

Déclaration de projet
valant mise en compatibilité du PLU de Sussargues
pour la création du parc d'activités économique
sur le site du stade Jules Rimet

DOSSIER DE CONCERTATION

Partie II

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Pièce

D

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
(SITE J. RIMET)**

PLU DE SUSSARGUES

Département de l'Hérault
Commune de Sussargues
Plan Local d'Urbanisme



7 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Procédure	Approbation
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	24 juin 2013
1ère modification du PLU	29 Mars 2018
Mise en compatibilité (MEC) du PLU pour la création du PAE J. Rimet	En cours

SOMMAIRE

**OAP SECTEUR DU STADE JULES RIMET
POLARITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE**

SECTEUR DU STADE JULES RIMET

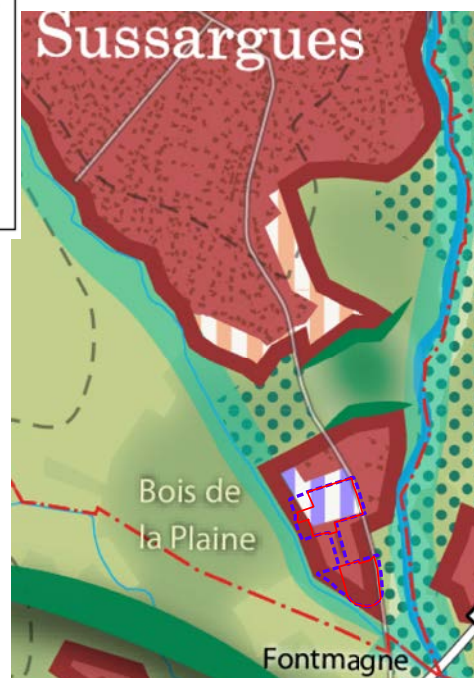
POLARITÉ ÉCONOMIQUE DE PROXIMITÉ

Caractérisation du site

Sussargues est une commune résidentielle de troisième couronne comprise dans le secteur Est de la Métropole (Cadoule et Bérange). Bénéficiant d'un cadre paysager attractif, elle a connu un fort accroissement démographique durant les dernières décennies, alimentant le flot des migrations pendulaires périurbaines.



Extrait du SCoT révisé



Le futur parc d'activités économiques (PAE) de proximité est situé à la pointe Sud de la commune, en discontinuité du village, dans un environnement en partie déjà urbanisé (hameau et équipement sportif existant). Il est situé le long de la RM54 (ex RD54), épine dorsale Nord/Sud, qui innerve et dessert l'ensemble du village, et est relié au réseau structurant de la Métropole : RM612 (axe Sommières-Montpellier), déviation de Castries, RN113, LIEN et autoroute A709 (échangeur de Bailargues).

Le futur parc d'activités sera réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, d'environ 3,5 ha, portant sur deux secteurs situés de part et d'autre du stade Jules Rimet. Le secteur Nord, de 2,1 ha, est principalement occupé par des friches agricoles ; le secteur Sud, de 1,3 ha, comprend le parking actuel du stade, des remblais et le bassin de rétention.

Ces deux secteurs sont ouverts à l'urbanisation et font l'objet de la présente OAP. Les informations qui y sont décrites prennent en compte l'environnement immédiat de l'opération, afin de replacer les orientations d'aménagement dans leur contexte.

Le site dispose en effet d'un cadre paysager et environnemental qualitatif, dominé par la présence de boisements singuliers :

- le cours d'eau du Valentibus et sa ripisylve, qui bordent le site à l'ouest ;
- le bois de garrigues des anciennes carrières calcaires de la Font d'Armand au nord ;
- la ripisylve épaisse du Bérange qui émerge des garrigues boisées plus loin à l'est.

Ce contexte représente à la fois un atout et une sensibilité, qui ont été prises en compte dans la délimitation de la zone à urbaniser, ainsi que dans les principes d'aménagement qui guident le projet.

