

**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 PROJET

# II DOSSIER PROJET

## PARTIE 2. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Pièce

G

**NOTICE DE PRESENTATION**  
**DE LA MISE EN COMPATIBILITE**  
**(Additif au rapport de présentation du PLU)**





## 2 ter - Additif au rapport de présentation du PLU

Notice de la mise en compatibilité du PLU  
pour la création du PAE J. Rimet

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



# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| SOMMAIRE   | 3  |
| I LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU :<br>OBJET ET RAPPEL DU CADRE LEGAL   | 5  |
| I.1. Objet de la mise en compatibilité du PLU  | 5  |
| I.2. Cadre légal de la mise en compatibilité du PLU                                  | 6  |
| I.2.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique | 6  |
| I.2.2. Autorisation environnementale   | 7  |
| I.2.3. Concertation  | 7  |
| I.2.4. Avis des PPA (examen conjoint)  | 8  |
| II LE PROJET DE PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES JULES RIMET                             | 9  |
| II.1. Enjeux et objectifs du projet  | 9  |
| II.2. Caractéristiques du site et principaux enjeux                                  | 11 |
| II.3. Principes d'aménagement du projet de parc d'activités J. Rimet                 | 15 |
| Plan de composition urbain et paysager   | 15 |
| Principes d'accès et de desserte   | 18 |
| Liaisons piétonnes   | 19 |
| Stationnement  | 19 |
| Bassins de rétention   | 20 |
| Equipements  | 20 |
| II.4. Programmation  | 21 |

|  |               |
|--|---------------|
| <b>III ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU ET MODIFICATIONS NECESSAIRES A APPORTER</b> | <b>22</b>     |
| <b>III.1. Analyse du projet au regard du PADD</b>  | <b>22</b>     |
| <b>III.2. Analyse du projet au regard des pièces règlementaires</b>                                  | <b>25</b>     |
| <br><b>IV LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DE CES CHANGEMENTS</b>              | <br><b>27</b> |
| <b>IV.1. Modifications du PADD</b>   | <b>28</b>     |
| <b>IV.2. Nouvelle orientation d'aménagement et de programmation</b>                                  | <b>32</b>     |
|  | <b>33</b>     |
| <b>IV.3. Changements apportés aux limites de zones</b>   | <b>35</b>     |
| IV.3.1. Modifications des limites de zones et exposé des motifs de ces changements                   | 35            |
| IV.3.2. Evolution des surfaces de zone   | 37            |
| <b>IV.4. Changements apportés au règlement et justifications au regard du PADD et de l'OAP</b>       | <b>39</b>     |
| Synthèse des évolutions du zonage  | 43            |

# I LA PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU : OBJET ET RAPPEL DU CADRE LEGAL

## I.1. Objet de la mise en compatibilité du PLU

La présente procédure de mise en compatibilité du PLU de Sussargues a pour objet de faire évoluer certaines pièces du PLU afin de **permettre la création d'un parc d'activités économiques (PAE) sur le secteur du stade Jules Rimet à Sussargues.**

En particulier, la réalisation du projet de PAE nécessite :

- l'évolution des limites de zones, afin d'ouvrir à l'urbanisation, pour des activités économiques, des espaces naturels principalement dédiés à des activités de loisirs ;
- la création d'un nouveau règlement pour cette zone à urbaniser à vocation économique ;
- la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur du stade Jules Rimet ;
- la modification d'orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), afin de le compléter par la mention au projet de PAE.

## I.2. Cadre légal de la mise en compatibilité du PLU

La procédure de mise en compatibilité des PLU est mise en œuvre conformément au Code de l'urbanisme, qui en précise le champ d'application, le contenu et les étapes de la procédure, rappelées ci-dessous.

### I.2.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique

Le projet de PAE Jules Rimet fait l'objet d'une Déclaration de Projet (DP), mise en œuvre au titre de l'article L126-1 du code de l'environnement, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général.

La mise en œuvre de ce projet n'est pas compatible avec certaines des dispositions actuelles du PLU.

La mise en compatibilité du PLU avec une DP est régie par les articles L153-52 à L153-59 du code de l'urbanisme. En particulier :

- Recours à la Déclaration de Projet : L153-54 ;
- Examen conjoint : L153-52 et L153-54 ;
- Enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : L153-53 et L153-55.

Conformément à l'**article L.153-54** du Code de l'urbanisme : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

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

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

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

La DP emporte mise en compatibilité du PLU.



### I.2.2. Autorisation environnementale

Conformément à l'article R104-13 du code de l'urbanisme, modifié par décret du 13 octobre 2021, la présente procédure de mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale car elle modifie certaines orientations du PADD, et de ce fait emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L153-31.

**Article R104-13**, modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :*

*1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;*

*3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement. »*

### I.2.3. Concertation

Etant soumise à évaluation environnementale, la présente procédure de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'une concertation du public, conformément à l'article L103-2, modifié par la loi du 7 décembre 2020.

**Article L103-2**, modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020 :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° Les procédures suivantes :*

*a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*

*b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

*c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

*d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

*2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;*

*3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;*

*4° Les projets de renouvellement urbain. »*

Cette concertation est établie conformément aux dispositions des articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par délibération du Conseil de Métropole.

#### **I.2.4. Avis des PPA (examen conjoint)**

Le projet de mise en compatibilité a fait l'objet d'un examen conjoint avant l'enquête publique, conformément aux articles L153-52 et L153-54 2° du code de l'urbanisme :

**Article L153-52**, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : *«la mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9»*

**Article L153-54**, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : *“Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.”*

## **II LE PROJET DE PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES JULES RIMET**

### **II.1. Enjeux et objectifs du projet**

Le développement économique relève de la compétence de la Métropole. Celle-ci s'engage dans une politique volontariste pour soutenir la vitalité des acteurs économiques locaux et la création d'entreprises, en vue de développer durablement l'emploi sur le territoire.

Les études préalables à la révision du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), ainsi que le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) métropolitain, ont mis en évidence une carence en foncier économique, notamment pour l'économie dite « productive » (industrie, logistique, artisanat, commerce de gros...).

Ces activités indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire génèrent une part essentielle de richesses et d'emplois directs ou indirects (de sous-traitance notamment).

Un des objectifs du SCoT révisé, décliné dans le PLUi en cours d'élaboration, est de renforcer l'économie du territoire en proposant une offre de foncier rééquilibrée spatialement, adaptée à la diversité des besoins des entreprises et favorisant la création d'emplois au plus près des lieux d'habitat en vue de limiter les déplacements pendulaires.

Il s'agira notamment de corriger les carences mises en évidence, par la création d'une offre foncière et immobilière dédiée aux activités qui ne peuvent pas s'intégrer au tissu urbain : nouveaux parcs pour les activités artisanales, logistiques, industrielles, etc... non commerciales. En parallèle, on cherchera à réintroduire en ville les activités tertiaires (bureaux, commerces et services en général), ainsi qu'à réinvestir les anciens parcs d'activités économiques.

L'aménagement du parc d'activités économiques au sud du village de Sussargues, identifié par le SCoT, permettra de répondre à cet objectif, en renforçant le maillage de parcs d'activités dit de « proximité » sur le territoire métropolitain, pour répondre aux besoins du quotidien des petites et moyennes entreprises artisanales ou industrielles.

La demande de ce type de foncier d'entreprise est particulièrement forte sur l'est du territoire de la Métropole, alors que l'offre y est insuffisante ou inadaptée.

La localisation du site Jules Rimet sur le secteur Est de la Métropole, bien relié aux grands axes de desserte du territoire, avec une desserte améliorée grâce au contournement de Castries, directement accessible via la RM54 sans traverser le village, rend opportun l'ouverture à l'urbanisation de ce parc d'activités pour l'accueil d'entreprises de rayonnement local.

L'objectif de ce projet est de proposer une offre d'immobilier d'entreprise de qualité, accessible financièrement, diversifiée et flexible, en mettant à disposition d'une part des locaux d'activités clé-en-mains de petite taille et modulables (de l'ordre de 100 à 300 m<sup>2</sup> de SDP de type « Village d'Entreprise d'Activités et de Services – VEAS), et d'autre part, pour des locaux plus vastes (de l'ordre de 400 à 1000 m<sup>2</sup> SDP) sur des emprises à bâtir au sein de lots individuels et/ou de d'îlot dont certains équipements collectifs (accès, stationnement, espaces verts, aires de manœuvre et le livraisons...) pourront être mutualisés.

Situé en discontinuité de la zone urbaine de Sussargues, et en continuité du complexe sportif Jules Rimet, l'aménagement de ce secteur veille à préserver l'environnement paysager dans lequel il s'insère. Il se raccorde aux cheminements piétons existants avec le village ainsi qu'à la piste cyclable à venir le long de la RM54, telle qu'identifiée au schéma des mobilités actives. Il valorise les équipements existants (réseaux, stationnement et accès au stade Jules Rimet), qui pourront être en tout ou partie mutualisés avec le stade. Ce projet répondra enfin aux critères d'excellence en termes de développement durable définis dans le schéma d'accueil des entreprises (SAE).

Ce site permettrait d'accueillir environ 90 emplois (sur la base de 50 emplois à l'hectare, en prenant en compte 1,8 ha de surfaces cessibles des terrains à bâtir), dans l'hypothèse où il accueille des entreprises exogènes et non des transferts d'activités.

## II.2. Caractéristiques du site et principaux enjeux

Sussargues est une commune résidentielle de la troisième couronne de la Métropole de Montpellier, située dans le secteur Est (Cadoule et Bérange), lui-même à dominante résidentielle. Bénéficiant d'un cadre paysager attractif et d'une desserte améliorée, la commune a connu un fort accroissement démographique durant les dernières décennies, alimentant un peu plus le flot des migrations pendulaires périurbaines vers les pôles d'emplois métropolitains.

Le développement de parcs d'activités économiques de proximité sur ce secteur apparaît comme une priorité à la fois pour répondre aux besoins des entreprises et dynamiser l'emploi mais aussi pour limiter les déplacements en rapprochant les lieux d'activités des lieux d'habitation.

Le futur parc d'activités économiques (PAE) de proximité du secteur Jules Rimet est situé à la pointe Sud de la commune, en discontinuité du village, dans un environnement en partie déjà urbanisé et anthropisé. Il est situé le long de la RM54 (ex RD54), épine dorsale Nord/Sud, qui innerve l'ensemble du village, et est relié au réseau structurant de la Métropole : RM612 (axe Sommières-Montpellier), déviation de Castries, RM613, LIEN et autoroute A709 (échangeur de Baillargues).

