 ha
UE2	156,3 ha
UE3	1,4 ha
UE4	2,1 ha
UE5	4,6 ha
UE6	1,1 ha
<b>Total des zones urbaines</b>	<b>350,6 ha</b>
AU0	37,6 ha
II AU1	9,2 ha
II AU2	2,5 ha
II AU	3,3 ha
IV AU1	14,0 ha
IV AU2	7,3 ha
V AU	4,1 ha
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>78,0 ha</b>
A	129,3 ha
Ap	56,4 ha
<b>Total de la zone A</b>	<b>185,7 ha</b>
N	239,3 ha
Ne	42,6 ha
Nh	0,7 ha
Nj	1,1 ha
<b>Total de la zone N</b>	<b>283,7 ha</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>898 ha</b>
<b>Espaces Boisés Classés</b>	<b>86,9 hectares</b>

### 3 – Justification de la levée du recul de 75 m imposé par l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme le long de la RD 65 sur le secteur de Bourbouissou

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme prévoit la levée de l'obligation de recul de part et d'autre de la RD 65 dès lors que les règles alternatives définies par le Plan Local d'Urbanisme sont justifiées au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

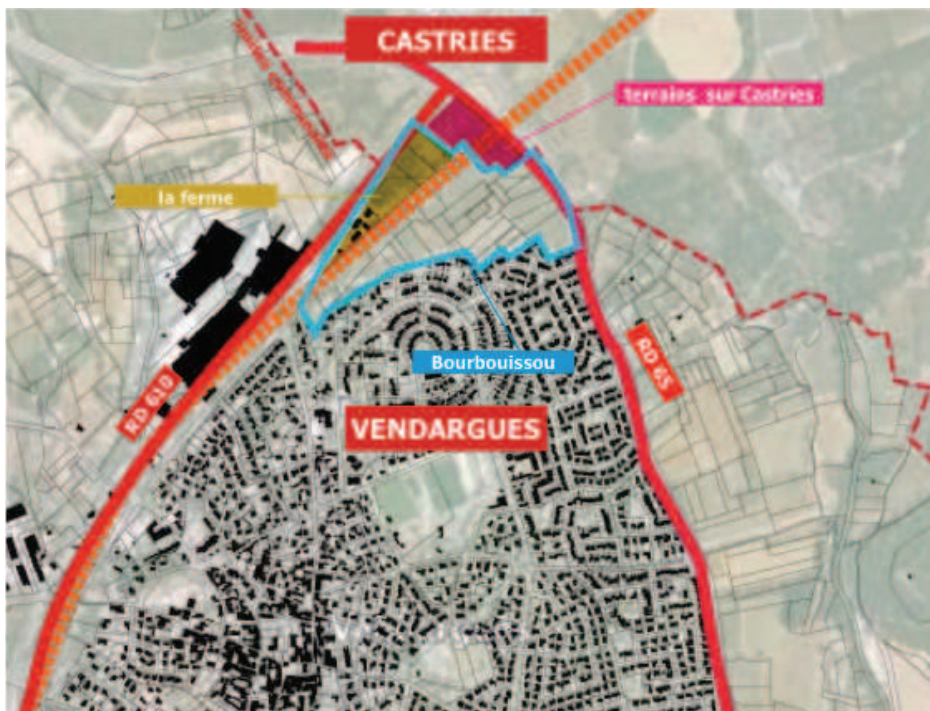
#### 3.1 - Analyse de l'état initial du site

##### ▪ Localisation

Le secteur de Bourbouissou se situe l'extrémité Nord de la commune de VENDARGUES.

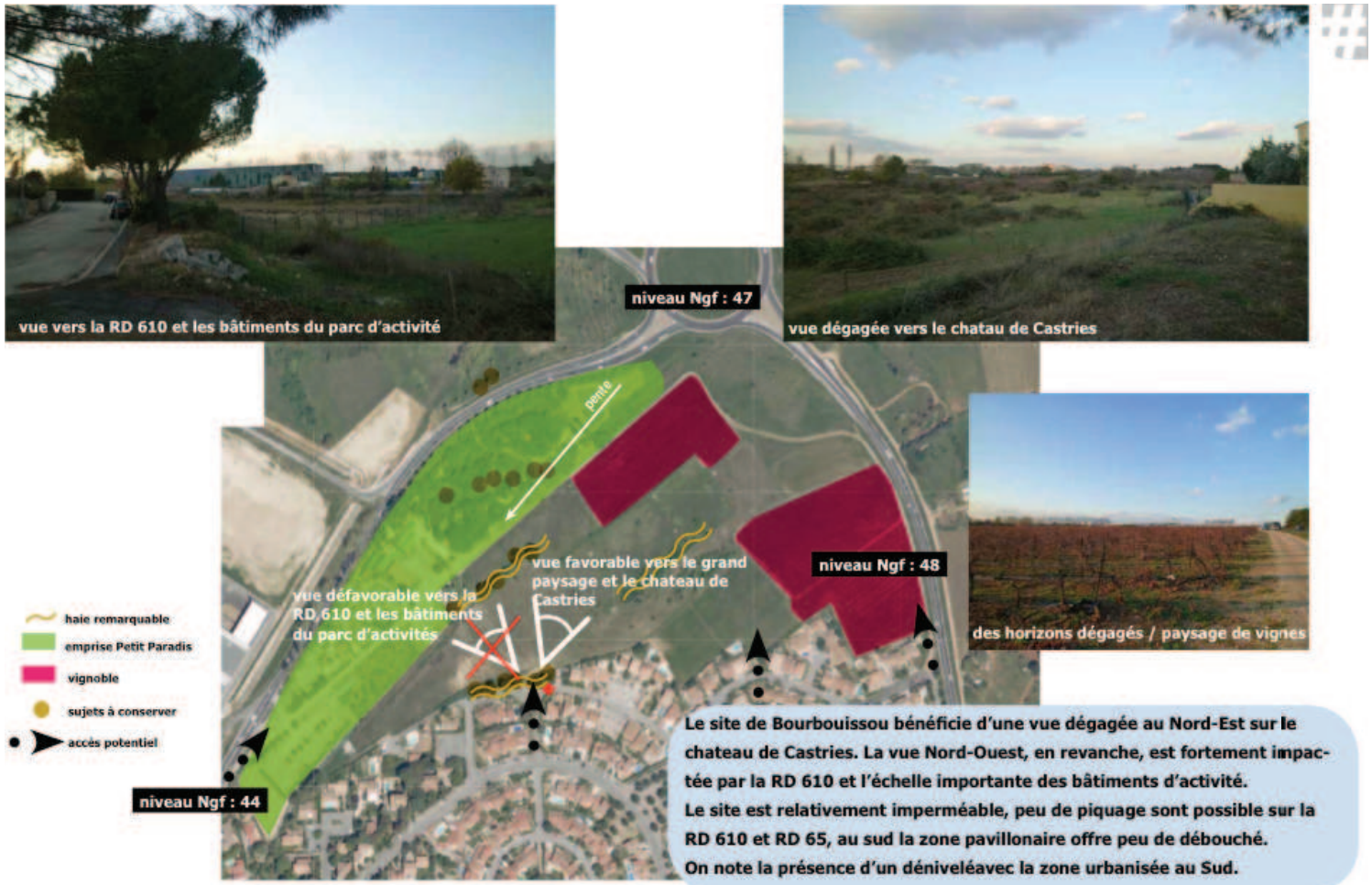
D'une superficie totale de 9,2 hectares, il est délimité :

- Au Nord-Ouest, par l'ancienne voie de chemin de fer et au-delà par l'emprise du Petit Paradis ;
- A l'Est, par la RD 65 (Chemin des Coustouliers) ;
- Au Sud, par le quartier d'habitat pavillonnaire de « La Dèvèze » (lotissement Les Castellanes et lotissement Les Chênes verts).