Périmètres de l'OAP et de la zone à urbaniser pour le PAE



Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

- **Palier à la carence de l'offre foncière destinée à l'implantation des entreprises productives (artisanat, industrie, etc.) à l'échelle du territoire métropolitain, et en particulier répondre aux besoins des petites et moyennes entreprises par une offre de foncier adaptée**, en cohérence avec les objectifs du schéma d'accueil des entreprises (SAE) et du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) révisé de Montpellier Méditerranée Métropole, visant à dynamiser durablement l'emploi sur le territoire ;
- **Renforcer le maillage de zones économiques de proximité sur l'est du territoire** de la Métropole, où s'exprime particulièrement ce besoin, afin de participer au **rééquilibrage de l'offre d'emploi** là où la fonction résidentielle est prédominante, dans le cadre de la solidarité métropolitaine et en vue de réduire les déplacements pendulaires ;
- **Proposer un aménagement offrant un cadre de travail qualitatif** (végétalisation, création d'espaces de détente, de promenade, services adaptés,...) **et favoriser le rapprochement entre lieu d'habitation, d'emploi et de loisirs** (accueil d'entreprises locales de rayonnement communal, proximité du village, d'équipements et d'espaces de loisirs/nature) ;
- **Veiller à un impact environnemental minimal** du projet : préservation, restauration ou renforcement des secteurs à enjeux écologiques et patrimoniaux (corridors et réservoirs identifiés par le SCoT; EMBF; gîtes du lézard Ocelé) ; limitation du ruissellement ; intégration paysagère des îlots à bâtir et des bâtiments ; etc.

Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Enjeux urbains :

- **Raccrocher le site du PAE au village de Sussargues et aux chemins existants**, par les liaisons actives (piétons, cycles,...) ;
- **Relier les deux secteurs du PAE** par le cheminement existant entre les deux terrains de jeu du complexe sportif et **valoriser les «accroches» avec la RM54 et le complexe sportif existant** ;
- **Favoriser au sein du secteur le partage des usages** (activités/loisirs) **et mutualiser les équipements et les services** entre les activités et avec le stade.

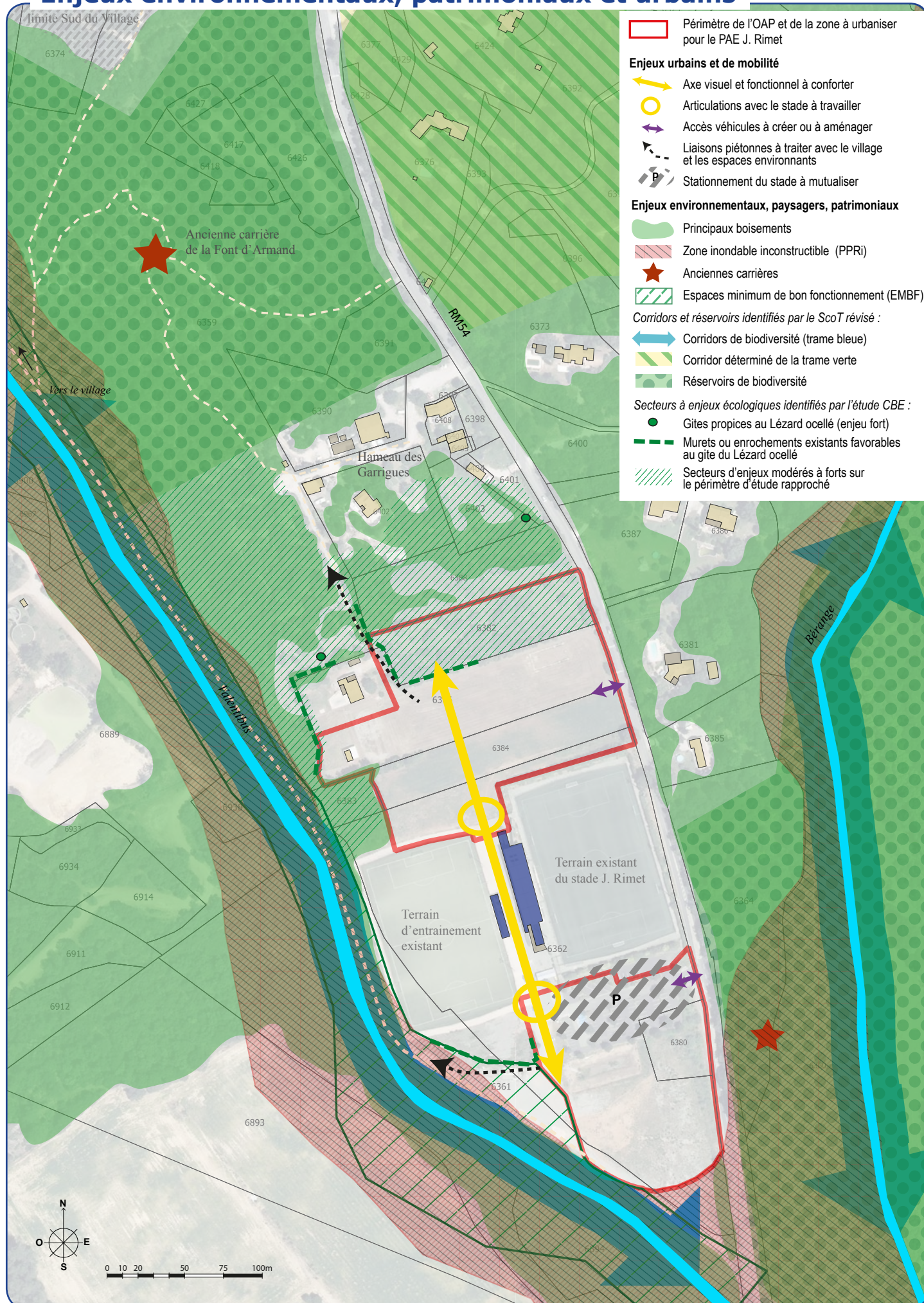
Enjeux paysagers et patrimoniaux :