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

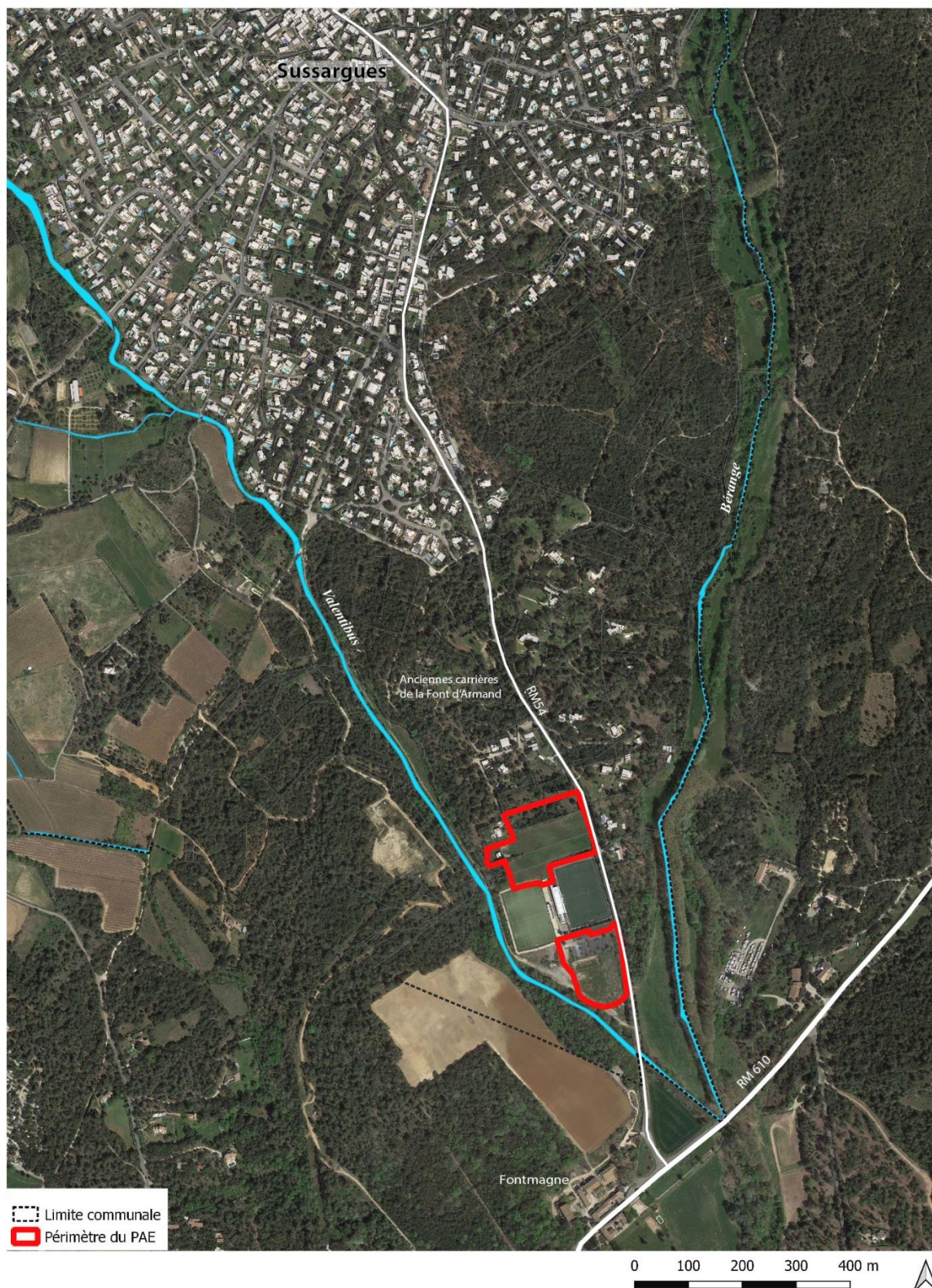
- le cours d'eau du Valentibus, sa ripisylve, sa zone inondable (zone rouge du PPRI), et sa zone de bon fonctionnement écologique, qui bordent le site à l'ouest ;
- le bois de garrigues des anciennes carrières calcaires de la Font d'Armand au nord (corridors verts et réservoirs de biodiversité identifiés au SCoT) ;
- la ripisylve épaisse du Bérange qui émerge des garrigues boisées plus loin à l'est.

Le site d'implantation du projet de PAE met ainsi en évidence des enjeux différenciés :

- **des enjeux urbains** : raccrocher le site du PAE au village de Sussargues et aux chemins existants par des liaisons actives (piétons, cycles,...) ; relier les deux secteurs du PAE par le cheminement existant entre les deux terrains de jeu du complexe sportif ; favoriser le partage des usages et mutualiser les services entre les activités et avec le stade ;
- **des enjeux paysagers** : valoriser le patrimoine paysager existant aux abords du site ;
- **des enjeux environnementaux** : conserver la richesse écologique des abords du site ; se préserver du risque d'inondation et du risque de feux de forêt ; tenir compte de la présence d'anciennes carrières (portance et infiltration) ; intégrer la préservation de la ressource en eau souterraine (respect des prescriptions relatives aux périmètres de protection des captages, et prise en compte de la zone de sauvegarde de la ressource en eau exploitée actuellement – ZSEA).



## Localisation du parc d'activités économiques Jules Rimet





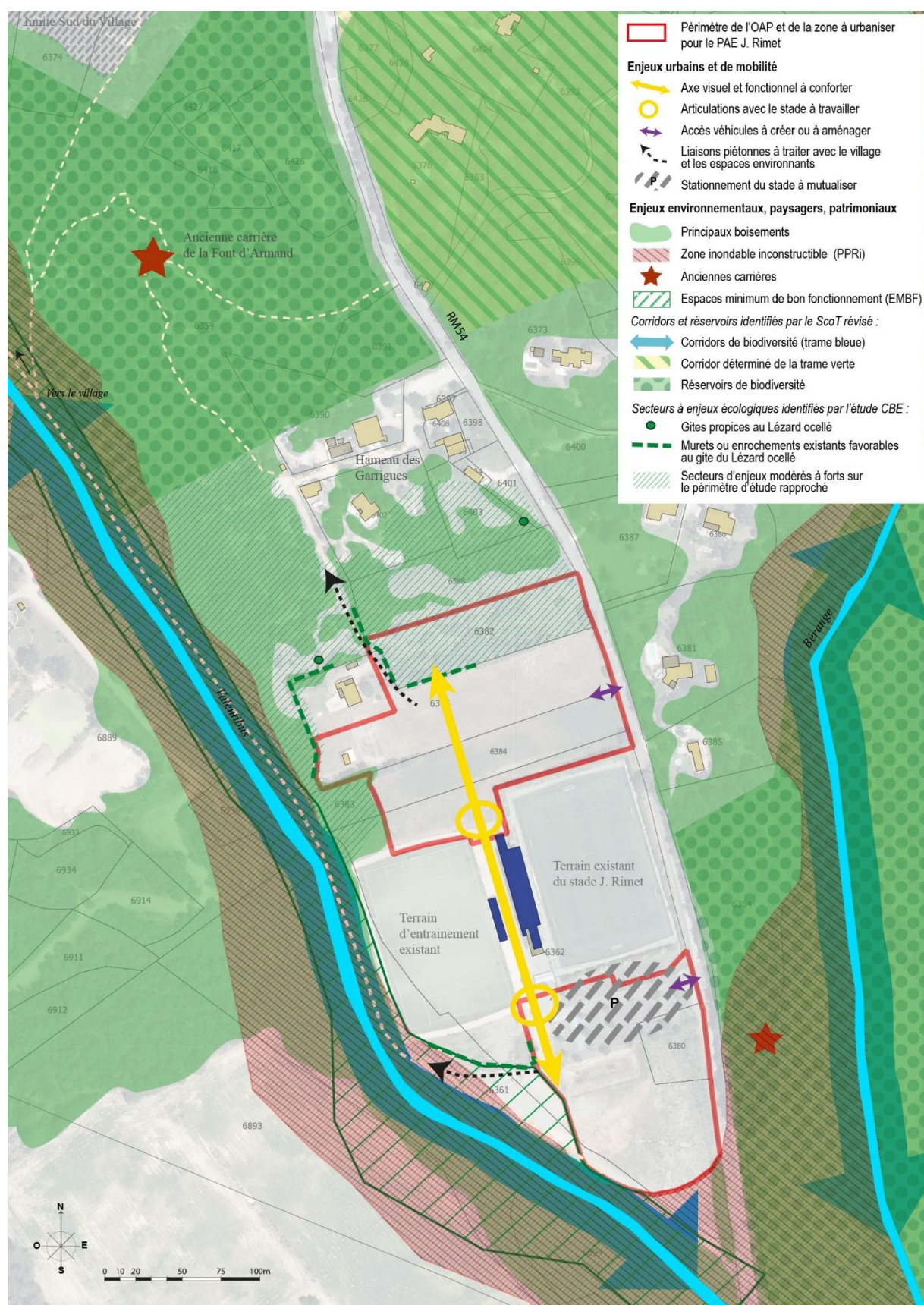
## Périmètre PAE



Le futur PAE est divisé en deux secteurs situés de part et d'autre du stade Jules Rimet, principalement occupés de friches agricoles et boisements (secteur Nord), parking du stade, remblais et bassin de rétention (secteur Sud). Ils représentent une surface de 3,45 ha (2,11 ha secteur Nord / 1,34 ha secteur Sud).



## Synthèse des enjeux du site





## II.3. Principes d'aménagement du projet de parc d'activités J. Rimet

### Plan de composition urbain et paysager

Le parti d'aménagement du projet de parc d'activités Jules Rimet s'appuie sur la volonté de créer un ensemble homogène regroupant les secteurs Nord et Sud, matériellement dissociés par le stade d'une part, et d'autre part, de valoriser l'environnement paysager qualitatif du site. A ces fins, le projet s'appuie sur :

- L'affirmation d'un axe central de composition urbaine Nord/Sud, permettant de relier les deux secteurs d'activités économiques en passant par le cheminement existant entre les deux terrains du stade.

