Plan Local d'Urbanisme

de Murviel-lès-Montpellier

3ème Modification du PLU

Notice de présentation de la 3ème modification du PLU

PROCEDURE	APPROBATION
Elaboration du PLU	12 février 2008
1ère modification du PLU	2 juin 2010
2ème modification du PLU	25 janvier 2017
3ème modification du PLU	30 septembre 2019

Sommaire

I. OBJET DE LA MODIFICATION ET PROCEDURE 3

I.1. Objet de la 3ème modification du PLU : adaptations des principes d'aménagement du site des Saliniers 3

I.2. Recours à la procédure de modification du PLU 4

II. DETAIL DU CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES 5

II.1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 5

II.2. Evolutions du règlement – Exposé des motifs 8

II. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 11

I. OBJET DE LA MODIFICATION ET PROCEDURE

I.1. Objet de la 3ème modification du PLU : adaptations des principes d'aménagement du site des Saliniers

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Murviel-lès-Montpellier a été approuvé le 12 février 2008 et modifié deux fois le 02 juin 2010 puis le 25 janvier 2017.

La présente modification n°3 du PLU a pour objet de prendre en compte l'évolution du projet d'aménagement du secteur des Saliniers, anciennement appelé site de « La Morte », situé à l'entrée Est du village (autour de la route de Saint-Georges-d'Orques).

Le sud du secteur (au sud de la route de Saint-Georges-d'Orques), était initialement prévu pour l'accueil d'un équipement d'intérêt collectif (une maison de retraite), mentionné dans l'OAP et bénéficiant d'un règlement adapté. Cet équipement était prévu pour permettre « *de relocaliser la maison de retraite existante sur la commune, sous-dimensionnée et trop à l'étroit dans ses murs, sur un site adapté à son développement et à sa restructuration* » (notice de la modification n°2 du PLU).

Ce nouvel équipement n'est désormais plus d'actualité. Le gestionnaire de la maison de retraite a abandonné son projet de relocalisation et maintient son activité sur le site actuel, dans le village. Dès lors, sa mention dans le programme d'aménagement du site des Saliniers n'est plus adaptée et l'organisation du secteur doit être réajustée en conséquence.

Les modifications portent sur les pièces suivantes du PLU :

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**
  - suppression de l'appelation du secteur « La Morte », remplacée par l'appelation « Les Saliniers » ;
  - suppression de toute mention à la maison de retraite ou à un équipement d'intérêt collectif ;
  - intégration du sous-secteur aux espaces à dominante d'habitat individuel ou intermédiaire de densité moyenne ;
  - modification de la programmation et du parking, en lien avec la suppression du projet de maison de retraite ;
  - ajout d'un principe de liaison au Sud de la RD27E6.

- **Règlement :** évolutions portant sur le remplacement de l'appelation du site dit « La Morte » par « Les Saliniers » et la modification des règles relatives au sous-secteur AUb2b.

Le zonage n'est pas affecté par la présente modification.

I.2. Recours à la procédure de modification du PLU

Conformément aux dispositions des articles L153-31 (modifié par la loi du 23 novembre 2018) et L153-36 du code de l'urbanisme, **les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application d'une modification**, dans la mesure où elles n'ont pas pour effet :

- *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

  > Aucun changement n'est apporté au PADD dans le cadre de la présente modification.

- *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

  > La modifiation ne concerne aucun espace boisé classé, zone agricole, naturelle ou forestière. Elle porte en effet sur l'adaptation de principes d'aménagement et de règles sur le secteur AUb2.

- *3° Soit de réduire 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 ;*

  >La modification ne réduit aucune protection et n'induit pas de graves risques de nuisances.

- *4° Soit 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.*

  > Le secteur objet de la modification (AUb2) est une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation, donc non concernée par ce point.

- *5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

  > La modification ne créé pas d'OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC.

II. DETAIL DU CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

II.1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les modifications de l'orientation d'Aménagement et de Programmation sont synthétisées et justifiées dans le tableau ci-dessous, ainsi que dans les schémas d'aménagement de principe avant/après 3ème modification du PLU en pages suivantes.

