Saint Jean de Védas, le 2 juin 2023

OBSERVATIONS DE LA COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VEDAS DANS LE CADRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A :

- l'autorisation environnementale délivrée au titre des articles L. 181-1 et suivants du code de l'environnement ;
- la création de la zone d'aménagement concertée de la Lauze Est ;
  la déclaration de projet valant mis en comptabilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas présentée par la Métropole Montpellier Méditerranée

La commune de Saint-Jean-de-Védas a été associée à la mise au point du dossier de création de ZAC, de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU, et de la demande d'autorisation environnementale unique, nécessaire à la réalisation du projet de Parc d'Activités Économiques de la LAUZE-EST.

La Commune a émis un avis positif sur le projet de dossier, lors de son conseil municipal du 28 juin 2018.

Depuis l'élaboration du dossier, et depuis l'avis de la commune précité, la commune est associée par Montpellier Méditerranée Métropole à la préparation du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) et notamment au futur règlement des zones urbaines économiques, et aux futures cartes de hauteur, dans lesquels il est envisagé :

- que la hauteur maximale des constructions de la zone UD1-1-3 du futur PLUi, correspondant aux parcs d'activités mitoyens existants de LA LAUZE, et de MARCEL DASSAULT, soit portée à 15 m (cf. en annexe : plan des hauteurs du futur PLUi de la mise à disposition du public en décembre 2022) ;
- que la hauteur maximale des constructions des futures zones AUD-1-1-3 du futur PLUi, correspondant aux futurs parcs d'activités rayonnant, puisse être portée à 22m, afin de permettre la réalisation de bâtiments hybrides, superposant différentes typologies d'activités, et optimisant ainsi l'usage des sols ;
- que les règles minimales de stationnement soient portées à :
  - 1 place pour 100 m² SDP pour les bureaux (au lieu de 1pl/40 m² SDP).
  - 1 place pour 150 m² de SDP pour les activités et entrepôts (au lieu de 1 place pour 40 m² SDP pour les activités, et 1 place pour 160 m² SDP pour les entrepôts)

Par ailleurs, le souhait est que les bâtiments puissent être implantés par rapport aux limites avec les emprises publiques (RM612 comprise) : soit en recul de 5m, soit en alignement, alors que le projet de règlement de la mise en compatibilité du PLU n'autorise l'alignement que pour les immeubles de bureaux.

Il semble donc logique que le projet de la Lauze-Est, dont la mise en compatibilité sera approuvée avant approbation du PLUi, puisse anticiper certaines règles du PLUi, dans un objectif de cohérence du projet de la Lauze Est avec les parcs d'activités existants mitoyens et le futur PLUI.

En conséquence, la commune de Saint Jean de Védas propose que :

- **les trois règles du projet de règlement des zones 4AUb1 et 4AUb2 à créer soient ajustées,**
- **que les autres pièces des dossiers à approuver soient rectifiées en conséquence.**

La rédaction pourrait évoluer comme suit (<u>évolutions en gras souligné, et/ou barré</u>) :

« ***ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Dans l'ensemble de la zone, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de :
- 40 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
- 25 mètres de l'axe de la route départementale 612 ;
- 15 mètres de l'axe des autres routes départementales.

Pour les constructions à usage de bureau les distances indiquées sont respectivement portées de 40 m à 50 m et de 25 m à 35 m.
Les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques.
Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

Les constructions de moins de 2 m2 doivent respecter les dispositions du PLU.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 ~~et pour les constructions à usage principal de bureau~~, l'implantation est autorisée à l'alignement.

ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
*- ~~12~~ **15** mètres en secteur 4AUb-1,*
- 18 mètres en secteur 4AUb-2, avec la possibilité de porter cette hauteur à 22 m sur 60% de l'emprise bâtie des constructions.
- 10,50 mètres dans le reste de la zone, étant précisé que des hauteurs supérieures pourront être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessitant des gabarits spéciaux et liés directement à l'activité. Dans ce cas, le projet architectural devra s'intégrer dans le site, et ne devra pas porter atteinte au caractère ni à l'environnement des lieux voisins.

La hauteur maximale est mesurée à partir du terrain naturel ou, dans le cas des lotissements susceptibles d'être autorisés, à partir de la plate-forme réalisée par le lotisseur et telle que remise au pétitionnaire.

ARTICLE 4AU 12 – STATIONNEMENT

1) *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.*

Pour les bureaux, commerces, et équipements publics, un local exclusivement destiné au stationnement des vélos, équipé d'arceaux de stationnement sera réalisé. Sont à prévoir : 2 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Réservation minimale :

Hors secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :
a) pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

b) pour les établissements commerciaux (commerces courants) une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher de l'établissement.
c) pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 75 m² de surface de plancher.
d) pour les constructions destinées à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher.
Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :
a) pour les constructions destinées au commerce, à la restauration, aux équipements sportifs, à l'exploitation agricole et forestière et à l'artisanat : le stationnement devra répondre aux besoins de l'établissement ;
*b) pour les constructions destinées aux bureaux ~~et à l'industrie et au commerce de~~ : au minimum 1 place pour ~~40~~ **100** m² de surface de plancher*
*c) pour les constructions destinées **à l'industrie, au commerce de gros, et** à la fonction d'entrepôts : au minimum 1 place pour ~~160~~ **150** m² de surface de plancher ;*
d) pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que pour les constructions destinées aux activités de service : le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.
A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.
Stationnement vélos :
Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie représentant au minimum 3% de la surface de plancher du bâtiment.