Cet axe central piéton sera aménagé comme une continuité paysagère à travers le site de projet, en maintenant l'ouverture visuelle entre le nord et le sud et en renforçant cette perspective visuelle par des implantations bâties et des alignements d'arbres structurant l'axe visuel Nord/Sud ;

- Un traitement cohérent et qualitatif sur l'ensemble du PAE :

Les espaces publics et les limites espaces publics/privés seront traités de manière sobre, qualitative et cohérente à l'échelle du parc d'activité (secteurs Nord et Sud, reliés par l'axe piétonnier), en marquant particulièrement les deux entrées du parc d'activités depuis la RM 54 et les articulations avec le stade : matériaux unifiés pour les piétonniers, essences végétales prises dans une même palette champêtre et indigènes, clôtures végétalisées et traitées de manière uniforme, mobilier urbain d'ensemble, etc. Un soin particulier sera également apporté à l'architecture (formes bâties et matériaux) ;

- Une mise en valeur des spécificités paysagères et des espaces naturels :

Le projet s'attachera à conforter l'ambiance champêtre spécifique du lieu et les continuités écologiques par :

- la préservation et la valorisation des boisements structurants et des grands espaces naturels qui encadrent le site : la ripisylve du Valentibus, les boisements de chênes verts au nord-ouest et les terrains boisés au Nord sont sortis de la zone de projet. Tout en offrant un recul vis à vis du hameau des Garrigues, ces espaces créent un écrin végétal autour du PAE et participent à sa valorisation ;

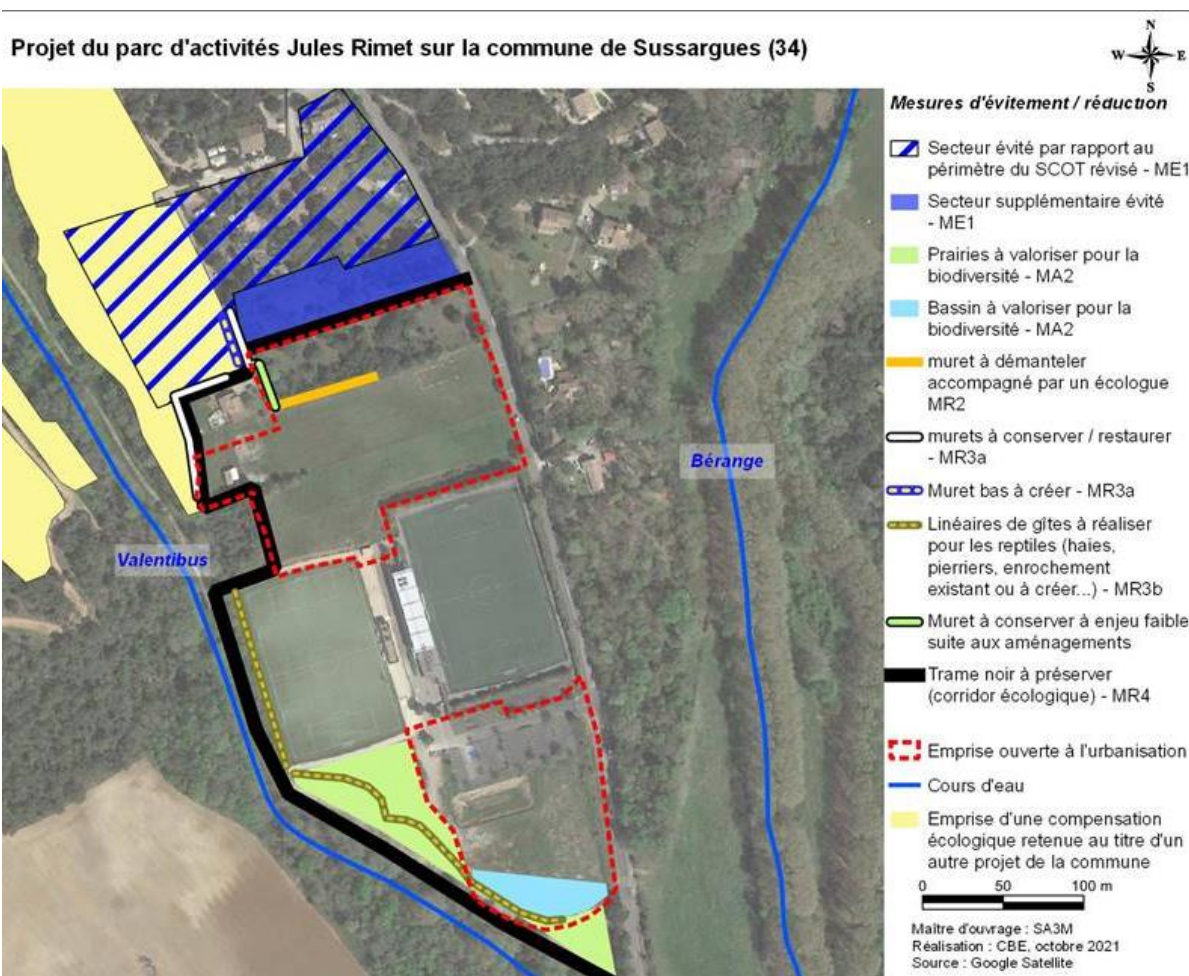
## Plan de composition



Source : Studio Méditerranéen d'Urbanisme (SMU) / Orta paysages  
Octobre 2020



- la réalisation d'aménagements paysagers à caractère champêtre sur le site : plantations indigènes sur bandes enherbées le long de la RM54 et en limite des lots privés ; traitement paysager d'accompagnement le long de la nouvelle voie de desserte et de l'axe piétonnier central ; plantation des espaces de stationnement ; aménagement d'une prairie naturelle aux abords du Valentibus ; reboisement de talus le long de la RM54, etc ;
- le renforcement d'une continuité écologique favorable au gîte du lézard Ocellé en bordure Ouest du PAE, avec du nord au sud :
  - o reconstitution d'un muret de pierres sèche le long du chemin des Garrigues, dans le prolongement du muret existant ;
  - o préservation des murets de pierre existants le long de la villa existante ;
  - o aménagement d'enrochements au nord et à l'ouest du stade ;
  - o maintien et réaménagement qualitatif des enrochements existants sur le secteur Sud qui seront maintenus.



Source : Cabinet Barbanson environnement, CBE SARL, analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et mesures d'évitement / réduction et d'accompagnement validées pour le PAE Jules Rimet

Janvier 2022

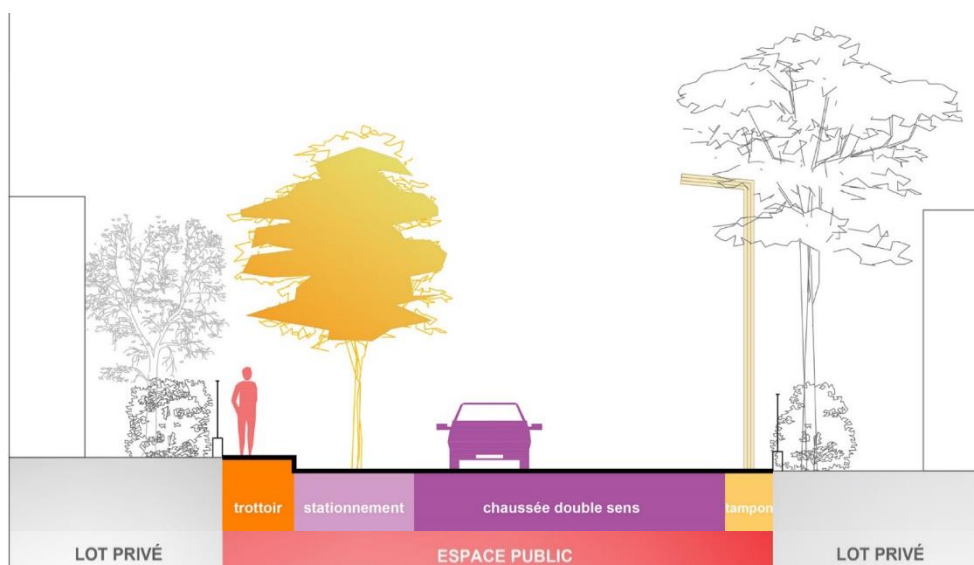
Les murets situés à l'intérieur du site feront l'objet pour partie d'un démantèlement doux, accompagné par un écologue. Ils pourront éventuellement être conservés ou reconstitués en tant que clôtures. Ils ne nécessitent pas pour autant une préservation réglementaire dans le PLU, car ils présenteront un intérêt écologique faible suite à l'aménagement du parc d'activités et au regard du renforcement de la continuité écologique en bordure Ouest précitée.

## Principes d'accès et de desserte

Chacun des secteurs (Nord et Sud) bénéficiera de sa desserte interne pour les véhicules accessible directement depuis la RM54 :

- Secteur Nord :
  - Un nouveau carrefour sera créé au droit de la RM54
  - Une voie centrale terminée par une placette (permettant le retournement des véhicules), permettra de desservir l'ensemble des secteurs à bâtir. Cette voie sera paysagée : accotement enherbé, préservation d'une bande de boisements existants en bordure Nord de la voie. Elle accueillera du stationnement longitudinal, alterné d'arbres d'alignement en bordure Sud et un piétonnier.
  - Un cheminement piétonnier fera le pourtour de la placette et sera prolongé vers le Nord (hameau des Garrigues Basses) et vers le Sud (axe piétonnier central).

### *Principe de profil type de la voie de desserte de l'ilot Nord Schéma d'intention*



*Studio Méditerranéen d'Urbanisme (SMU) / Orta paysages*

- Secteur Sud :
  - L'îlot sera accessible à partir du carrefour à feux existant, partagé avec le stade. L'accès sera aménagé afin de permettre d'accéder isolément au stade et à son parking d'une part, et au VEAS d'autre part. Cela permettra de différencier les flux et de sécuriser les déplacements piétons entre le parking et le stade.
  - Une sortie secondaire occasionnelle pour les poids lourds sur la RM54 pourrait être autorisée, en tourne à gauche et tourne à droite sans feux, du fait de la faible circulation constatée, dans le cas où le retournement des semi-remorques dans le secteur à bâtir s'avèrerait difficile à organiser.
  - Les voies intérieures seront accessibles aux véhicules légers, ainsi qu'aux camionnettes et semi-remorques (livraisons occasionnelles).

## Liaisons piétonnes

L'ensemble du PAE sera maillé de circulations piétonnes : axe central, placettes et voie de desserte Nord, accès piéton direct au secteur Sud depuis le parking du stade. Ces espaces piétonniers seront également reliés aux entités urbaines et paysagères environnantes : le hameau des Garrigues, la carrière de Font d'Armand et le village de Sussargues au nord, Fontmagne au sud et berges du Bérage à l'est, via :

- le sentier existant le long des berges du Valentibus à l'ouest du site ;
- l'aménagement d'un nouvel accès piéton au nord reliant le chemin des garrigues.

Les emprises nécessaires à l'élargissement ultérieur de la RM54 ont été prises en compte. L'arrêt de bus des lignes 27 et 31 « carrières » existant sur la RM54 au droit du hameau, sera accessible par les cheminements piétons au sein du parc d'activités et par la voie publique du chemin des garrigues, traversant le hameau. A terme, l'arrêt pourrait être relié par le réaménagement de la RM54 ou déplacé.

## Stationnement

Le stationnement sera proposé à la fois sur les parcelles privées et sur le domaine public.

- 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.
- Pour le secteur Sud : stationnement privatif sur les parcelles. Possibilité de stationnement complémentaire sur le parking du stade, en fonction de la disponibilité. La temporalité entre les usagers du stade et des activités est différenciée et a fait l'objet d'une étude de foisonnement en fonction de l'usage effectif de ce parking par le stade.

Pour les événements exceptionnels liés au stade, un stationnement occasionnel sera géré sur le site de loisirs des Carrières, au Nord de l'opération.

## Bassins de rétention

Deux bassins de rétention sont prévus dans le cadre du projet d'aménagement :

- un bassin de rétention localisé au sud-est du secteur Nord, permettra d'assurer la rétention de l'ensemble des espaces publics et privés de ce secteur ;
- un bassin de rétention localisé en pointe Sud-Est du secteur Sud, permettra d'assurer la rétention de l'ensemble des espaces publics et privés du secteur Sud, ainsi que de l'équipement du stade et des stationnements mutualisés, en remplacement du bassin de rétention existant.