- **Valoriser le patrimoine paysager existant aux abords du site** : ripisylve du Valentibus et du Bérange, garrigues boisée et ancienne carrière de la Font d'Armand, domaine de Fontmagne au Sud, murets de pierre, etc. ;

Enjeux environnementaux :

- **Conserver la richesse écologique des abords du site** : évitement du périmètre de l'espace minimum de bon fonctionnement (EMBF) le long du Valentibus et des réservoirs et corridors de biodiversité identifiés par le SCoT en périphérie ; limiter les impacts sur les sites à enjeux de biodiversité identifiés par l'étude naturaliste (CBE, juillet 2018) dans et aux abords du site (notamment murets et enrochements favorables aux gîtes des reptiles) ;
- **Se préserver du risque inondation** : le PPRi du bassin versant de l'étang de l'Or détermine une zone inondable rouge, inconstructible, le long du Valentibus ;
- **Se préserver du risque incendie de forêt**, en prenant notamment en compte le nouvel aléa feux de forêt ;
- **Tenir compte de la présence d'anciennes carrières** aux alentours, dans la portance des terrains et l'infiltration des eaux de surfaces des terrains ;
- **Intégrer la préservation de la ressource en eau souterraine** (respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages Fontmagne Nord et Sud et prise en compte de la zone de sauvegarde de la ressource en eau exploitée actuellement – ZSEA).

Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX, URBAINS ET ARCHITECTURAUX

Les principes d'aménagement du projet de parc d'activités Jules Rimet reposent sur la création d'un ensemble homogène sur les secteurs Nord et Sud, intégrant la place du piéton et valorisant l'environnement paysager qualitatif du site, lui donnant une identité spécifique en accord avec l'esprit du lieu :

- **Créer une trame d'espaces publics structurants valorisant la place du piéton**, avec :
 - **un axe piétonnier central**, reliant les deux secteurs Nord et Sud et affirmant la perspective paysagère ;
 - **des placettes aux points d'articulation** : aux carrefours à créer ou à réaménager sur la RM54 ; à la connexion avec le parking du stade au Sud ; à l'extrémité de la voie de desserte du secteur Nord ;
 - **des continuités piétonnes** vers les espaces urbains et paysagers environnants : au nord vers le chemin des garrigues menant au hameau et aux carrières, à l'ouest vers le chemin existant le long des berges du Valentibus reliant le village ;
 - **une voie de desserte du secteur Nord**, intégrant un cheminement piéton, du stationnement longitudinal et un traitement paysager d'accompagnement.
- **Créer une trame d'espaces verts**, avec :
 - **la constitution d'un «cocon» végétal**, reflétant le caractère paysager du lieu : bandes végétalisées aux abords du PAE ; plantation d'arbres d'alignement ; clôtures végétales ; espaces publics et stationnements plantés ; utilisation d'une palette de végétaux locaux et champêtres ;

En outre, une attention particulière sera apportée aux linéaires de façades de bâtiments qui borderont la RM54.

PRINCIPES PROGRAMMATIQUES

Le site accueillera des activités dont la dominante est l'économie productive (locaux artisanaux, ateliers, petite industrie, bureaux technologiques, négoce, petits entrepôts, projets non intégrables dans les secteurs mixtes) sous réserve de ne pas dénaturer, notamment par leur ampleur, la vocation artisanale principale du parc.