▪ Analyse paysagère

Occupation du sol et perceptions



Le cône de vue à mettre en valeur



## ▪ Accès et desserte

Le secteur de Bourbouissou n'est aujourd'hui desservi que par la RD 610 (accès commun au secteur du Petit Paradis) et par la contre allée longeant la RD 65.

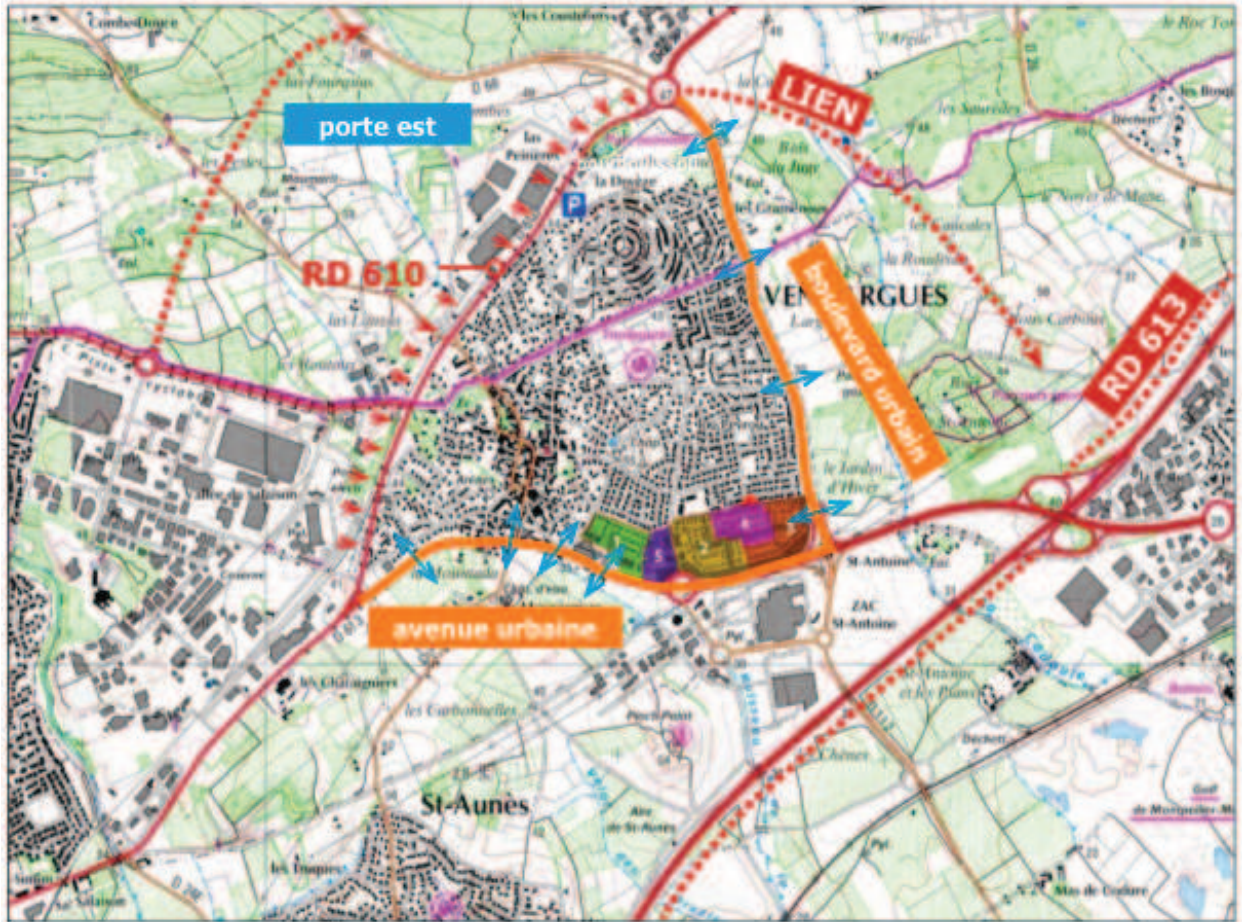
La base de données accidentologie de la DDTM de l'Hérault montre qu'entre 2007 et le premier trimestre, 3 accidents se sont produits au niveau du giratoire de Castries en limite Nord du secteur de Bourbouissou, qui ont fait 2 blessés hospitalisés et 1 blessé non hospitalisé. Il s'agit essentiellement d'accidents liés au non respect des priorités sur le giratoire. Aucun accident ne s'est produit sur la RD 610 au niveau de l'accès au Petit Paradis.



Au total, sur cette même période, 6 morts et 12 blessés hospitalisés ont été enregistrés sur la commune de Vendargues, notamment sur la RD 613 et au niveau du carrefour entre la RD 610 et la RD 613 (carrefour Garibaldi dont l'aménagement est prévu à court terme).

Le secteur de Bourbouissou est situé au carrefour de plusieurs projets d'infrastructures qui vont fondamentalement changer ses conditions d'accès et de desserte dans les prochaines années ; il s'agit :

- du raccordement de la RD 68 ou LIEN (Liaison Intercommunale d'Evitement Nord) à l'A9 sur l'échangeur reconfiguré dans le cadre du projet de doublement de l'A9 ; ce raccordement permettra de réduire le trafic de transit sur la RD 65 au droit de VENDARGUES (Chemin des Coustouliers) et de requalifier celle-ci en voie urbaine.
- de la mise à 2 x 2 voies de la RD 65 : l'objectif est de réaménager en boulevard urbain l'ensemble de l'itinéraire de la RD 65 entre l'A 750 et la RD 613 / RD 610 au niveau de VENDARGUES.
- de la création d'une liaison entre la RD 65 et la RD 68 (LIEN), comportant trois points de raccordement : un raccordement sur le giratoire existant du Salaison, un second carrefour giratoire avec la RD 145, un giratoire pour le raccordement sur le LIEN au niveau de l'ouvrage d'art existant. Cette liaison aura pour effet de réduire les trafics pendulaires et de transit sur les RD 610 et RD 613 ; elle assurera également une desserte plus efficace des zones d'activités existantes et projetées (Zone d'Activités du Salaison et ZAC Via Domitia / Porte Est). Elle permettra à terme la requalification en voies urbaines de la RD 613 et de la RD 610.
- de la réutilisation des emprises ferroviaires de la ligne Montpellier – Sommières pour le prolongement de la ligne de tramway entre Castelnaud-Sablasseou et Castries ; cette ligne empruntera la RD 613 jusqu'au Crès puis l'ancienne ligne ferroviaire à partir de VENDARGUES.