## Equipements

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'aménagement du PAE : une prolongation du réseau AEP sera réalisée par la régie des eaux, depuis le Sud du Village jusqu'au secteur Nord, 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.

## II.4. Programmation

Le site accueillera des activités non polluantes 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 une programmation de village d'entreprises artisanales et de services (VEAS), composée d'un ensemble de modules d'ateliers d'environ 100 à 150 m<sup>2</sup>, très recherchés par les entreprises artisanales, tout en ayant la possibilité de répondre à des demandes plus importantes. Les espaces collectifs seront mutualisés.

La configuration des bâtiments permet la réalisation de mezzanine et d'offrir ainsi de multiples possibilités d'aménagement répondant aux différents besoins des entreprises : stockage sur double hauteur, zone de production, bureaux type administratifs en mezzanine ou en étage, accueil avec possibilité de showroom,...

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 permettra de développer des surfaces de plancher à vocation d'activités avec une densité cible de l'ordre de 2 500 à 2 800 m<sup>2</sup>/ha, soit entre 9 000 à 9 800 m<sup>2</sup> environ.

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

## III ANALYSE DE LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PLU ET MODIFICATIONS NECESSAIRES A APPORTER

Afin d'identifier les éléments du PLU à mettre en compatibilité, le projet de PAE est analysé au regard de sa cohérence, compatibilité ou conformité avec les différentes pièces du PLU en vigueur.

### III.1. Analyse du projet au regard du PADD

A ce jour, le projet de parc d'activités économiques J. Rimet n'est pas compatible avec le PADD.

En effet, le développement économique sur la commune, sous forme de zone dédiée, ne fait partie d'aucune des orientations générales du PADD. En outre, le projet n'est pas conforme avec certaines des orientations du PADD :

- En « 2.1. Protéger et valoriser au mieux les territoires naturels et agricoles pour leur valeur économique, environnementale et paysagère », il est fait mention dans l'orientation « > **Le bois au sud du village : des secteurs à urbaniser de superficie limitée** » de la possibilité de prévoir ponctuellement une constructibilité limitée notamment « au nord du stade, où la création d'équipements sportifs est prévue, sur un secteur à enjeux écologiques faibles ».

➤ L'extension des équipements sportifs n'est plus d'actualité. cette phrase doit être supprimée, pour être remplacée par la mention du PAE sur ce secteur à enjeux écologiques faibles.



- En « 2.2. Développer le village tout en assurant la qualité du cadre de vie », l'orientation « **> Conforter les centralités existantes** » fait à nouveau référence à « La création d'une halle des sports est envisagée au sud du village, au nord du stade. Une zone de constructibilité ponctuelle a été définie pour le permettre. L'aménagement du parc de stationnement existant qui dessert le théâtre de verdure et les autres équipements sportifs existants ou à créer est prévue. ».

Par ailleurs, il est également mentionné le fait que « Les zones d'activités qui étaient prévues au précédent POS sont supprimées et ne sont pas remplacées. En effet, Sussargues a intégré l'Agglomération de Montpellier et le projet de territoire (SCOT) ne prévoit pas de zone d'activités dans la commune. A l'échelle du SCOT, les zones d'activités les plus proches sont prévues à Castries et à Vendargues sur la RD 610. »

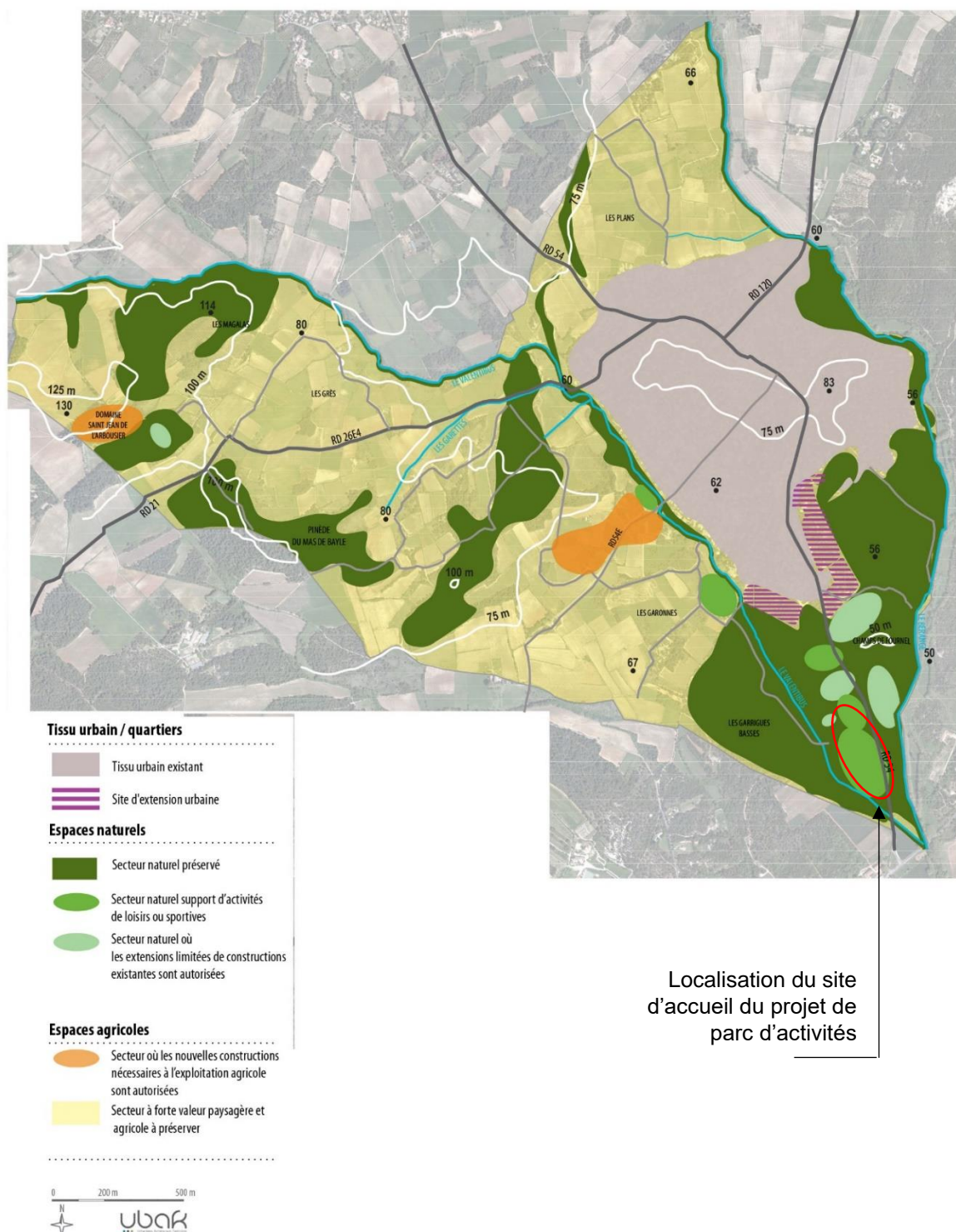
- La création de la halle des sports au nord du stade, ainsi que la mention à l'absence de ZAE sur la commune n'étant plus d'actualité, ces paragraphes doivent être supprimés.
- En parallèle, une nouvelle orientation serait à ajouter en 2.2. pour « > Répondre au besoin d'accueil d'entreprises de l'économie productive locale par la création d'un parc d'activités économique du quotidien ».

- Enfin, la carte présentant la traduction graphique du PADD à l'échelle de la commune, affiche le site Jules Rimet comme « *secteur naturel support d'activités de loisirs ou sportives* ».

- Le site d'accueil du PAE J. Rimet doit apparaître sur la carte de la traduction graphique du PADD à l'échelle communale.

## EXTRAIT DU PADD

### La traduction graphique du PADD à l'échelle du territoire communal



### Localisation du site d'accueil du projet de parc d'activités

### III.2. Analyse du projet au regard des pièces réglementaires

Le secteur est actuellement classé en zone naturelle au plan de zonage du PLU :

- principalement « *secteur N5, situé autour du stade, où les constructions et aménagements nécessaires aux activités sportives compatibles avec le caractère de la zone naturelle sont autorisés sous conditions* »<sup>1</sup> ;
- et une petite partie en « *secteur N1, correspondant aux grands ensembles boisés et aux corridors écologiques le long des ruisseaux, espaces sensibles à préserver où il y a très peu de constructions et les nouvelles constructions ne sont pas autorisées* »<sup>1</sup>.

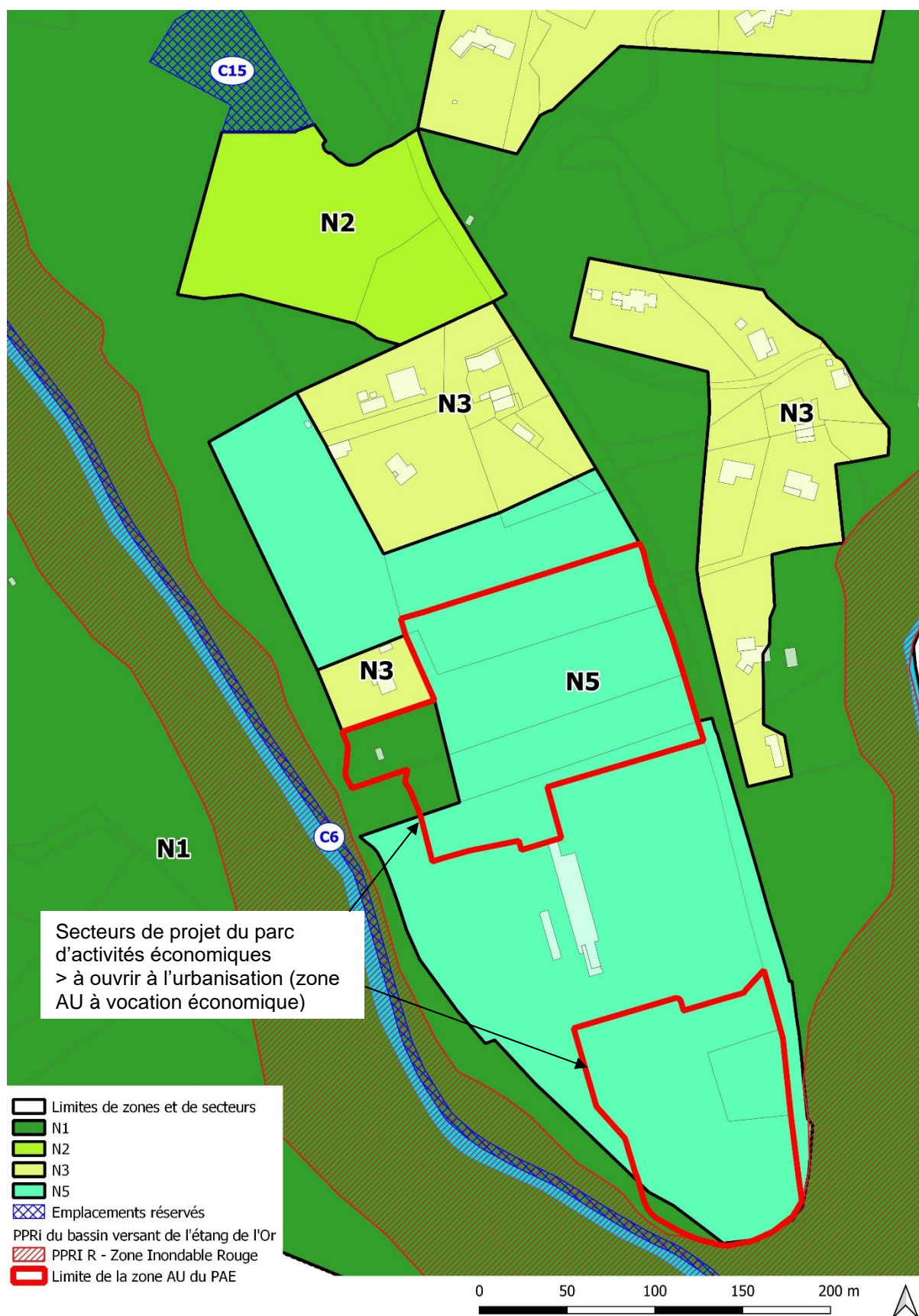
- Le zonage ne permet pas la réalisation du projet de PAE et doit être modifié.
- Le PAE est à inscrire en zone à urbaniser dédiée aux activités économiques.
- Un nouveau règlement est à créer pour cette zone, car il n'existe aucune zone dédiée aux activités économiques sur la commune dans laquelle le projet de PAE pourrait s'intégrer.
- Le classement en zone à urbaniser ouverte implique la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le site, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