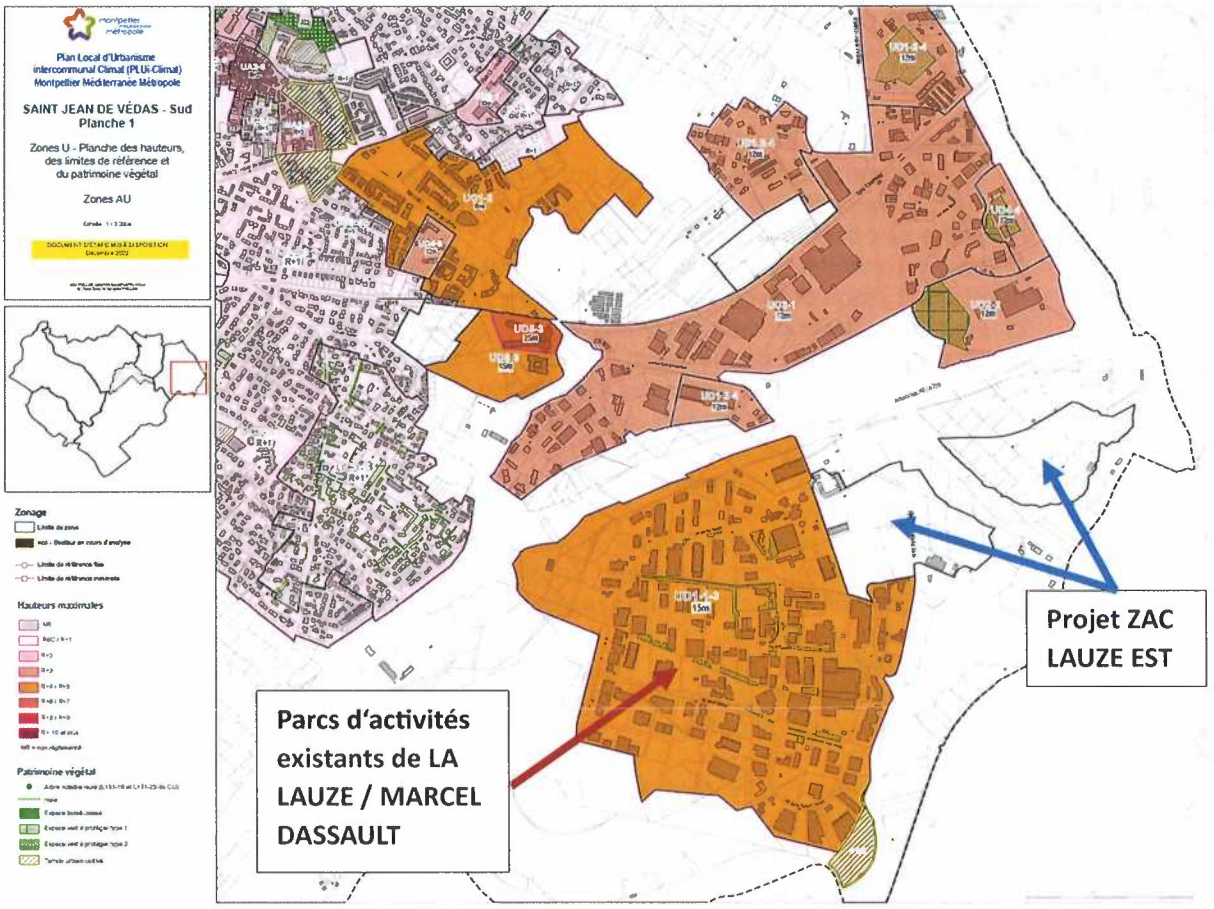
***2)** En cas de contrainte d'ordre technique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations en matière de stationnement conformément à la réglementation en vigueur, la base de calcul pour déterminer le nombre d'emplacements pouvant se faire à partir des éléments fournis par la notice de sécurité liée à la demande d'autorisation ou de permis de construire.*

***3)** En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les espaces de stationnement doivent être situés de manière la moins visible possible depuis l'espace public.*

François RIO,
Maire de Saint-Jean-de-Védas

MAIRIE de St-JEAN-de-VEDAS
34430

Annexe 1 :
Projet de plan des hauteurs du futur PLUi pour la zone UD1-1-3 voisine (LAUZE / MARCEL DASSAULT)



///