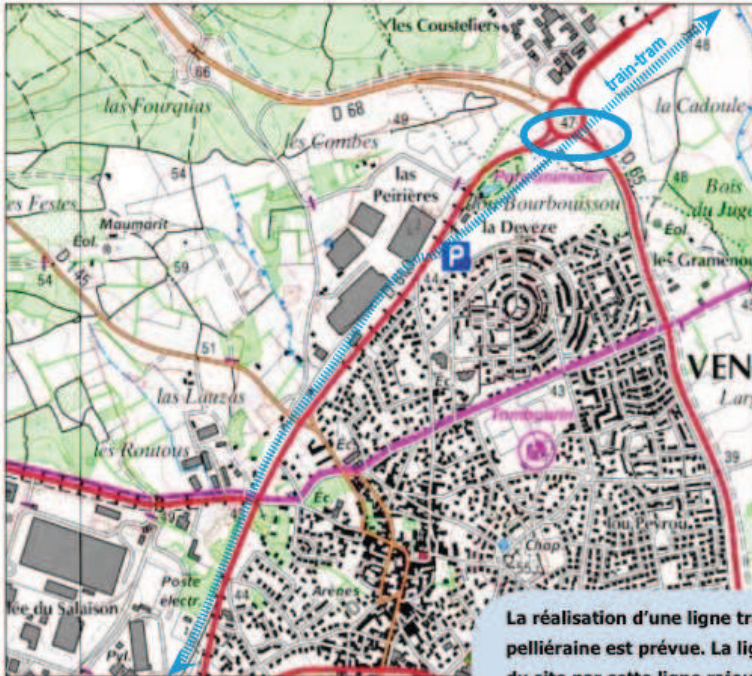
## Les projets d'infrastructures routières



-  infrastructure formant limite
-  liaison à recoudre

Avec le LIEN et la RD 613 déviée, les infrastructures routières devraient être à terme débarassées du trafic de transit pour ne conserver que le trafic local. Un des enjeux sera de recoudre les rives Nord et Sud de l'ancienne RD 613 reconvertit en avenue urbaine et de la même façon de relier les rives Est et Ouest de la RD 65 reconvertit en boulevard urbain.

## Le projet train tram



La réalisation d'une ligne train-tram permettant de rejoindre le tramway de l'agglomération montpelliéraine est prévue. La ligne reprenant l'ancien tracé doit passer au coeur du site. La traversée du site par cette ligne rajoute de nombreuses contraintes à la fois fonctionnelle (traversée) et acoustique. La ligne va en effet ramener de fortes nuisances au coeur du site. La traversée du rond-point et de la Rd 65 est problématique dans le tracé actuel, le train-tram passant sur la bretelle d'accès à la Rd 65.

Dans un contexte de train rapide, il semblerait par conséquent opportun de dévier légèrement le tracé de façon à ce que la ligne ne traverse pas le site.

### ▪ Contexte sonore

Les infrastructures routières bordant le secteur de Bourbouissou sont à l'origine de nuisances sonores d'ailleurs prises en compte par la réalisation de murs anti-bruit sur toute le linéaire bâti.

Les cartes de bruit de la RD 65 approuvée par arrêté préfectoral en date du 3 septembre 2008 montrent toutefois que le dépassement des valeurs limites L den (plus de 68 dBA) et Ln (plus de 62 dBA) est limité aux abords immédiats de la voie (Voir Annexe 6.4.3)

Le classement de la RD 65 en infrastructure routière d catégorie sonore 3 par l'arrêté préfectoral n° 2007/01/1066 portant classement sonore de la voirie des communes de moins de 10 000 habitants de l'arrondissement de Montpellier impose des isolements acoustiques adaptés pour toutes les constructions de locaux d'habitation situés à l'intérieur d'une bande de 100 m délimitée à partir du bord extérieur de la chaussée.



### 3.2 – Respect des conditions édictées par l’article L. 111-1-4 du Code de l’Urbanisme pour la levée du recul de 75 mètres.

Le schéma d’aménagement de l’opération d’ensemble de Bourbouissou repose sur les principes suivants :

- Assurer l’intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune ;
- Assurer un niveau général d’accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ;
- Promouvoir une diversité des formes urbaines ainsi qu’une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l’identité territoriale locale.

Il prend en compte l’ensemble des critères édictés par l’article L. 111-1-4 du Code de l’Urbanisme pour la levée de l’Amendement Dupont.

#### ▪ Accès et desserte

Le parti d’aménagement retenu vise à assurer un bon niveau de desserte et d’accessibilité au futur quartier, tant depuis les axes routiers périphériques (RD 110, RD 65) que depuis le centre ville de VENDARGUES et les quartiers pavillonnaires limitrophes.

Le schéma d’aménagement s’organise autour de deux accès principaux :

- à l’Ouest, un accès direct depuis la RD 610, bordé par des stationnements paysagers ;
- à l’Est, un accès depuis la RD 65.

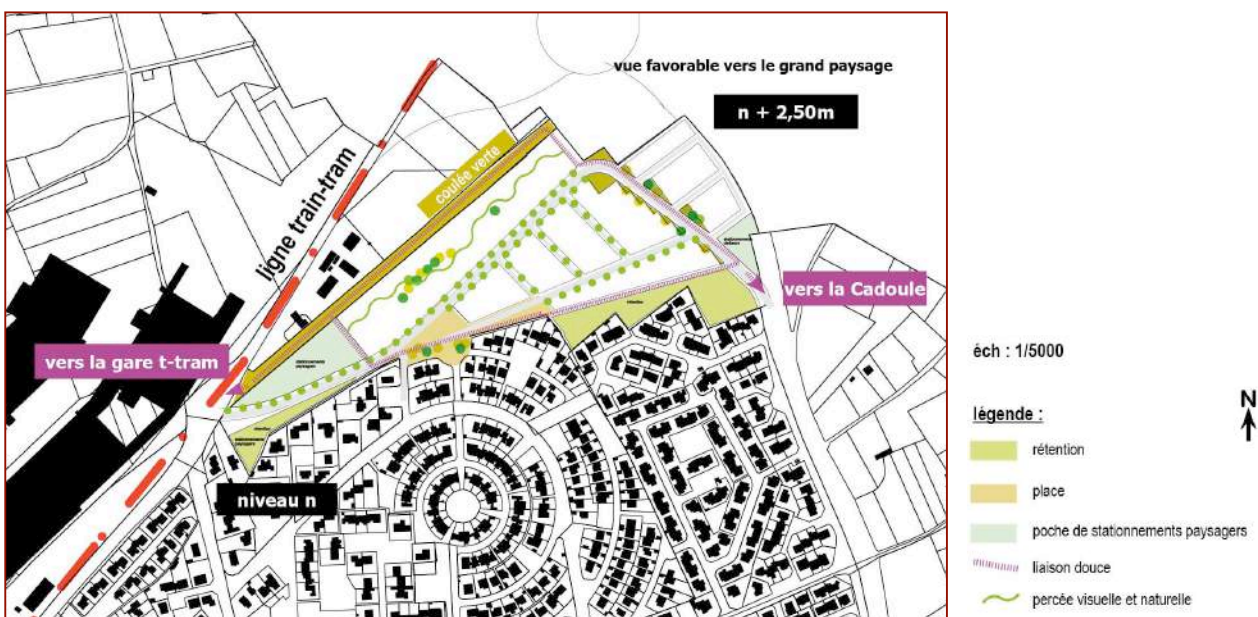
Ces deux accès principaux définissent le schéma de la voie principale. En complément, des connexions avec le quartier pavillonnaire situé au Sud sont par ailleurs prévues, en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous.



En complément, le schéma d'aménagement confère aux mobilités douces – circulations piétonnes et cyclables – une place privilégiée. L'ensemble du quartier sera irrigué par des cheminements doux qui doubleront systématiquement les voies principales et par un réseau de voies vertes identifié en tant que tel permettant de desservir l'ensemble des lieux attractifs (espaces verts et espaces publics) du projet.