---

<sup>1</sup> Extrait du règlement p52 (pièce 4 du PLU)



## Localisation des modifications à apporter au plan de zonage actuel du PLU



## IV LES CHANGEMENTS APPORTES AU PLU ET L'EXPOSE DES MOTIFS DE CES CHANGEMENTS

En synthèse, les changements à apporter au PLU pour permettre la réalisation du projet de PAE sur le site J. Rimet sont :

- **Des modifications du PADD** : suppression de paragraphes obsolètes et ajout d'une nouvelle orientation relative à l'accueil d'activité économiques sur le territoire communal ainsi que sa mention sur le plan du PADD à l'échelle communale ;
- **La création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation** sur le secteur du stade Jules Rimet ;
- **La modification des limites des zones N** autour du stade Jules Rimet et la création d'une nouvelle zone AU2 à vocation de parc d'activités économiques de proximité ;
- **La création d'un nouveau règlement propre à la zone économique créée (AU2).**

## IV.1. Modifications du PADD

Au regard de l'analyse du PADD précédemment détaillée en partie III de la présente notice, différents points du PADD sont modifiés dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU.

Il s'agit de :

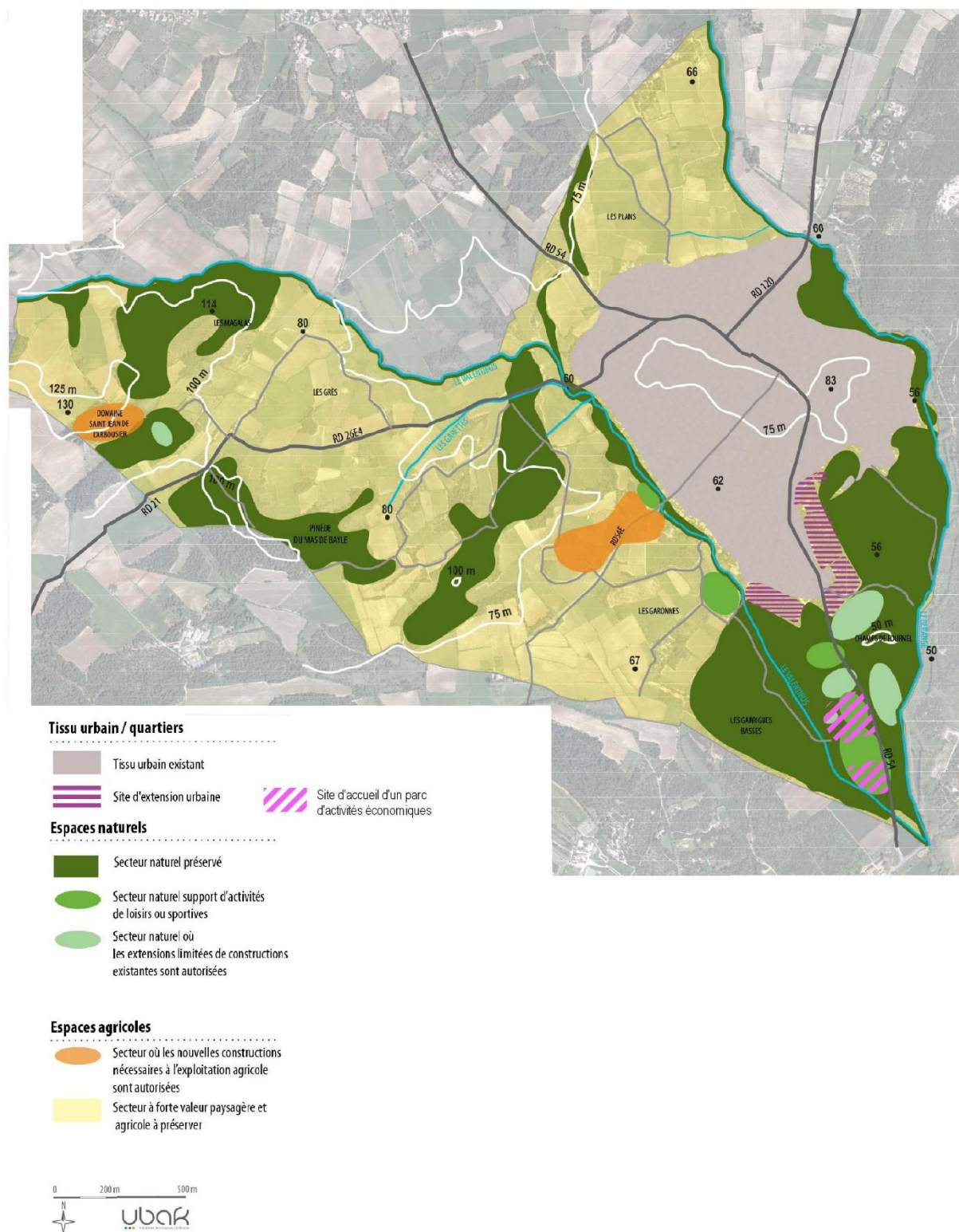
- La suppression des mentions à la création d'équipements sportifs ou halle des sports au nord du stade (p7 et p12) ;
- La suppression de la mention à l'absence de ZAE sur la commune, non prévue par le SCoT (p12) ;
- L'ajout de la mention au projet de PAE (p7) et d'une nouvelle orientation relative à l'accueil d'activités productives locales sur la commune (p12) ;
- La modification de la carte de la traduction graphique du PADD à l'échelle du territoire communal (p5).

Au final, ces changements relèvent davantage d'une actualisation du PADD, au regard de l'évolution de projets ponctuels et localisés (abandon de la halle des sports sur le site J. Rimet pour la création d'un parc d'activités économiques répondant à un besoin identifié au niveau de la Métropole).



Carte p 5 – Extrait du PADD après mise en compatibilité

## La traduction graphique du PADD à l'échelle du territoire communal



**P7 – Extrait du PADD après mise en compatibilité**

En bleu les éléments ajoutés/en bleu barré les éléments supprimés.

PLU de Sussargues

PADD

Quelques constructions isolées sont dispersées sur le territoire communal, situées dans des bois ou bosquets, non liées à l'activité agricole. Les secteurs concernés, très localisés et de taille limitée, doivent permettre des possibilités d'extension réduites en cohérence avec le caractère et l'intérêt du bâti existant et du paysage environnant.

**> Le bois au sud du village : des secteurs à urbaniser de superficie limitée**

Le bois au sud du village de Sussargues, entre Bérange et Valentibus, fait l'objet d'une réflexion poussée de la part de la municipalité, accompagnée par l'agglomération de Montpellier.

Ce territoire boisé avait une vocation économique : les carrières de pierre calcaire et la garrigue, exploitées pour le bois de chauffage et le pâturage des troupeaux de chèvres et de moutons. Cette activité économique a cessé, laissant des traces dans le paysage. La municipalité a choisi ce secteur pour l'urbanisation future du village. Il est situé dans le prolongement de l'urbanisation existante et il est déjà habité de manière ponctuelle et dispersée dans le secteur des Champs de Fournel.

Ce secteur a une valeur environnementale importante. C'est une réserve pour la faune et la flore, déjà repéré par deux classements en ZNIEFF.

Pour prendre en compte les enjeux écologiques à l'amont de tout projet opérationnel d'urbanisation, la municipalité a lancé une étude environnementale sur l'ensemble du bois au sud du village. Cette étude a permis de réaliser un diagnostic précis de la faune et de la flore existantes, de repérer les espèces patrimoniales à protéger et de définir les secteurs à maintenir naturels tout comme les secteurs pouvant être urbanisés.

A l'issue de cette étude, deux secteurs d'extension urbaine sont localisés dans le prolongement du village, sur une superficie totale d'environ 10 hectares qui pourront être ouverts à terme à l'urbanisation :

- un secteur d'environ 7,1 hectares desservi par la rue des Chênes Verts ;
- un secteur de 2,6 hectares en face du lotissement des Garrigues à l'entrée sud du village.

Ils concernent des secteurs à enjeux écologiques faibles, pouvant être urbanisés sans impact majeur sur les espèces patrimoniales repérées et sur la fonctionnalité écologique de l'ensemble du bois, entité naturelle allant de Castries à Beaulieu. Ces secteurs permettent de répondre aux objectifs de développement du village pour les années à venir.

De même, une zone d'activités économique est programmée de part et d'autre du stade existant Jules Rimet, afin d'accueillir les entreprises productives locales en dehors du tissu urbain mixte du village.

L'essentiel du bois au sud du village est à protéger en tant que zone naturelle dans laquelle les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Des secteurs de constructibilité limitée sont cependant à prévoir ponctuellement :

- pour le théâtre de verdure, où des aménagements liés aux activités de loisirs existantes sont autorisés ;
- ~~au nord du stade, où la création d'équipements sportifs est prévue, sur un secteur à enjeux écologiques faibles~~
- pour les maisons individuelles existantes isolées, notamment dans le secteur des Champs de Fournel, où des extensions limitées sont possibles.

Dans le secteur des Champs de Fournel sont localisées une dizaine de maisons au milieu des anciennes carrières, sur de grands terrains. La municipalité souhaite maintenir le caractère principalement boisé de ce secteur à enjeux écologiques forts reconnus par l'étude environnementale.