Ce site accueillera de façon privilégiée un ou plusieurs villages d'entreprises artisanales et de services (VEAS), composés d'ateliers d'environ 100 à 300 m², dans le cadre d'un ou plusieurs bâtiments divisibles dont les espaces collectifs seront mutualisés.

Pour les autres activités, le regroupement de plusieurs bâtiments par îlot sera encouragé, afin de mutualiser les circulations privées internes, les accès et espaces de livraison, les stationnements, les espaces libres ... au sein des îlots, avec des règles spécifiques en cas de mutualisation.

Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 2 500 à 2 800 m²/ha de SdP à vocation d'activités, soit entre 9 000 et 9 800 m² environ de SdP totales sur le PAE.

Les hauteurs de bâti seront limitées à 10 m, afin de préserver une intégration au paysage, cohérente avec les bâtiments existants du stade (tribunes/vestiaires).

PHASAGE

L'urbanisation des secteurs Nord et Sud pourra se faire de façon indépendante. L'aménagement et la construction d'un secteur pourra être différée de l'autre.

Toutefois, l'urbanisation de chaque secteur est conditionnée à la réalisation des équipements (voiries, réseaux) qui permettent de la desservir.

ACCESSIBILITÉ

- **Accès pour les véhicules motorisés** : chacun des secteurs bénéficiera d'un accès direct sur la RM54 :
 - **Secteur Nord** : création d'un nouveau carrefour au droit de la RM54, marquant qualitativement l'entrée sur le PAE ;
 - **Secteur Sud** :
 - . réaménagement du carrefour existant, partagé avec le stade ;
 - . aménagement optionnel d'une sortie secondaire occasionnelle pour les poids lourds ;
- **Desserte en transport en commun** : elle se fait actuellement par les lignes 27 et 31 du réseau métropolitain qui emprunte la RM54 (arrêt les Carrières). Dans le cadre de l'opération, un déplacement de l'arrêt au droit du site pourra être envisagé.

ORGANISATION VIAIRE

Chacun des secteurs bénéficiera d'une desserte publique pour les véhicules motorisés, directement accessible depuis la RM54. La liaison entre les deux secteurs se fera uniquement pour les piétons et cycles (axe central piéton).

Le secteur Nord nécessitera la réalisation d'une voie publique de desserte interne, desservant les îlots à bâtir. Le secteur Sud sera desservi directement depuis l'aménagement du carrefour existant sur la RM54.

Les voies intérieures seront accessibles aux véhicules légers, ainsi qu'aux camionnettes et semi-remorques (livraisons occasionnelles).

STATIONNEMENT

Le stationnement sera proposé à la fois sur les parcelles privées et sur l'espace collectif.

- Pour le secteur Nord : stationnement privatif sur les parcelles et stationnement longitudinal le long de la voie de desserte du secteur à destination des visiteurs. La mutualisation du stationnement à l'îlot, regroupant plusieurs bâtiments, sera encouragée.
- Pour le secteur Sud : stationnement privatif sur les parcelles. Possibilité de stationnement complémentaire sur le parking du stade, en fonction de la disponibilité.