Ce réseau de voies vertes est constitué de deux axes transversaux :

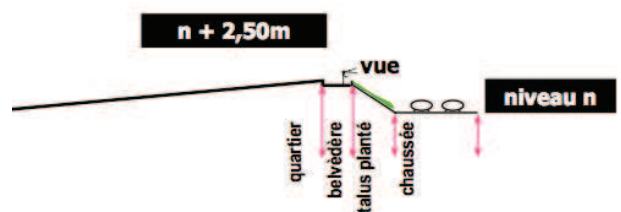
- un axe Nord Ouest qui empruntera l'emprise de l'ancienne voie ferrée et pourra se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare train – et côté Est vers la vallée de la Cadoule.
- d'un axe Sud bordant les zones de rétention, à l'interface du futur quartier et des zones pavillonnaires déjà bâties.



### ▪ Confort sonore

Deux principes ont été retenus :

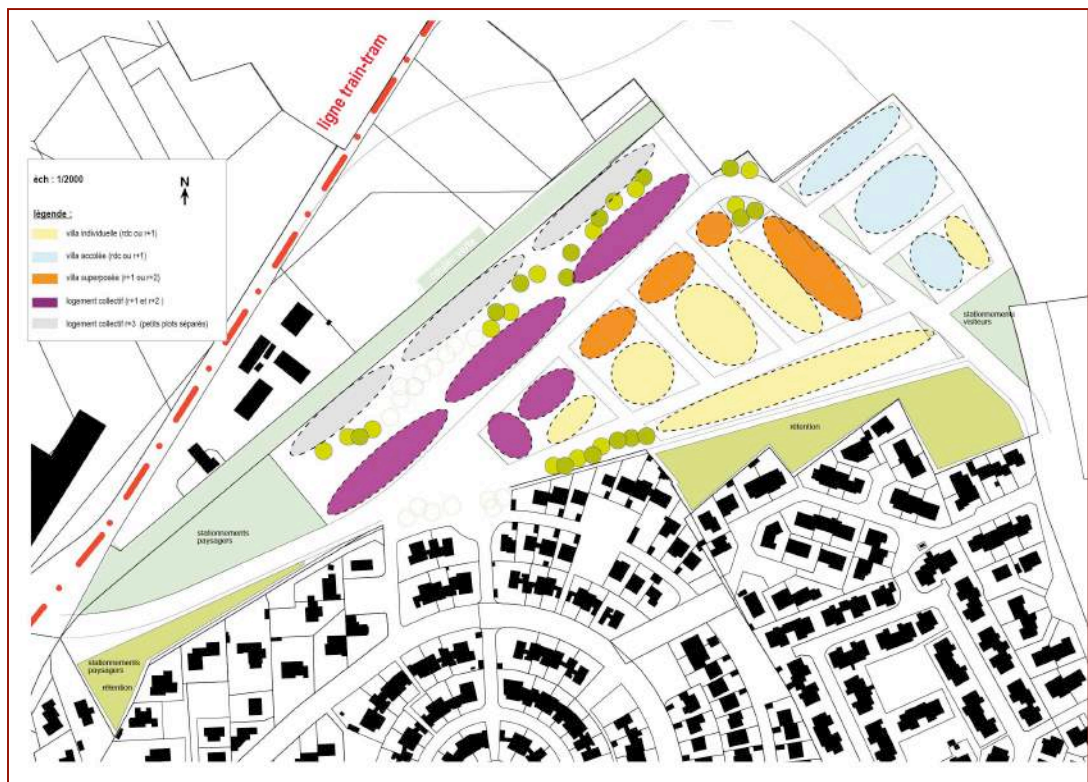
- L'implantation des constructions pour former un **bouclier acoustique** : en limite Nord-Ouest, les immeubles collectifs en R+2+attique prévus sont implantés pour former « un bouclier acoustique » ; les immeubles étant relativement étroits en largeur, chaque logement pourra conserver des orientations vers le cœur d'îlot ainsi protégé.
- la création d'un **belvédère acoustique** : en limite Est, le long de la RD 65, le niveau du terrain naturel pourra être relevé de 2,50 m environ pour créer une protection acoustique à la chaussée traitée en talus planté.



## ▪ Qualité architecturale et paysagère

Le principe retenu est de créer un épannelage des constructions avec des constructions en R+2+attique en limite Nord-Ouest, un cœur de quartier en R+2 / R+1 et des maisons individuelles en R+1 en limite Sud, au contact des quartiers pavillonnaires existants.

Les petits collectifs implantés en limite Nord-Ouest et séparés de la RD 610 par le secteur du Petit Paradis viendront structurer l'espace perçu depuis la départementale ; ils se présenteront sous forme d'îlots bâtis noyés dans la végétation (parcs publics et noues de rétention).



**Les entrées du nouveau quartier** feront l'objet d'un traitement paysager spécifique. A l'Ouest, l'entrée depuis la RD 610 est organisée entre une zone de rétention paysagée (pouvant en outre servir de stationnement) et une zone de stationnement plantée qui se prolonge en espace vert. A l'Est, de la même façon, l'entrée depuis la RD 65 se fait entre deux espaces publics traitées en zones paysagères (au Sud, un bassin de rétention paysager en interface avec les villas existantes, au Nord une zone de stationnement plantée).

L'ensemble des voies fera l'objet d'un accompagnement végétal qui viendront conforter la qualité paysagère du quartier :

- Une voie principale Est-Ouest largement plantée et animée par un double alignement d'arbres de haute tige. A l'angle, en limite Nord, la voie s'élargira en espace paysager formant belvédère de façon à gérer l'articulation entre les deux directions de la voie et à profiter des vues lointaines. De la même façon, la partie Est de la voie sera bordée par des espaces plantés permettant de rattraper la géométrie courbe de la voie et pouvant ponctuellement recevoir des noues paysagées.
- une voie secondaire Est/Ouest également bordée d'arbres de haute tige.

---

## 4 - Motifs des orientations particulières d'aménagement

Le PLU de VENDARGUES comporte deux orientations particulières d'aménagement :

- la première porte sur le secteur de Bourbouissou au Nord de la zone bâtie, classé en secteur II AU1 au PLU ;
- la seconde porte sur le secteur de Meyrargues au Sud de la RD 613 et classé pour 38,3 ha en zone AU0 et pour 1,8 ha en secteur II AU2.

Nous exposons ci-après les motifs de ces deux orientations particulières d'aménagement.

### 4.1 – Motifs de l'orientation particulière d'aménagement du secteur de Bourbouissou

Le secteur de Bourbouissou est situé au Nord de l'actuelle zone urbaine de VENDARGUES. D'une superficie totale de 9,2 hectares, il est délimité :

- au Nord-Ouest, par l'ancienne voie de chemin de fer et au-delà par l'emprise du Petit Paradis ;
- à l'Est, par la RD 65 (Chemin des Coustouliers) ;
- au Sud, par le quartier d'habitat pavillonnaire de « La Dévèze » (lotissements Les Castellanes et Les Chênes verts).

L'orientation d'aménagement de Bourbouissou repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune : des connexions sont ainsi prévues au Sud en prolongement de la rue Joseph Roumanille et de la rue des Bourbouissous de façon à assurer la greffe du futur quartier sur la zone urbaine existante.
- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus.  
Le schéma d'aménagement s'organise autour de deux accès principaux : un accès Ouest sur la RD 610 et un accès Est sur la RD 65. Reliant ces deux accès, la voie de desserte principale traverse le quartier d'Ouest en Est, desservant les principaux espaces publics ; elle est doublée au Sud d'une voie secondaire qui permet le bouclage du quartier, avec des connexions Nord-Sud régulières assurant la desserte interne des îlots.  
L'ensemble du quartier est par ailleurs irrigué par des cheminements doux qui doublent les voies principales de desserte et par deux axes verts :
  - un axe Nord-Ouest empruntant l'emprise de l'ancienne voie ferrée ; cet axe doux pourra se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare tram et côté Est vers la vallée de la Cadoule.
  - un axe Sud bordant les zones de rétention, à l'interface du futur quartier et des zones pavillonnaires déjà bâties.