**> Le Bérange et le Valentibus : protection de la ripisylve et prise en compte des risques d'inondations**

La ripisylve du Bérange et celle du Valentibus, ainsi que les prairies humides en bordure du Bérange sont des espaces naturels à protéger. Ils constituent des corridors écologiques et des écosystèmes particuliers au sein des terres agricoles et des secteurs boisés. Leur valeur est réaffirmée par le PADD, ainsi que l'objectif de leur protection.



**P12 – Extrait du PADD après mise en compatibilité**

En bleu les éléments ajoutés/en bleu barré les éléments supprimés.

PLU de Sussargues

PADD

~~La création d'une halle des sports est envisagée au sud du village, au nord du stade. Une zone de constructibilité ponctuelle a été définie pour le permettre. L'aménagement du parc de stationnement existant qui dessert le théâtre de verdure et les autres équipements sportifs existants ou à créer est prévue.~~

Si le rythme de croissance de population est maintenu autour de 25 logements par an, l'école existante sera suffisante pour accueillir les nouveaux enfants scolarisés. Du fait du ralentissement de la croissance, les effectifs scolaires sont en baisse, des classes ont été fermées. Néanmoins, au fur et à mesure de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux quartiers, un bilan scolaire sera fait et de nouvelles classes pourront être ré-ouvertes en cas de besoin. Le cas échéant, de nouveaux établissements pourront être programmés dans le cadre des opérations d'aménagement, à des emplacements judicieusement choisis.

Les zones d'activités qui étaient prévues au précédent POS sont ~~supprimées et ne sont pas remplacées~~ par un parc d'activités économique au sud du village, identifié par le Schéma de Cohérence Territoriale de Montpellier Méditerranée Métropole révisé en 2019 (Cf. orientation ci-dessous). ~~En effet, Sussargues a intégré l'Agglomération de Montpellier et le projet de territoire (SCOT) ne prévoit pas de zone d'activités dans la commune. A l'échelle du SCOT, les zones d'activités les plus proches sont prévues à Castries et à Vendargues sur la RD 610.~~

Néanmoins Par ailleurs, le PLU autorise dans l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser les constructions à usage d'activités compatibles avec la vie urbaine : bureaux, commerces, artisanat.

### **> Répondre au besoin d'accueil d'entreprises de l'économie productive locale par la création d'un parc d'activités économique de proximité au sud du village**

Le développement économique relève de la compétence de la Métropole. Celle-ci s'engage dans une politique volontariste pour soutenir la vitalité des acteurs économiques locaux et la création d'entreprises, en vue de développer durablement l'emploi sur le territoire, tout en respectant ses spécificités.

Les études préalables à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), ainsi que le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) métropolitain, ont mis en évidence une carence en foncier économique, notamment pour l'économie dite « productive » (industrie, logistique, artisanat,...), qui ne peuvent s'insérer en tissu urbain mixte. Ces activités indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire génèrent une part essentielle de richesses et d'emplois directs ou indirects (de sous-traitance notamment).

Un des objectifs du SCoT révisé réside ainsi dans le renforcement de l'offre de foncier pour les activités productives, en veillant à ce qu'elle soit mieux adaptée à la diversité des besoins des entreprises et mieux équilibrée spatialement. Ainsi, trois types de parcs sont identifiés. Les parcs dits « de proximité » visent à répondre aux besoins des petites et moyennes entreprises artisanales locales. La demande de ce type de foncier d'entreprise est particulièrement forte sur l'est du territoire de la Métropole, alors que l'offre y est insuffisante ou inadaptée.

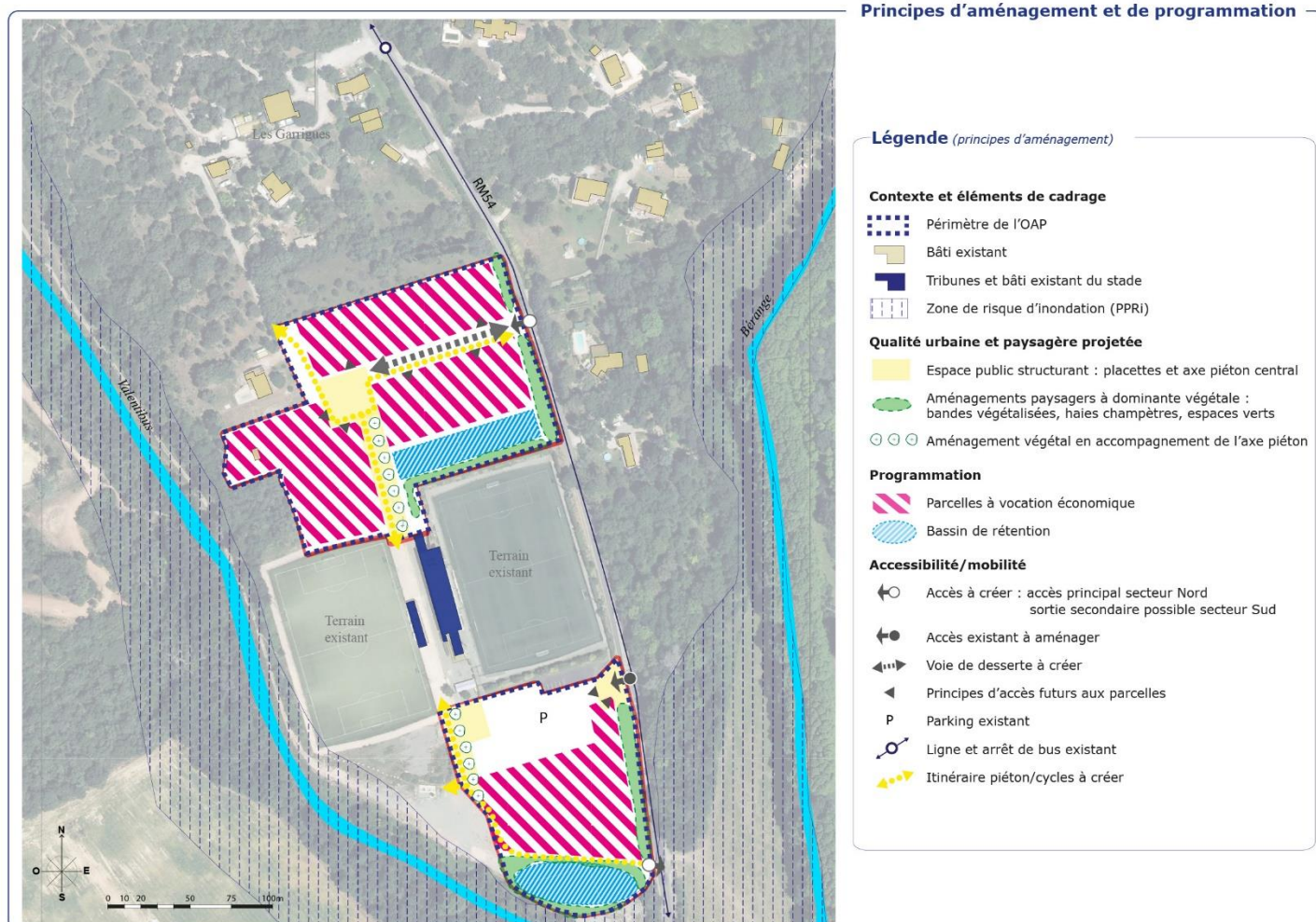
Le SCoT identifie un parc d'activités sur Sussargues, au sud du village, de part et d'autre du stade existant Jules Rimet. Son aménagement permettra de répondre à ces enjeux, en renforçant le maillage de parcs d'activités de proximité sur le territoire métropolitain. L'objectif de ce projet transcrit dans le PLU est de proposer une offre d'immobilier d'entreprise de qualité, accessible et flexible (locaux de taille modulables, petites surfaces, etc.).

Situé en discontinuité de la zone urbaine de Sussargues, l'aménagement du parc d'activités économiques devra apporter une attention particulière à son insertion dans un environnement naturel de qualité et à la recherche de liaisons pour les piétons et les cycles vers le village et les espaces naturels et urbains proches.

## IV.2. Nouvelle orientation d'aménagement et de programmation

Ce classement en zone à urbaniser ouverte implique la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Elle s'inspire de la charte graphique et de la structure des OAP du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole en cours d'élaboration, afin de faciliter son intégration dans le futur PLUi.



Extrait de l'OAP



Conformément à l'article R151-2 du code de l'urbanisme, la présente notice de présentation, qui complète le rapport de présentation du PLU, comporte les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

| Orientations et objectifs du PADD du PLU de Sussargues en lien avec l'OAP<br><i>(Extraits du PADD en italique)</i>  | Justification de la cohérence des orientations de l'OAP avec ces objectifs et orientations<br><i>(Extraits de l'OAP en italique)</i>  |
|---|---|
| <p><b>1. Les objectifs d'aménagement et de développement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>« Préserver les composantes agricoles et naturelles du territoire pour leur valeur économique, environnementale et sociale ;</b></li> <li>- <b>Affirmer la qualité du cadre de vie du village : conforter les centralités, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, permettre le renouvellement urbain et prévoir l'insertion des futurs quartiers dans l'environnement urbain et naturel. »</b></li> </ul> <p>Afin de s'inscrire pleinement dans la philosophie générale du SCoT qui fait de l'armature des espaces naturels et agricoles la structure du projet, Sussargues a mis en place <i>« une démarche environnementale sur le secteur Sud pressenti pour le développement du village, afin de faire l'état des lieux de la faune et de la flore et de définir les secteurs à enjeux écologiques faibles pouvant être urbanisés »</i>. Il s'agit d'une étude réalisée par le cabinet Barbanson en 2018 (CBE).</p> | <p>Les limites du PAE préservent les espaces naturels environnants dominés par les boisements (ripisylve du Valentibus, garrigues de la Font d'Armand, anciennes haies agricoles, etc.). Le site retenu n'a pas une vocation agricole et il se situe en dehors des espaces d'enjeux écologiques majeurs.</p> <p>Les orientations d'aménagement de l'OAP visent également à offrir un cadre de vie (ici de travail) qualitatif, <i>« en 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 »</i>.</p> <p><b>L'étude environnementale réalisée par CBE (Cabinet Barbanson) en 2018 a permis de localiser le PAE dans les secteurs à enjeux écologiques les plus faibles. Les sites à enjeux écologiques forts ont été sortis des limites de la zone AU et de l'OAP.</b></p> |