DESSERTE EN RÉSEAUX ET ÉQUIPEMENTS

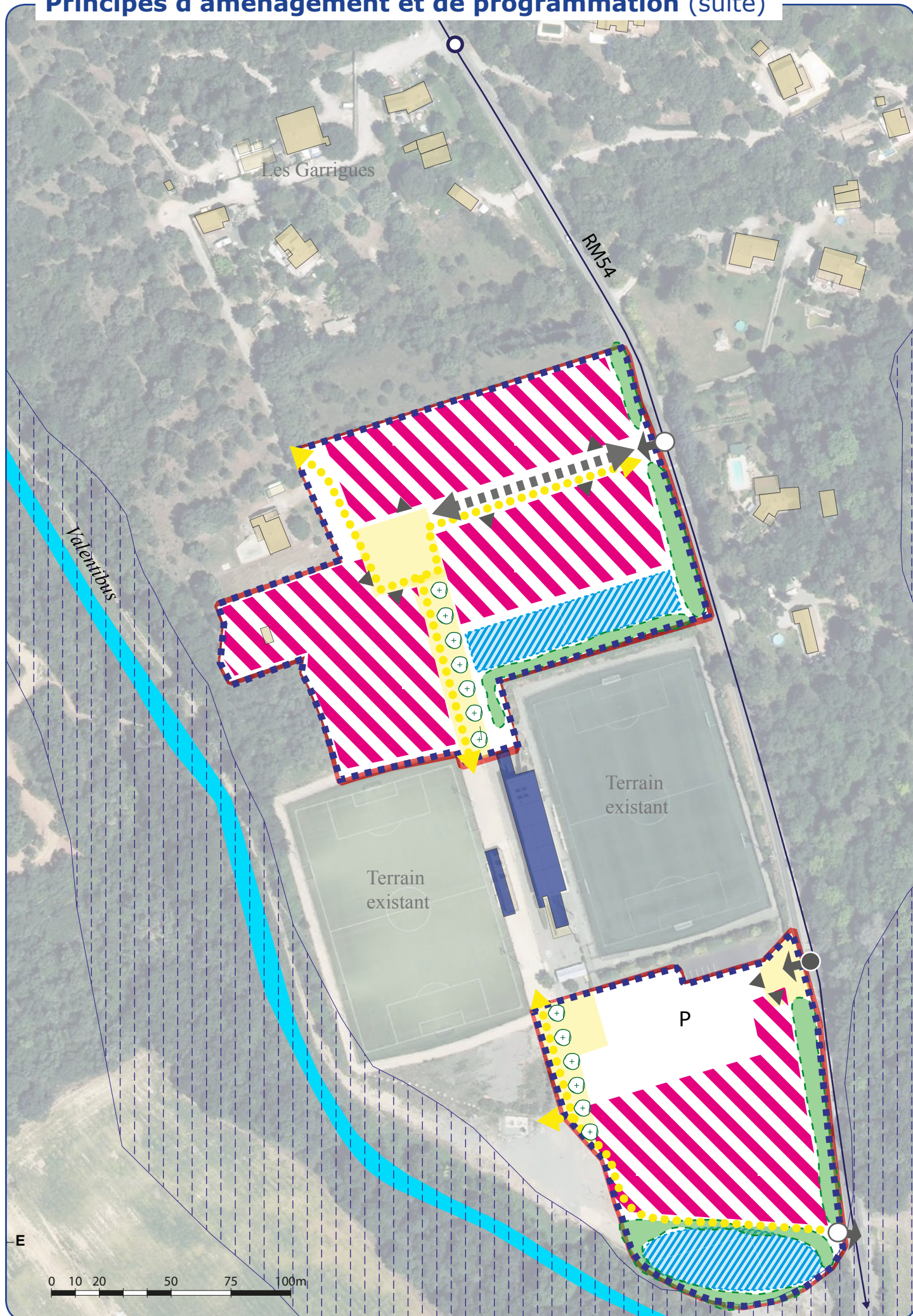
La desserte en réseaux primaires existants sur le stade (AEP, EP, EU, Postes électrique DP) sera complétée dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble : un nouveau réseau AEP sera réalisé par la régie des eaux, depuis le Sud du Village, afin d'alimenter de nouveaux poteaux incendie, en complément de ceux du stade existant. Des réseaux publics de desserte (AEP, EU, EP, desserte électrique BT) seront créés sous la voie nouvelle du secteur Nord.

Le réseau fibre sera prolongé depuis le village jusqu'au site.

Deux nouveaux bassins de retenue des eaux pluviales seront créés : un spécifique au Secteur Nord, l'autre qui sera mutualisé entre le secteur Sud et les équipements du stade et de son parking, en remplacement du bassin actuel qui sera abandonné et remblayé afin de recevoir des constructions nouvelles.





La gestion du ruissellement de surface sera étudiée à l'échelle de l'opération d'ensemble.

Principes d'aménagement et de programmation (suite)






Légende (*principes d'aménagement*)



Contexte et éléments de cadrage

-  Périmètre de l'OAP
-  Bâti existant
-  Tribunes et bâti existant du stade
-  Zone de risque d'inondation (PPRi)








Qualité urbaine et paysagère projetée

-  Espace public structurant : placettes et axe piéton central
-  Aménagements paysagers à dominante végétale : bandes végétalisées, haies champêtres, espaces verts
-  Aménagement végétal en accompagnement de l'axe piéton

Programmation

-  Parcelles à vocation économique
-  Bassin de rétention

Accessibilité/mobilité

-  Accès à créer : accès principal secteur Nord
sortie secondaire possible secteur Sud
-  Accès existant à aménager
-  Voie de desserte à créer
-  Principes d'accès futurs aux parcelles
-  Parking existant
-  Ligne et arrêt de bus existant
-  Itinéraire piéton/cycles à créer