- Promouvoir une diversité des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles. L'orientation d'aménagement prévoit effectivement une répartition des différentes formes bâties à l'échelle du quartier, prenant en compte la proximité d'infrastructures routières importantes (RD 610 et RD 65), mais aussi la connexion au tissu pavillonnaire périphérique. Le principe retenu est de créer un épannelage des constructions avec des immeubles en R+2+attique en limite Nord-Ouest, un cœur de quartier en R+2 / R+1 et des maisons individuelles en R+1 en limite Sud, au contact des quartiers pavillonnaires existants.
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale :
  - traitement paysager des entrées de quartier. A l'Ouest, l'entrée depuis la RD 610 est organisée entre une zone de rétention paysagée (pouvant en outre servir de stationnement) et une zone de stationnement plantée, prolongée par un espace vert. A l'Est, de la même façon, l'entrée depuis la RD 65 se fait entre deux espaces publics traités en zones paysagères (au Sud, un bassin de rétention paysager en interface avec les villas existantes, au Nord une zone de stationnement plantée).
  - accompagnement végétal des voies : double alignement d'arbres de haute tige le long de la voie de desserte principale et aménagement d'un espace paysager formant belvédère à son extrémité Nord ; alignement d'arbres de haute tige le long de la voie secondaire Est-Ouest ; accotements plantés le long des voies tertiaires.
  - traitement des clôtures en limite du domaine public par des haies arbustives.
  - aménagement d'espaces de rétention paysagers à l'interface avec les zones pavillonnaires existantes en limite Sud du quartier. Ces espaces de rétention, qui ne seront que très épisodiquement en eau, sont conçus comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (non clôturés, de profondeur limitée à 1,50m maximum avec des talus en pente douce).

## 4.2 – Motifs de l'orientation particulière d'aménagement du futur quartier de Meyrargues

D'une superficie totale de près de l'ordre de 38 hectares, le secteur de Meyrargues est délimité :

- au Nord, par la RD 613 au Nord ;
- au Sud, par Chemin de Montpellier à Nîmes, qui marque la limite communale avec Saint-Aunès ;
- au Sud-Ouest par un vallon naturel.

L'orientation particulière d'aménagement de Meyrargues repose sur les principes suivants :

- Assurer l'intégration de ce nouveau quartier au fonctionnement général de la commune et créer une véritable greffe urbaine.  
Le schéma d'aménagement de l'opération développe ainsi l'idée d'un réseau viaire qui vient se greffer sur l'existant et rayonne vers le hameau de Meyrargues, tout en le préservant. Des espaces non-construits traités en espaces verts et assurant la rétention des eaux pluviales sont conservés au centre de chaque îlot pour rythmer la perception de la colline le long de la RD 613 et conserver des vues sur le château de Meyrargues et le château d'eau. La greffe entre le village existant et le futur quartier sera donc à la fois fonctionnelle grâce à la connexion des réseaux viaires et visuelle

- Assurer un niveau général d'accessibilité et de perméabilité satisfaisant, tous modes confondus ; L'opération d'ensemble de Meyrargues vient se connecter au village via la RD 613 requalifiée en boulevard urbain. Sa desserte interne est organisée autour de 4 voies principales :
  - Une première voie traverse le secteur de projet de la RD 613 au Chemin de Montpellier à Nîmes ;
  - Une deuxième voie relie la RD 613 à la voie précédente ; celle-ci pourra constituer une liaison vers l'extension future de Meyragues ;
  - Une troisième voie permet de relier les deux précédentes ;
  - L'actuel Chemin de Meyrargues, connexion directe entre le hameau et le centre historique.Une voie de transit est par ailleurs prévue au niveau du vallon Ouest permettant de relier directement le Chemin de Montpellier à Nîmes à la RD 613  
Le schéma d'aménagement confère par ailleurs une place privilégiée aux mobilités douces – circulations piétonnes et cyclables.
  - concernant les cycles, des liaisons sécurisées permettent d'atteindre le centre bourg et ses équipements publics, la gare train-tram prévue à proximité du futur giratoire Garibald mais aussi l'espace de loisirs de la Cadoule et du Bois de saint Antoine ; une piste sécurisée est par ailleurs prévue le long de la RD 613.
  - concernant les piétons, des liaisons sont systématiquement prévues au niveau des espaces verts conservés ; ils créent des liaisons directes et sécurisées du centre historique au cœur du quartier de Meyrargues.
  
- Promouvoir une diversité des fonctions et des formes urbaines ainsi qu'une mixité sociale, en contrepoint des extensions pavillonnaires traditionnelles ;  
Le schéma d'aménagement privilégie une composition urbaine lisible et hiérarchisée qui reçoit équipements publics et habitat diversifié et répond à l'objectif de 30% de logements sociaux. Les typologie d'habitat prévues vont du parcellaire de type individuel jusqu'au collectif en passant par l'habitat intermédiaire et l'habitat groupé.  
Les logements collectifs sont essentiellement localisés le long de la RD 613 ; leur hauteur sera limitée à R+2+attique au droit de la zone urbaine dense du centre historique et du secteur de réinvestissement urbain Nord et à R+3+attique à l'Est au niveau de la cave coopérative et des nouveaux quartiers où une zone inondable impose de fait un recul plus important par rapport à la voie.  
L'épannelage est par ailleurs dégressif de la RD 113 vers le sommet de la colline de Meyrargues afin de préserver le point haut du hameau.
  
- Créer des ambiances urbaines et un cadre de vie de qualité, dans le respect de l'identité territoriale locale :
  - requalification de la RD 613 en boulevard urbain intégrant plantations et cheminements doux.
  - accompagnement végétal des voies : alignement d'arbres de haute tige, plantations arbustives.
  - traitement des clôtures en limite du domaine public par des haies arbustives.
  - aménagement d'espaces de rétention paysagers en points bas. Ces espaces de rétention, qui ne seront que très épisodiquement en eau, sont conçus comme des espaces verts ouverts et accessibles aux piétons (non clôturés, de profondeur limitée à 1,50m maximum avec des talus en pente douce).