| <p>Orientations et objectifs du PADD du PLU de Sussargues en lien avec l'OAP</p> <p><i>(Extraits du PADD en italique)</i></p>  | <p>Justification de la cohérence des orientations de l'OAP avec ces objectifs et orientations</p> <p><i>(Extraits de l'OAP en italique)</i></p>   |
|--|---|
| <p><b>2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme</b></p> <p><b>2.1. Protéger et valoriser au mieux les territoires naturels et agricoles pour leur valeur économique, environnementale et paysagère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les collines à l'ouest et au nord du territoire communal ;</li> <li>- les bords des ruisseaux du Bérange et du Valentibus ;</li> <li>- le bois au sud du territoire communal.</li> </ul> <p><b>2.2. Développer le village tout en assurant la qualité du cadre de vie</b></p> <p>En particulier :</p> <p>&gt; « Prévoir un aménagement d'ensemble des nouveaux quartiers », intégrant « la prise en compte des enjeux environnementaux de l'étude environnementale réalisée par le cabinet Barbanson » ;</p> <p>&gt; « Répondre au besoin d'accueil d'entreprises de l'économie productive par la création d'un parc d'activités de proximité au sud du village.</p> <p>« Situé en discontinuité de la zone urbaine de Sussargues, l'aménagement du parc d'activités économiques devra apporter une attention particulière à son insertion dans un environnement naturel de qualité et à la recherche de liaisons pour les piétons et les cycles vers le village et les espaces naturels et urbains proches.»</p> | <p>Les différents territoires naturels et agricoles mentionnés par le PADD sont préservés par le projet de PAE. L'OAP Jules Rimet s'inscrit en cohérence avec cette orientation du PADD. La conservation et la valorisation du patrimoine paysager et écologique aux abords du site sont mentionnées dans l'OAP.</p> <p>Les orientations de programmation de l'OAP visent à mettre en œuvre ces orientations du PADD : « <i>Le site accueillera des activités dont la dominante est l'économie productive [...] sous réserve de ne pas dénaturer, notamment par leur ampleur, la vocation artisanale principale du parc.</i> [...] <i>Le projet devra permettre de développer [...] entre 9 000 et 9 800 m<sup>2</sup> environ de SdP totales sur le PAE.</i>»</p> <p>Les principes d'aménagement de l'OAP J. Rimet s'inscrivent en cohérence avec la valorisation de la qualité paysagère et écologique des espaces dans lequel le PAE s'insère et la recherche de liaisons piétons/cycles avec le village et les espaces naturels et urbains qui l'environnent, comme évoqué plus haut.</p> |

## IV.3. Changements apportés aux limites de zones

### IV.3.1. Modifications des limites de zones et exposé des motifs de ces changements

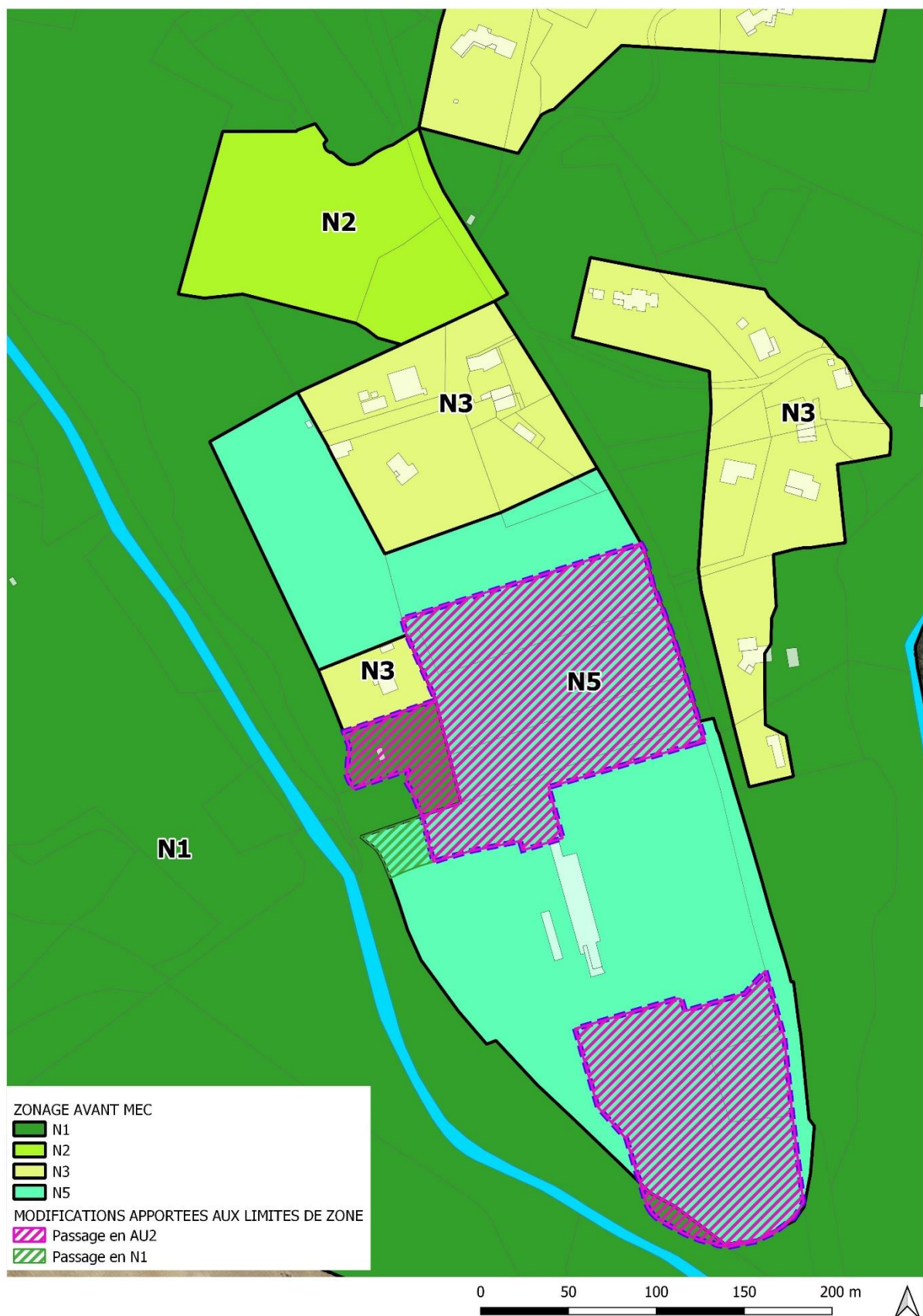
Les modifications apportées aux limites de zones sont justifiées par la réalisation du projet de PAE Jules Rimet, ainsi que par la préservation de boisements situés dans l'environnement immédiat du projet et participant à la valorisation de celui-ci.

Ces évolutions sont :

- **la création d'une nouvelle zone AU2**, composée de deux secteurs situés de part et d'autre de la zone N5 du complexe sportif Jules Rimet, d'une surface totale de 3,45 ha (2,11 ha pour le secteur Nord et 1,34 ha pour le secteur Sud) ;
- **la réduction du secteur N5 dédié au complexe sportif Jules Rimet** (- 3,23 ha), au profit :
  - o de la zone AU2, afin de permettre la réalisation du projet de PAE (- 3,15 ha) ;
  - o du secteur N1 (- 0,08 ha), afin de préserver les boisements existants situés au nord du terrain d'entraînement, qui participent à la qualité paysagère des abords du projet et qui présentent un intérêt écologique (corridor de la trame bleue autour du Valentibus identifiée par le SCoT) ;
- **la réduction du secteur N1** au profit de la zone AU2 (-0,3 ha) en partie compensé par son augmentation au détriment du secteur N5 (- 0,08ha).

Au total les évolutions sont de :

- Zone AU2 : + 3,45 ha ;
- Secteur N1 : - 0,22 ha ;
- Secteur N5 : - 3,23 ha.

**EVOLUTION DES LIMITES DE ZONE**  
**Secteur stade J. Rimet**

## IV.3.2. Evolution des surfaces de zone

Tableau des surfaces de zones du PLU avant mise en compatibilité

| Surfaces des zones et des secteurs |                             |            |       |
|------------------------------------|-----------------------------|------------|-------|
|                                    | sous total                  | secteurs   | en ha |
| <b>Zones urbaines</b>              | <b>124,0</b><br><i>dont</i> | Ua1        | 2,0   |
|                                    |                             | Ua2        | 7,2   |
|                                    |                             | Ua (total) | 9,2   |
|                                    |                             | Ub         | 6,6   |
|                                    |                             | Uc         | 27,0  |
|                                    |                             | Ud         | 79,0  |
|                                    |                             | Un         | 2,2   |
| <b>Zones à urbaniser</b>           | <b>13,2</b><br><i>dont</i>  | AU1        | 3,5   |
|                                    |                             | AU0        | 9,7   |
| <b>Zones agricoles</b>             | <b>292,7</b><br><i>dont</i> | Aa         | 25,1  |
|                                    |                             | Ap         | 203,4 |
|                                    |                             | Ab         | 64,2  |
| <b>Zones naturelles</b>            | <b>215,1</b><br><i>dont</i> | N1         | 195,0 |
|                                    |                             | N2         | 2,0   |
|                                    |                             | N3         | 7,6   |
|                                    |                             | N4         | 3,0   |
|                                    |                             | N5         | 7,5   |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>645,0</b>                |            |       |

Tableau des surfaces de zones du PLU après mise en compatibilité

| Surfaces des zones et des secteurs |                              |  |   |
|------------------------------------|------------------------------|--|---|
|                                    | sous total                   | secteurs   | en ha   |
| <b>Zones urbaines</b>              | <b>124,0</b><br><i>dont</i>  | Ua1<br>Ua2<br>Ua (total)<br>Ub<br>Uc<br>Ud<br>Un | 2,0<br>7,2<br>9,2<br>6,6<br>27,0<br>79,0<br>2,2 |
| <b>Zones à urbaniser</b>           | <b>16,65</b><br><i>dont</i>  | AU0<br>AU1<br>AU2                                | 9,7<br>3,5<br>3,45                              |
| <b>Zones agricoles</b>             | <b>292,7</b><br><i>dont</i>  | Aa<br>Ap<br>Ab                                   | 25,1<br>203,4<br>64,2                           |
| <b>Zones naturelles</b>            | <b>211,65</b><br><i>dont</i> | N1<br>N2<br>N3<br>N4<br>N5                       | 194,78<br>2,0<br>7,6<br>3,0<br>4,27             |
| <b>TOTAL</b>                       | <b>645,0</b>                 |  |   |



## IV.4. Changements apportés au règlement et justifications au regard du PADD et de l'OAP

Il n'existe aucune zone dédiée aux activités économiques sur la commune de Sussargues avant la présente procédure de mise en compatibilité du PLU.

Aussi, un nouveau chapitre est créé dans le règlement (chapitre IV : zone AU2) permettant de règlementer la nouvelle zone dédiée au PAE Jules Rimet.

Ce chapitre est intégré dans le Titre II du règlement, à la suite du chapitre III : zone AU1. Les chapitres suivants du titre III (zone A et N) sont renumérotés en conséquence.

La structure du règlement de cette zone suit celle du PLU en vigueur, conformément au VI de l'article 12 du décret n° 2015-1783 du 28/12/2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme. En effet, selon cet article, « *les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de [...] mise en compatibilité.* »

Le contenu de ce nouveau chapitre du règlement se base sur celui du projet de règlement du PLUi en cours d'élaboration, concernant les zones économiques de proximité, élaboré en lien avec les services de la Métropole, afin de favoriser son insertion future dans le PLUi.

La MEC n'apporte aucune autre modification au règlement.