Contenu des modifications apportées	**Pièce et page concernée**	**Justification des motifs**
Suppression de l'appelation du secteur « La Morte », remplacée par l'appelation « Les Saliniers ».	Pièce du PLU : OAP - Page de garde - Texte p3, p4, p5	Prise en compte de l'évolution de l'appelation commune du site.
Suppression des mentions à la maison de retraite ou à un équipement d'intérêt collectif.	Pièce du PLU : OAP - Texte p 5 et 7 - Schéma d'aménagement p 6	Prise en compte de l'évolution du programme d'aménagement du site.
Suppression de la mention à l'habitat participatif et ajout d'exemple de diversification de l'offre d'habitat *« (logement locatif social en collectif et en individuel, habitat participatif, logements destinés aux primo accédant, logements libres,…) »*	Pièce du PLU : OAP - Texte p 5 - Texte p 7	Permettre une implantation plus souple de ce type d'habitat à l'échelle de l'ensemble du secteur (implantation à définir).
Intégration du sous-secteur aux espaces à dominante d'habitat individuel ou intermédiaire de densité moyenne.	Pièce du PLU : OAP - Texte p 5 - Schéma d'aménagement p 6	Permettre la réalisation de logements sur ce sous-secteur en lieu et place de la maison de retraite. La densité moyenne permettra de réaliser un nombre de logements équivalent à celui prévu avant suppression de l'équipement.

Modification de la programmation, en lien avec la suppression du projet de maison de retraite : *« Le nouveau quartier accueillera ~~une centaine de logements~~ entre 100 et 150 logements, ~~ainsi qu'un équipement public ou d'intérêt collectif (maison de retraite).~~*	<u>Pièce du PLU : OAP :</u> - Texte p 7	Prise en compte de l'évolution du programme d'aménagement du site. L'augmentation du nombre de logements envisagés sur l'ensemble du site des Saliniers permet de compenser la suppression des « équivalents logements » de la maison de retraite. L'évolution du programme d'aménagement du secteur reste compatible avec les orientations définies par le SCoT (densité de 20 log/ha minimum) et cohérent avec les objectifs du PLH.
Ajout d'un principe de liaison au Sud de la RD27E6 Et ajout de la mention d'un accès par le parking	<u>Pièce du PLU : OAP :</u> - Shéma d'aménagement de principe p 6 - schéma de desserte de principe p 7 - Texte p 7	Prise en compte de l'évolution du programme d'aménagement du site. Le bouclage au sud permet de desservir les logements à créer, en s'appuyant sur l'accès prévu pour l'entrée du parking.
Réduction de l'emprise du parking paysager au sud-ouest du site et ajout de la mention aux stationnement des visiteurs « *prévu dans l'espace public, notamment le long des voies (stationnement longitudinal), sur les placettes ou cours desservant les logements du quartier, et sur le parking paysager situé au sud de la RD* ».	<u>Pièce du PLU : OAP</u> - Texte p 5 - Shéma d'aménagement de principe p 6	Cette réduction se justifie par le fait que le parking n'a plus à intégrer les places visiteurs liées à la maison de retraite. Le stationnement des visiteurs sera réparti sur l'ensemble du quartier, au plus proche des logements. Le parking est néanmoins maintenu, afin de permettre le stationnement des visiteurs du site et de l'équipement public en projet situé à proximité (équipement culturel envisagé dans la cave coopérative).

Schéma d'aménagement de principe avant modification n°3 :

Occupation du sol / densités et formes urbaines
- Secteur mixte : habitat et équipements - densité plus forte

Secteurs d'habitat individuel ou intermédaire :
- à dominante d'habitat structuré- densité moyenne
- à dominante d'habitat individuel libre - densité plus faible
- habitat structuré ou libre marquant qualitativement l'entrée du village
- Implantation présentie de l'équipement public ou d'intérêt collectif

Trame végétale et hydraulique
- Le parc paysager central /bassin de rétention étagé
- Traitement végétal des limites du quartier / recul du bâti
- Marquer qualitativement la limite d'urbanisation

Trame viaire / espaces publics ou collectifs
- Aménagement paysager la RD27E6 avec intégration des modes actifs
- Voies de desserte principales du quartier
- Continuités modes actifs et desserte locale
- Création d'une place d'entrée de village structurée par le bâti
- Parking paysager mutualisé

- Préservation de la vue vers le coeur historique et le clocher

- Limite de l'OAP

Schéma d'aménagement de principe après modification n°3 :

Occupation du sol / densités et formes urbaines
- à dominante d'habitat collectif ou intermédaire - densité plus forte
- à dominante d'habitat intermédaire ou individuel structuré- densité moyenne
- à dominante d'habitat individuel libre - densité plus faible
- habitat structuré ou libre marquant qualitativement l'entrée du village

Trame végétale et hydraulique
- Le parc paysager central /bassin de rétention étagé
- Traitement végétal des limites du quartier / recul du bâti
- Marquer qualitativement la limite d'urbanisation