---

## 5 – Justification de la compatibilité du PLU avec les documents supra-communautaires

### 5.1 – Justification de la compatibilité du PLU avec le SCOT de Montpellier Agglomération

En compatibilité avec le plan de secteur Cadoule - Bérange, le PLU de VENDARGUES :

- identifie un premier secteur dit de réinvestissement urbain centré sur le cœur de village ; le règlement de la zone UA vise en effet à favoriser une densification mesurée du tissu existant, compatible avec le respect de la trame bâtie et de l'identité du centre ancien de VENDARGUES.
- identifie un second secteur dit de réinvestissement urbain le long de la RD 613 ; le règlement des deux secteurs II AU2 et UD4 délimités de part et d'autre de cette voie vise à favoriser une densification du tissu bâti existant, en autorisant des constructions plus hautes (jusqu'à R+2+attique) venant structurer l'espace public.
- délimite un premier secteur d'extension à vocation d'habitat de 9,2 ha au lieu-dit Bourbouissou, en limite Nord de la zone urbaine ; l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur II AU1 est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement figurant au PLU et présentant une densité minimum de 25 logements ou 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par hectare.
- délimite un second secteur d'extension Sud de plus de 40 ha au lieu-dit au lieu-dit Meyrargues. Ce secteur, classé en zone AU0 et secteur II AU2 au PLU, ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement figurant au PLU et après modification ou révision simplifiée du PLU. Représentant un peu plus du tiers de la vaste zone d'extension figurant au SCOT, le futur quartier de Meyrargues permettra de répondre aux besoins de logements jusqu'au delà de 2030.
- classe en zone naturelle N la plus grande partie de la vaste zone d'extension à vocation économique « Via Domitia » délimitée par le SCOT à l'Ouest de la RD 610. Ce classement respecte le SCOT dans la mesure où il n'autorise aucune construction ou installation qui pourrait être incompatible avec la vocation future d'activités de cette zone ; il préserve donc l'avenir tout en affirmant la nécessité de créer une interface qualitative entre les zones résidentielle situées à l'Est de la RD 610 et les activités prévues par le SCOT à l'Ouest. Le PLU intègre néanmoins une première tranche de cette zone d'activités sous la forme d'un secteur IV AU1 correspondant à la ZAC « Via Domitia Nord ».
- classe en zone agricole A ou en zone naturelle N les zones agricoles et naturelles identifiées par le SCOT au Nord du territoire communal d'une part, sur le secteur de la Cadoule et du Bois de Saint Antoine d'autre part.

## 5.2 – Justification de la compatibilité du PLU avec le PLH de Montpellier Agglomération

L'objectif de production fixé par le PLH à la commune de VENDARGUES est de 50 logements par an, soit 300 logements sur la période 2007-2012.

Le phasage de la production tel que prévu par le PLU, est globalement conforme à cet objectif avec :

- l'achèvement d'ici 2013, des 340 logements de la Zone d'Aménagement Concerté Pampidou auxquels viendront s'ajouter les 60 logements de la résidence Hermès ;
- la programmation d'ici 2020 de quelques 310 logements dont environ 235 sur le futur quartier de Bourbouissou et le solde par réinvestissement urbain ;
- la programmation entre 2020 et 2030 de quelques 600 logements supplémentaires, dont 500 environ sur le futur quartier de Meyrargues et une centaine par réinvestissement urbain.

Le PLU se donne par ailleurs pour objectif de renforcer l'offre locative sociale en imposant à tout projet à destination d'habitation de 1 800 ou plus de 1 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'affecter 15% au moins en UA et 30% au moins en UD1, UD2, UD3, UD4, II AU1 et II AU2 de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Lorsque le projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement...), cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

## 5.3 – Justification de la compatibilité du PLU avec le PDU de Montpellier Agglomération

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 26 janvier 2011 devrait être prochainement approuvé.

A son échelle, le PLU de VENDARGUES répond aux objectifs du PDU en :

- inscrivant son développement (secteurs de Bourbouissou et de Meyrargues) en greffe sur le village ancien et en privilégiant la mise en relation entre quartiers anciens et extension future (réseau viaire connecté, réseau de cheminements doux).
- favorisant le développement des déplacements doux : mise en œuvre du Schéma communal de déplacements doux avec notamment l'inscription d'emplacements réservés pour l'aménagement de pistes ou de bandes cyclables, l'obligation faite à toute opération d'aménagement de prendre en compte les continuités et raccourcis piétons ou vélos et enfin, l'inscription au PLU d'obligations nouvelles en matière de stationnement des deux roues non motorisés conformément à l'arrêté du 20 février 2012 et aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.



- prévoyant l'aménagement d'une voie verte sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée de Sommières au droit du futur quartier de Bourbouissou ; sur ce linéaire, la ligne de tramway ne devrait en effet pas emprunter l'ancienne voie, ce qui permettrait d'y aménager un itinéraire cyclable pouvant se prolonger côté Ouest jusqu'à la gare tram et côté Est jusqu'à l'espace de loisirs de la Cadoule.
- anticipant sur la requalification en boulevard urbain de la RD 613 : promotion d'une urbanisation structurante le long de cette voie avec la délimitation de deux secteurs dits de réinvestissement urbain (UD4 et II AU2) et la définition d'une orientation d'aménagement du futur quartier de Meyragues venant se connecter sur la RD 613.
- anticipant sur la desserte de la commune par une ligne de tramway : délimitation le long de la RD 610 d'un secteur UD5, centré sur la gare, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de services.

## 5.4 – Justification de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée

Le PLU de VENDARGUES est compatible avec les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée en ce sens :

- qu'il s'attache à assurer la protection de la qualité des eaux souterraines et de surface :
  - raccordement au réseau collectif d'assainissement de l'ensemble des zones urbanisées U et d'extension urbaine AU.
  - obligation de compensation des surfaces imperméabilisées tant en zones urbaines UA, UC et UD pour les parcelles de surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> et présentant un coefficient d'imperméabilisation de plus de 40%, qu'en zones d'extension II AU, IV AU et V AU soumises à obligation d'opération d'ensemble.
- qu'il assure la protection et la mise en valeur du réseau hydraulique de la commune :
  - classement en secteur naturel Ne et en zone agricole stricte Ap de la vallée de la Cadoule ;
  - classement en espaces boisés à conserver de la ripisylve de la Cadoule ;
  - inscription d'un emplacement réservé en bordure du Salaison en vue de la requalification de sa ripisylve.
- qu'il intègre la prise en compte du risque inondation :
  - report au plan de zonage du PLU du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin versant du Salaison » approuvé par arrêté préfectoral du 14 Août 2003.

---

## **D - Incidences des orientations du PLU**

### **sur l'environnement**

## 1 – Incidences du PLU sur les milieux naturels

### 1.1 - Incidences sur les milieux naturels communaux

Le PLU s'est attaché à assurer la protection de l'ensemble des espaces naturels constituant la trame bleue et la trame verte du territoire communal :

- trame bleue : classement de la vallée de la Cadoule en secteur naturel Ne et en secteur agricole strict Ap inconstructible ; classement de la ripisylve de la Cadoule en espaces boisés à protéger au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- trame verte : classement des collines boisées du Nord du territoire communal en zone naturelle N et, le cas échéant en Espaces Boisés à Conserver (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme.

### 1.2 - Incidences sur les Sites d'Intérêt Communautaire

- **Absence d'incidences sur les Sites Natura 2000 « Etang de Manguio »**

Le Document d'Objectifs des Sites Natura 2000 « Etang de Manguio » (SIC et ZPS) établi en décembre 2008 sous maîtrise d'ouvrage du SMGEO (structure antérieure au SYMBO) identifie sept grands objectifs de conservation :

Intitulé de l'objectif	Priorité
Amélioration de la qualité de l'eau de la lagune et des écosystèmes aquatiques	***
Restauration du fonctionnement hydrologique de la lagune et des marais	***
Préservation du caractère naturel et de la quiétude du site	***
Maintien de la diversité des habitats naturels des marges de l'étang	**
Amélioration des potentialités d'accueil des oiseaux	**
Conservation de la population de Cistude d'Europe et de ses habitats	**
Préservation des milieux dunaires	*

Priorité : \*\*\* Très élevée, \*\* Elevée \* Modérée

Seul l'objectif 1 « Amélioration de la qualité de l'eau de la lagune et des écosystèmes aquatiques » interfère avec le bassin versant de l'étang et donc avec le territoire communal de VENDARGUES.