Conformément à l'article R151-2 du code de l'urbanisme, la présente notice, qui est un complément au rapport de présentation du PLU, comporte les justifications de :

*« 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; »

Ces justifications portent ainsi spécifiquement sur les articles réglementant la constructibilité (articles 1, 2, 6, 7, 9, 10, 11 et 13).

Les articles 3 (accès voirie), 4 (desserte par les réseaux) et 12 proposent des règles génériques.

Les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (COS) ne sont par ailleurs plus réglementés depuis la loi ALUR.

| Article   | Dispositions édictées par le règlement  | Nécessité au regard du PADD   | Complémentarités avec l'OAP  |
|---|---|---|--|
| <b>Article 1<br/>OCCUPATIONS<br/>ET UTILISATIONS<br/>DU SOL<br/>INTERDITES</b>  | <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées à l'habitation ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;</li> <li>- Les constructions destinées aux bureaux ;</li> <li>- Les constructions destinées au commerce ;</li> <li>- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;</li> <li>- Les terrains de campings ou de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisirs (P.R.L) et les villages vacances ;</li> <li>- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitats Légers de Loisirs (H.L.L) ;</li> <li>- Le stationnement isolé de caravanes ;</li> <li>- Les casses automobiles, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides et de déchets.</li> </ul>   | <p><b>2.2. Développer le village tout en assurant la qualité du cadre de vie</b></p> <p>&gt; Répondre au besoin d'accueil d'entreprises de l'économie productive par la création d'un parc d'activités de proximité au sud du village</p> <p>(PADD p12)</p> | <p>Oui</p> <p>OAP Secteur du stade Jules Rimet – Polarité économique de proximité</p> <p>Principes d'aménagement et de programmation</p> |
| <b>Article 2<br/>OCCUPATIONS<br/>ET<br/>UTILISATIONS<br/>DU SOL<br/>SOUMISES A<br/>DES<br/>CONDITIONS<br/>PARTICULIERES</b> | <p>Les constructions admises dans la zone sont autorisées à la double condition suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec l'orientation d'aménagement applicable à la zone ;</li> <li>- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.</li> </ul> <p>Sont également admises sous conditions supplémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à la surveillance, à la sécurité et au bon fonctionnement des services ou établissements sont autorisées dans la limite de 40 m² de surface de plancher totale au sein d'un pôle de gardiennage mutualisé.</li> </ul> |   |  |

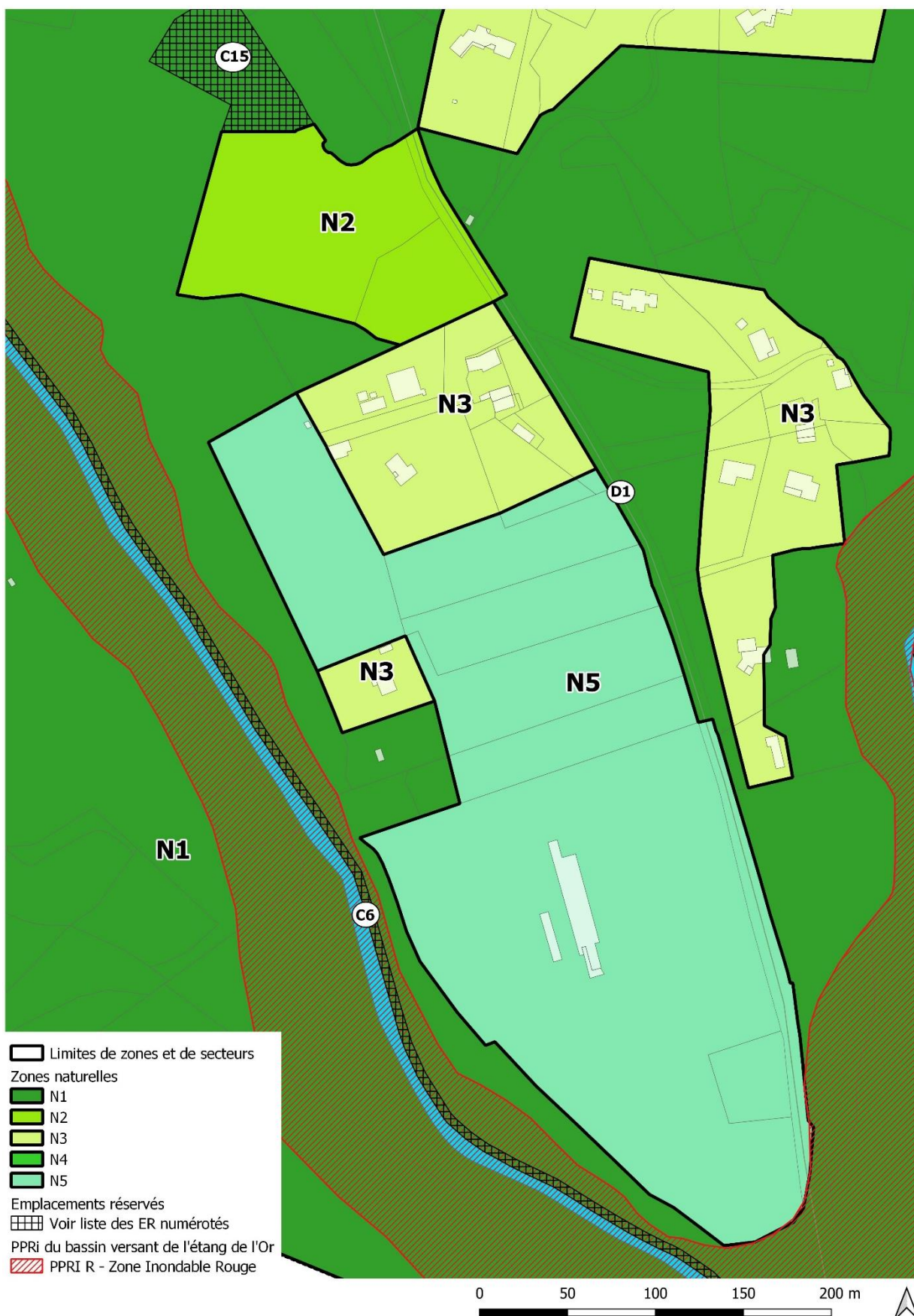
| Article   | Dispositions édictées par le règlement  | Nécessité au regard du PADD  | Complémentarités avec l'OAP  |
|---|---|--|--|
| <b>Article 6<br/>IMPLANTATION<br/>PAR RAPPORT<br/>AUX VOIES ET<br/>EMPRISES<br/>PUBLIQUES</b> | <p><u>Dispositions générales</u><br/>Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes ou projetées ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p><u>Dispositions particulières</u><br/>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour contribuer à un meilleur ordonnancement de la rue, de l'espace urbain, à une animation et un rythme de la façade sur voie lorsque l'expression architecturale le justifie ;</li> <li>- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;</li> <li>- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;</li> <li>- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;</li> <li>- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;</li> <li>- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;</li> <li>- Pour les nouvelles constructions qui sont édifiées à l'angle de 2 voies pour lesquelles un pan coupé peut être demandé ;</li> <li>- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.</li> </ul> | <p>L'aménagement du PAE Jules Rimet sera réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, garantissant son insertion dans l'environnement qualitatif du site.</p> <p>Le PADD mentionne cette nécessité :<br/>« Situé en discontinuité de la zone urbaine de Sussargues, l'aménagement du parc d'activités économiques devra apporter une attention particulière à son insertion dans un environnement naturel de qualité ».<br/>(p12)</p> <p>Des implantations par rapport aux voies ou aux limites séparatives différentes des dispositions générales peuvent être envisagées dans le cadre des opérations d'ensemble.</p> | <p>Oui</p> <p>OAP Secteur du stade Jules Rimet – Polarité économique de proximité</p> <p>Principes d'aménagement</p> <p>Les principes d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives ne sont pas précisés dans l'OAP.</p> |
| <b>Article 7</b>  | <p><u>Dispositions générales</u><br/>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit en limite séparative (sous réserve d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant la réglementation s'appliquant à l'activité : mur coupe-feu, ...) ;</li> <li>▪ soit en respectant une distance minimale comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche égale à 3 mètres.</li> </ul> <p><u>Dispositions particulières</u><br/>Des implantations différentes peuvent être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder ou de créer un élément intéressant de l'environnement, un élément architectural ou paysager, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ou pour des motifs d'ordre écologiques ;</li> <li>- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;</li> <li>- Lorsque le projet de construction est édifié à l'intérieur d'une opération d'aménagement d'ensemble de plus de 0,8 hectare ;</li> <li>- Pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle ;</li> <li>- En cas de reconstruction, surélévation ou agrandissement sur l'emprise préexistante ou existante d'un bâtiment ne respectant pas l'alignement imposé sans toutefois augmenter l'emprise au sol dans la bande de retrait ;</li> <li>- Lorsqu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif et/ou de service public, ou un ouvrage technique d'intérêt public.</li> </ul>   |  |  |

| Article   | Dispositions édictées par le règlement   | Nécessité au regard du PADD   | Complémentarités avec l'OAP  |
|---|--|---|--|
| <b>Article 9</b><br><b>EMPRISE AU SOL</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol est non réglementée.</li> <li>- L'emprise bâtie maximale est de 60% de l'unité foncière.</li> </ul>  | <p><b>2.2. Développer le village tout en assurant la qualité du cadre de vie</b></p> <p>&gt; Répondre au besoin d'accueil d'entreprises de l'économie productive par la création d'un parc d'activités de proximité au sud du village</p> <p><i>« l'aménagement du parc d'activités économiques devra apporter une attention particulière à son insertion dans un environnement naturel de qualité [...] »</i></p> <p><i>(PADD p12)</i></p> | <p>Oui</p> <p>OAP Secteur du stade Jules Rimet – Polarité économique de proximité</p> <p>Principes d'aménagement et de programmation</p> |
| <b>Article 10</b><br><b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>                                | La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (du terrain aménagé au point le plus haut –sommet ou acrotère).  |   |  |
| <b>Article 11</b><br><b>ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b> | Différentes dispositions sont intégrées au règlement afin de contribuer à une insertion maximale de l'aménagement du site dans son environnement, en particulier concernant le traitement des clôtures : clôtures végétales obligatoires (sauf si associée à un élément technique).  |   |  |
| <b>Article 12</b><br><b>STATIONNEMENT</b>   | Il est imposé un minimum de 1 place de stationnement pour 250 m <sup>2</sup> de SDP.   |   |  |
| <b>Article 13</b><br><b>ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>                                     | <p>Différentes dispositions sont intégrées au règlement afin de contribuer à une insertion maximale de l'aménagement du site dans son environnement, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plantation des espaces libres : 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espace perméable ;</li> <li>- Plantation des aires de stationnement de surface : 1 arbre pour 2 places ;</li> <li>- Traitement végétalisé de la bande retraits/voies ;</li> <li>- Au minimum 25% d'espaces perméables à l'unité foncière.</li> </ul> |   |  |



## Synthèse des évolutions du zonage

EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU DE SUSSARGUES AVANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU  
Secteur stade J. Rimet





**EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU DE SUSSARGUES APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**  
**Secteur stade J. Rimet**