Trame viaire / espaces publics ou collectifs
- Aménagement paysager la RD27E6 avec intégration des modes actifs
- Voies de desserte principales du quartier
- Continuités modes actifs et desserte locale
- Création d'une place d'entrée de village structurée par le bâti
- Parking paysager mutualisé

- Préservation de la vue vers le coeur historique et le clocher

- Limite de l'OAP

Les modifications apportées au schéma d'aménagement de principe concernent :

- l'évolution de l'occupation du sol au sud de la RD : suppression de la mention à l'équipement public ou d'intérêt collectif et passage d'un secteur mixte de densité plus forte à un secteur à dominante d'habitat intermédiaire ou individuel structuré de densité moyenne, permettant de réaliser des logements dans une proportion équivalente à la suppression de la maison de retraite ;
- intégration d'une voie de desserte de principe, à créer au sud : ce bouclage permet d'éviter les voies en impasse, en cohérence avec le règlement. L'accès au niveau du parking est mutualisé avec celui-ci, afin de limiter le nombre d'accès sur la RD ;
- réduction du parking paysager au sud, car il n'a plus à intégrer les emplacements visiteurs liés à maison de retraite. Le stationnement visiteur sera réparti dans l'ensemble du quartier, au plus proche des logements.

II.2. Evolutions du règlement – Exposé des motifs

Les évolutions du règlement concernent uniquement le secteur AUb2 : modification du nom du site et modification des règles relatives au sous-secteur AUb2b.

ARTICLE	MODIFICATION APPORTEE AU REGLEMENT - ZONE AUb	EXPOSE DES MOTIFS
Caractère de la zone	- **le secteur AUb2**, situé à l'entrée Est du village, de part et d'autre de la RD27E6 (correspondant au site dit « ~~La Morte~~ » Les Saliniers). Il s'agit d'un secteur « ouvert » à l'urbanisation, dont les réseaux existent à la périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter. Ce secteur est conçu dans une logique d'aménagement globale à l'échelle du site ~~dit « La Morte »,~~ des Saliniers, en cohérence avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. Sur le secteur AUb2, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur prévus par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et le règlement. On distingue trois sous-secteurs, de densité et morphologie bâtie différentes : ○ AUb2a ~~et AUb2b,~~ de densité et hauteur plus forte, structuré~~s~~ autour d'une place, afin de constituer une centralité ; ○ AUb2b et AUb2c, de densité et hauteur plus faible, afin d'assurer une transition avec le tissu bâti existant et le site naturel.	Modification de l'appelation du secteur d'aménagement. Modification des caractéristiques du sous-secteur AUb2b, pour permettre une densité plus faible.
Article 2 Occupations et utilisations soumises à conditions particulières	- l'aménagement du secteur AUb2 sera réalisé dans une logique globale à l'échelle du site dit ~~« La Morte »~~ des Saliniers, en cohérence avec les principes définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;	Modification de l'appelation du secteur d'aménagement.
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<u>7.2. En AUb2</u> : les constructions pourront être implantées : - soit en limites séparatives, soit en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ; - à l'exception des limites extérieures du secteur AUb2, sur lesquelles un recul minimal est imposé : ○ en limite du sous-secteur~~s~~ AUb2a ~~et AUb2b~~, la distance (L) comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite extérieure du sous-secteur qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du	Modification des règles d'implantation sur le sous-secteur AUb2b pour être identiques à celles du sous-secteur AUb2c, dont les