Il se décline en 8 axes dont :

- un se traduit par des actions relatives au maintien ou à l'adaptation des activités humaines :
  - Lutter contre les pollutions des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant et du site ; il s'agit là d'une action relevant de politiques dépassant le cadre de Natura 2000 mais qui constitue de fait un enjeu central pour l'avenir de l'étang de l'Or et des zones humides associées.
- six se traduisent par des en actions relevant de la mission d'animation ou de communication du DOCOB :
  - Mettre en place une gestion intégrée des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant.
  - Sensibiliser et former la population locale aux enjeux écologiques et aux bonnes pratiques.
  - Mener des actions de communication et d'éducation auprès du grand public.
  - Stabiliser la concertation avec les acteurs locaux
  - Améliorer les connaissances relatives aux habitats naturels et aux espèces.
  - Animer la mise en œuvre et le suivi du DOCB
- un se traduit par des interventions de type études :
  - Assurer un suivi des habitats naturels, de la flore et de la faune.

Malgré les dynamiques engagées sur le territoire, tant dans le domaine de l'assainissement collectif que de l'agriculture, le bilan du contrat de baie « Etang de l'Or » (2003-2007) ne conclut pas à une amélioration notable de la qualité de l'eau (SMGEO, 2007). Par conséquent, les efforts doivent être poursuivis et amplifiés, notamment au regard des objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau et la Directive « Habitats ». Il s'agit :

- de poursuivre la lutte contre la pollution domestique et urbaine et pour cela :
  - renforcer les capacités et les performances des stations d'épuration et en priorité des stations de La Grande-Motte, Mudaison, Lansargues, Baillargues, Saint-Brès, Sussargues, Saint-Christol, Marssillargues, Beaulieu-Restinclières ;
  - raccorder certaines stations sur des stations existantes ;
  - mettre à niveau le système d'assainissement (Carnon) ;
  - réhabiliter les réseaux d'eaux usées ;
  - poursuivre les actions entreprises par les intercommunalités (Communauté de communes du Pays de Lunel, SIVOM de l'Etang de l'or et Communauté d'Agglomération de Montpellier) en matière d'assainissement non collectif : mise en œuvre des SPANC.
  - poursuivre l'élaboration de schémas directeurs d'assainissement pluvial dans un objectif de gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement.
  - promouvoir une gestion différenciée des espaces verts et la mise en œuvre de solutions alternatives à l'emploi de pesticides dans les zones non agricoles.
- de poursuivre la lutte contre la pollution d'origine agricole. La poursuite des programmes agro-environnementaux engagés sur le bassin versant dans le cadre du contrat de baie (2003-2007) doit être encouragée tant sur le volet eau que sur le volet biodiversité ; il convient notamment :
  - d'adapter la fertilisation aux besoins des cultures par la réalisation au préalable d'analyses des reliquats azotés dans le sol sur les parcelles cultivées ;
  - de limiter les transferts de produits phytosanitaires (bandes enherbées, cultures intermédiaires servant de pièges à nitrates) ;
  - de gérer de manière rigoureuse les traitements phytosanitaires pour en limiter l'usage au strict minimum ;
  - de promouvoir et mettre en œuvre une irrigation raisonnée des cultures ;
  - enfin, de développer des outils de sensibilisation aux enjeux écologiques et aux bonnes pratiques de gestion.

- de réhabiliter les cours d'eau du bassin versant : mise en œuvre d'un programme de « reconquête des cours d'eau » (Cadoule, Bérange, Salaison) alliant préservation des écosystèmes aquatiques et protection contre les risques d'inondation.
- de consolider le cadre d'intervention des collectivités en matière de gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques : mise en œuvre d'un Schéma d'Aménagement et de gestion de l'Eau (SAGE) visant à la fois la reconquête de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la gestion quantitative de la ressource en eau (AEP, prélèvements à usage agricole et industriel, débits minimaux des cours d'eau), la prévention des risques (risque inondation) et la protection des milieux aquatiques sensibles.

Les incidences potentielles du PLU de VENDARGUES sur les Sites Natura 2000 de l'Etang de Mauguio sont nulles, les mesures préconisées par le Document d'Objectifs établi en décembre 2008 étant effectivement mises en œuvre :

- raccordement de la commune de VENDARGUES à la station d'épuration intercommunale MAERA ;
- raccordement au réseau d'assainissement collectif de l'ensemble des zones urbaines ou d'extension urbaines délimitées par le PLU ;
- maîtrise et gestion des eaux pluviales : obligation de rétention et traitement amont ;
- préservation et requalification des cours d'eau : classement de la ripisylve de la Cadoule en espaces boisés à conserver au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme ; classement des espaces périphériques en secteur naturel Ne ou en secteur agricole protégé Ap ; délimitation d'un emplacement réservé en vue de la restauration de la ripisylve du Salaison au droit de la zone industrielle.

- **Absence d'incidences sur le Sites Natura 2000 « Hautes garrigues du Montpelliérais »**

Les principaux facteurs de sensibilité identifiés de la Zone de Protection Spéciale des Hautes Garrigues du Montpelliérais, sont : le développement des projets de centrales éoliennes, le recul de l'agriculture et du pastoralisme, le développement des activités de plein air et notamment de l'escalade à proximité des sites de nidification.

Aucun des ces projets n'étant prévu sur le territoire de VENDARGUES et le PLU classant largement en zone naturelle N les espaces de garrigues et de forêt situés au Nord de la commune, les plus proches des limites de la ZPS, nous pouvons considérer que le PLU est sans incidences sur la Zone de Protection Spéciale des Hautes Garrigues du Montpelliérais.

---

## 2 - Prise en compte des risques et nuisances

### 2.1 - Risque inondation

#### Prise en compte du risque inondation

Le zonage du **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) « Bassin versant du Salaison »** approuvé par arrêté préfectoral du 14 août 2003, est reporté aux documents graphiques du PLU conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme.

Ce PPRI valant servitude d'utilité publique, est par ailleurs intégralement annexé au PLU (Annexe 6.1.4)

#### Prise en compte du risque inondation lié au ruissellement pluvial

La **maîtrise du ruissellement pluvial** impose la mise en œuvre de dispositions visant :

- d'une part à la limitation de l'imperméabilisation des sols,
- d'autre part à la création systématique de volumes de rétention venant en compensation des surfaces imperméabilisées.

L'emprise au sol des constructions est ainsi limitée à 80% de la superficie du terrain d'assiette de la ou des constructions en zone UA, 50% en UC, V AU1 et V AU2, 60% en UD1, 70% en UE1, UE2, UE4, UE5 et IV AU2, 80% en UD2, UD3, UD4 et IV AU1.

L'article 5 du règlement de PLU impose par ailleurs la réalisation de dispositifs de compensation à l'imperméabilisation :

- tant en zones urbaines UA, UC et UD pour les parcelles de surface supérieure à 1 500 m<sup>2</sup>, présentant un coefficient d'imperméabilisation de plus de 40% ;
- qu'en zones d'extension II AU, IV AU et V AU soumises à obligation d'opération d'ensemble.

Enfin, le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial pour le centre ville de VENDARGUES (Ginger, Janvier 2011), qui définit les hauteurs d'eau en centre ville pour des événements d'occurrence décennale et centennale, est joint en annexe au PLU. En cohérence avec à ce schéma, le règlement du PLU impose que, sur les zones concernées (zones UA, UC et UD), les sous-faces de plancher des constructions autorisées soient calées au minimum aux côtes reportées + 30 cm.

### 2.2 – Risque incendie – feu de forêt

L'obligation de débroussaillage est rappelée à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée et les prescriptions générales et particulières du SDIS sont jointes en annexe du règlement du PLU.

## 2.3 – Risque retrait – gonflement des argiles

La carte d'aléa retrait – gonflement des argiles ainsi que la note de présentation des dispositions constructives sont jointes en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.8).

## 2.4 – Risque sismique

Les textes relatifs à la délimitation et à la prévention du risque sismique ainsi qu'une plaquette d'information sur la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments, éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sont joints en annexe au dossier de PLU (Annexe 6.9).

## 2.5 – Nuisances

Une annexe bruit (Cf. Annexe 6.4) est intégrée au PLU ; elle comporte :

- une notice intégrant copies de l'arrêté préfectoral n°2007-01-1066 portant classement sonore de la voirie des communes de moins de 10000 habitants de l'arrondissement de Montpellier et de l'arrêté préfectoral n° 2007/01/1065 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault.
- la carte des infrastructures de transports terrestres et des secteurs de bruit, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement ;
- les cartes de bruit de l'A9 et de la RN 113 approuvées par les arrêtés préfectoraux n°2008/01/3152 et n°2008/01/3150 du 5 décembre 2008.
- les cartes de bruit de la RD 65 et de la RD 613 approuvées par l'arrêté préfectoral n°2008/01/2402 du 3 septembre 2008.
- les cartes de bruit approuvées délibération du Conseil Communautaire du 15 janvier 2009.

## 3 – Incidences du PLU sur les équipements publics communaux et supra-communaux

Le présent chapitre a pour objet de justifier de la capacité des équipements publics à répondre aux besoins générés par l'augmentation prévisible de la population à échéance du PLU (2020/ 2025).

L'évolution démographique prévue par le PADD sur les prochaines années est la suivante :

- 6 500 habitants en 2013, à l'achèvement de la Zone d'Aménagement Concerté Pompidou et de la résidence Hermès (Provalim), soit 1 000 habitants de plus qu'en 2009 (+ 18%) ;
- 7 300 habitants en 2020, soit 1 800 habitants de plus qu'en 2009 (+ 32%) ; cette première étape correspond à la réalisation de l'opération Bourbouissou
- 8 000 habitants en 2025, soit 2 500 habitants de plus qu'en 2009 (+ 45%) ; cette seconde étape correspond à la tranche 1 de l'opération de Meyrargues ; elle est conditionnée à l'adaptation du PLU (par modification ou révision simplifiée), la zone de Meyrargues étant classée au PLU en zone d'urbanisation future fermée AUO.

### 3.1 - Eau potable

#### ▪ Estimation des besoins futurs

Les besoins futurs sont estimés en considérant :

- les hypothèses de croissance démographique retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et rappelées ci-dessus ;
- un maintien du rendement du réseau ;
- un volume distribué pour les nouveaux habitants de 250 l/hab/jour, ratio de consommation élevé (hypothèse défavorable) pour un habitat urbain et résidentiel.

L'évolution des besoins en eau potable est la suivante :

	Année			
	2009	2013	2020	2025
Volume distribué actuel (m <sup>3</sup> /jour)	2 745	-	-	-
Volume distribué supplémentaire (m <sup>3</sup> /jour)	-	250	450	625
Volume distribué futur (m <sup>3</sup> /jour)	-	2 995	3 195	3 370

**Les besoins futurs à l'horizon 2025 sont donc estimés à 3 370 m<sup>3</sup>/jour sur la commune de VENDARGUES.**



▪ **Incidences des besoins futurs sur le système d'alimentation en eau potable**

La comparaison des besoins futurs aux capacités de l'unité de distribution est la suivante :

Capacité de production (m <sup>3</sup> /jour)	13 620			
Besoins	Année			
	2009	2013	2020	2025
Commune de VENDARGUES (m <sup>3</sup> /jour)	2 745	2 995	3 195	3 370
Unité de distribution du Salaison (m <sup>3</sup> /jour)	9 137	9 387	9 587	9 762
<b>Marge capacité – besoins (m<sup>3</sup>/jour)</b>	<b>4 483</b>	<b>4 233</b>	<b>4 033</b>	<b>3 858</b>

**L'augmentation des besoins de la commune de VENDARGUES à échéance 2025 est compatible avec la réserve de capacité de production de l'unité de distribution du Syndicat Intercommunal d'Adduction du Salaison.**

La comparaison des besoins futurs à la capacité de stockage est la suivante :

Besoins	Année			
	2009	2013	2020	2025
Volume journalier distribué (m <sup>3</sup> /jour)	2 745	2 995	3 195	3 370
Capacité de stockage actuelle (m <sup>3</sup> )	2 890			
<b>Autonomie de stockage (heures)</b>	<b>25</b>	<b>23</b>	<b>22</b>	<b>21</b>

**A terme (2025), la capacité de stockage sur la commune de VENDARGUES représentera 21 heures d'autonomie, ce qui est acceptable.**

**Si les ressources en eau potable et la capacité de stockage actuelles de VENDARGUES permettent de répondre aux besoins estimés en 2020 et 2025, la modification ou la révision simplifiée du PLU nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Meyragues devra faire le point sur les besoins liés à l'aménagement de l'ensemble de ce quartier et démontrer l'adéquation avec les ressources qui alimenteront la commune à ce moment là.**

## 3.2 – Assainissement

Le PLU envisage une augmentation significative de population jusqu'à l'horizon 2025 de près de 2 500 habitants permanents supplémentaires soit 375 m<sup>3</sup>/j supplémentaire en terme d'effluents d'eaux usées produits (0,150 m<sup>3</sup>/j pour 1 équivalent/habitant) et un apport en charge organique de 150 kg/j de DBO5 (60g/j pour 1 équivalent/habitant).

Ces apports supplémentaires sont tout à fait admissibles sur la station intercommunale Maera, dimensionnée pour assurer le traitement des effluents de l'ensemble des communes raccordées jusqu'à l'horizon 2015/2020.

Toutefois, l'autorisation au titre du Code de l'Environnement de la station d'épuration MAERA et de son émissaire de rejet a été délivrée, par arrêté préfectoral en date du 25 juillet 2005, pour une durée de 10 ans, soit 2015

L'année 2015 correspond également à l'horizon du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé par le Conseil Communautaire le 21 décembre 2004.

Compte tenu des délais prévisionnels des procédures correspondantes, la Communauté d'Agglomération de Montpellier lance dès à présent les réflexions et les études nécessaires à la réalisation des adaptations et mises à niveau des ouvrages d'assainissement du système MAERA afin de pouvoir répondre aux objectifs de desserte des quartiers futurs, de traitement des eaux usées, de gestion et de protection des milieux naturels pour les prochaines années.

La mission consistera à réaliser un audit fonctionnel et technique des ouvrages actuels ainsi que l'étude-programme prospective des actions à entreprendre. Pour ce faire une analyse du fonctionnement actuel de la station, de l'émissaire, des bassins de rétention, des collecteurs primaires et de transfert des eaux usées et les données recueillies sur les points caractéristiques du réseau de collecte seront réalisés.

L'étude en déduira les actions d'optimisation de l'exploitation de la station d'épuration et définira les outils de contrôle et les travaux à réaliser ainsi que le cahier des charges techniques du futur exploitant. Les conclusions aboutiront sur des propositions de scénarios différenciés en comparant les programmes et leur mise en œuvre en fonction des priorités retenues, des coûts d'investissement et d'exploitation et du mode de gestion.