	bâtiment (H) (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; ○ en limite des sous-secteurs AUb2b et AUb2c, le recul minimal des constructions vis-à-vis de la limite extérieure du sous-secteur est de 4 mètres.	typologies correspondent désormais.
Article 9 Emprise au sol	En AUb2, l'emprise au sol des constructions est limitée à : - 50% de la surface du sous-secteur AUb2a ; - ~~50%~~ 30% de la surface du sous-secteur AUb2b ; - 30% de la surface du sous-secteur AUb2c.	Réduction de l'emprise au sol maximale sur le sous-secteur AUb2b, pour être identique à celle du sous-secteur AUb2c, dont les typologies correspondent désormais.
Article 10 Hauteur des constructions	10.2. En AUb2 : ○ En sous-secteurs AUb2a ~~et AUb2b~~, la hauteur maximale des constructions est de 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée. Un étage supplémentaire en attique est admis, dans la limite de 50% de l'emprise du niveau inférieur de la construction et dans la limite de 12 m maximum au sommet de la construction. ○ En sous-secteurs AUb2b et AUb2c, la hauteur maximale des constructions est de 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée et 8,5 m au sommet de la construction.	Réduction de la hauteur maximale des constructions sur le sous-secteur AUb2b, pour être identique à celle du sous-secteur AUb2c, dont les typologies correspondent désormais. De plus, cela permet de mieux préserver l'axe de vue sur le village ancien depuis la RD.
Article 12 Station-nement	12.1. stationnement des voitures En AUb2a ~~et Aub2b,~~ les stationnements en sous-sol devront être non clos. En AUb2b et AUb2c, les places de stationnements seront non clôturées (soit non fermées).»	Modification de la règle sur le sous-secteur AUb2b pour être identique à celle du sous-secteur AUb2c, dont les typologies correspondent désormais (le stationnement en sous-sol n'y sera pas prévu).
Article 13 Espaces libres et plantations	En AUb2 : - Les espaces libres en pleine terre végétalisée représenteront au minimum : • 20% de la surface du sous-secteur AUb2a ; • ~~20%~~ 35% de la surface du sous-secteur AUb2b ; • 35% de la surface du secteur AUb2c.	Modification de la règle d'ELPT sur le sous-secteur AUb2b pour être identique à celle du sous-secteur AUb2c, dont les typologies correspondent désormais.

III. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification n°3 concerne une évolution mineure des principes d'aménagement du secteur des Saliniers, secteur déjà ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU avant modification.

Cette évolution concerne la suppression de l'implantation de la maison de retraite dans le cadre du projet d'aménagement d'ensemble, remplacée par la réalisation de logements individuels ou intermédaires de densité et de hauteur plus faible.

Cela implique des modifications mineures de l'OAP et du règlement. La partie Sud du site (au sud de la RD27E6), d'une superficie de 1,39 ha, passe d'une emprise au sol de 50% à 30% et d'une hauteur de R+2+attique à une hauteur de R+1.

Cette modification n'a de ce fait aucune incidence :

- **sur les milieux naturels, agricoles et les ressources naturelles** : la modification ne portant pas sur une nouvelle urbanisation de site, mais portant sur l'adaptation de règles existantes ;
- **sur les sites Natura 2000** présents sur la commune (Site d'Importance Communautaire (SIC) FR9101393 « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas » et zone de Protection Spéciale (ZPS) FR9112020 « Plaine de Fabrègues-Poussan »). Cette analyse a déjà été réalisée dans le cadre de la modification n°2, qui a mis en évidence le fait que l'ouverture à l'urbanisation du site n'était pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000, en raisons :
  - **de la localisation du secteur et de la nature du projet** :
    - le site des Saliniers est relativement éloigné vis-à vis de la zone Natura 2000 la plus proche (1,1 km à vol d'oiseau). Il prolonge la zone bâtie du village vers l'est, à l'opposé des zones Natura 2000 existantes (ZPS et SIC « Montagne de la Moure et Causse d'Aumelas ») et du projet de création de ZPS « Garrigues de la Moure et d'Aumelas ». Entre le secteur des Saliniers et les zones Natura 2000 existantes et en projet, des zones bâties préexistent ;
    - le projet concerné représente 5 hectares, et vise à créer entre 100 et 150 logements. Ce projet d'envergure relativement restreinte et à dominante d'habitat n'est pas de nature à engendrer d'importantes nuisances environnementales.
  - **des incidences sur les habitats et les espèces** ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 existants et en projet, potentiellement présents sur le site des Saliniers :

    Les études naturalistes ont démontré que les incidences de la modification du PLU sont négligeables à faibles sur l'ensemble des habitats et espèces analysés, au regard de l'absence de lien entre les habitats des sites Natura 2000 et ceux du site des Saliniers d'une part, et, d'autre part, de la très faible proportion entre les surfaces fonctionnelles impactées, avérées ou potentielles, pour chaque espèce au sein du site des Saliniers vis-à-vis de la superfice des sites Natura 2000 de référence (SIC, ZPS

existants et en projet).

A contrario, on peut estimer que la modification a des incidences positives sur :

- **les paysages** : en limitant la hauteur maximale du bâti, il sera plus aisé de préserver le cône de vue identifié en entrée Est du village depuis la route de Montpellier vers le centre historique et le parc ;
- **le ruissellement** : en réduisant l'emprise au sol de 50% à 30% et en augmentant parallèlement les espaces libres en pleine terre végétalisée, qui passent de 20% à 35%.

En l'espèce, le projet de 3ème modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.