



L'OR  
AMENAGEMENT  
développeur de projets



# COMMUNE DE SAINT-AUNÈS

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DANS LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA TRANCHE 4 DE L'ECOPARC

RAPPORT DE CONCERTATION PRELABLE



## SOMMAIRE

<b>01 - LA CONCERTATION PREALABLE .....</b>	<b>3</b>
<b>Objectifs et principes de la concertation préalable .....</b>	<b>3</b>
<b>Contenu du dossier de concertation .....</b>	<b>4</b>
<b>Les suites de la concertation préalable .....</b>	<b>4</b>
<b>02 - LE PROJET .....</b>	<b>4</b>
<b>Le contexte .....</b>	<b>4</b>
<b>Les objectifs et ses ambitions .....</b>	<b>5</b>
<b>La localisation du projet .....</b>	<b>6</b>
<b>Les caractéristiques principales .....</b>	<b>6</b>
<b>Les enjeux .....</b>	<b>7</b>
<b>Synthèse : invariants et premières intentions d'aménagement .....</b>	<b>10</b>
<b>Les acteurs du projet .....</b>	<b>13</b>
<b>Le coût estimatif du projet .....</b>	<b>13</b>
<b>Le planning du projet .....</b>	<b>13</b>
<b>03 - LA MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME .....</b>	<b>14</b>
<b>Règlement écrit .....</b>	<b>14</b>
<b>Règlement graphique .....</b>	<b>14</b>
<b>Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).....</b>	<b>15</b>

## 01 - LA CONCERTATION PREALABLE

### Objectifs et principes de la concertation préalable

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la concertation préalable doit permettre au public (habitants, associations locales et autres personnes concernées) d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui seront enregistrées et conservées par la Communauté d'Agglomération du Pays de l'Or.

La concertation s'organise pour donner la parole aux riverains, entreprises, associations, habitants du territoire. Elle vise à favoriser la compréhension du projet et à recueillir l'expression et les propositions des uns et des autres pour enrichir son élaboration.

Cette concertation préalable est la première étape permettant au maître d'ouvrage d'arrêter son projet pour poursuivre les études et de le soumettre à enquête publique.

**La présente concertation porte sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui découle du projet Ecoparc Tranche 4 « Pioch Palat ».**

#### *Pourquoi concerter ?*

- Pour nourrir le projet par le débat en croisant les points de vue.
- Pour ajouter à l'expertise technique et politique, l'expertise des usages.
- Pour améliorer la qualité des décisions.
- Pour permettre à chacun de s'approprier le projet et de s'y projeter.

#### *Comment participer ?*

La concertation préalable se déroulera du 9 décembre 2024 au 24 janvier 2025. Durant cette période, plusieurs supports seront disponibles pour prendre connaissance du dossier et faire part de ses observations :

- Le présent rapport de concertation
- Mise à disposition d'un registre papier au siège de l'agglomération et en mairie de Saint-Aunès aux horaires d'ouvertures habituelles du public
- Mise à disposition d'une adresse e-mail : [economie@paysdelor.fr](mailto:economie@paysdelor.fr)
- Informations sur le site internet de l'agglomération
- Organisation d'un petit-déjeuner entreprises, qui se tiendra le 17 décembre 2024 à 8h30 au siège de l'agglomération
- Organisation d'une réunion publique, qui se tiendra le 19 décembre 2024 à 18h00 au siège de l'agglomération

Le présent dossier sera consultable en version papier à l'agglomération et en mairie. Il sera également mis à disposition sur le site internet de l'agglomération.

## **Contenu du dossier de concertation**

Le présent dossier de concertation comprend :

- Les objectifs et caractéristiques principales du projet et du plan, y compris son coût estimatif
- Le plan et le programme dont le projet découle ainsi que les évolutions envisagées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU

## **Les suites de la concertation préalable**

Au terme de la concertation, un bilan de concertation - sur la base de l'ensemble des contributions exprimées - sera dressé et approuvé par la Communauté d'agglomération du Pays de l'Or. Ce bilan sera mis à disposition sur le site internet de l'agglomération et sera joint aux dossiers d'enquête publique.

L'enquête publique sera un nouveau temps d'information et de recueil de l'avis du public sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme, complétée des résultats de la concertation préalable et affinée des résultats des études techniques à venir (évaluation environnementale du plan notamment).

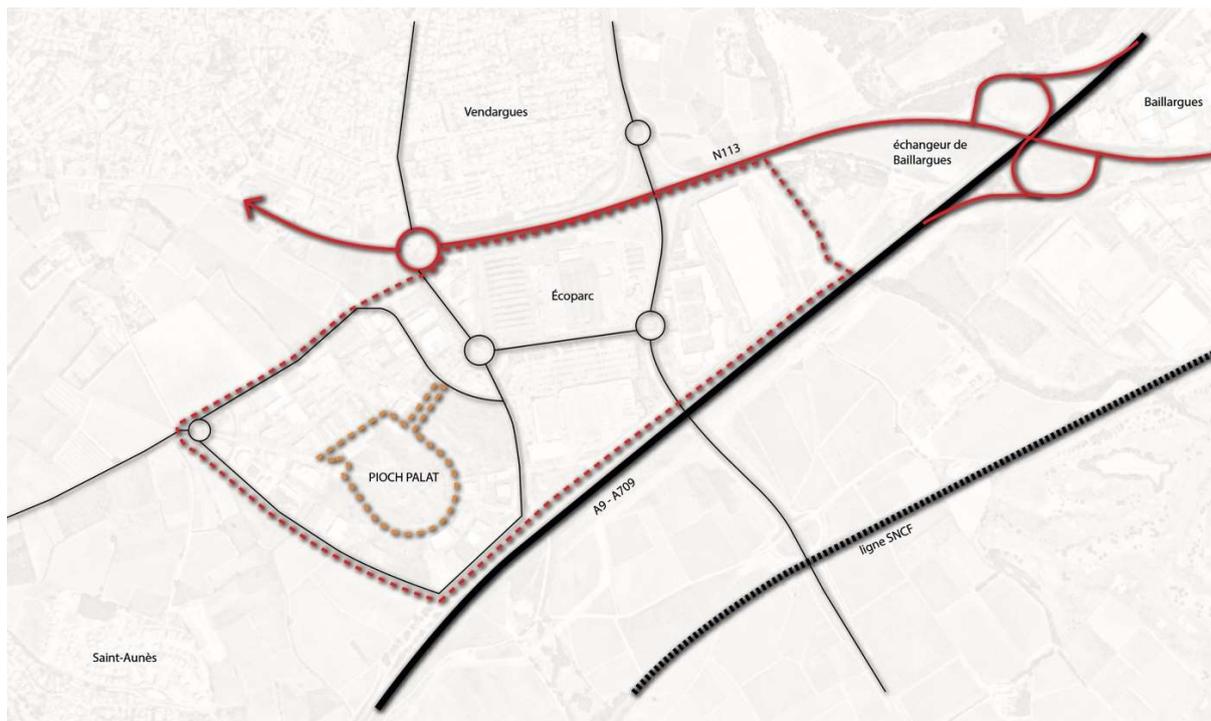
## **02 - LE PROJET**

### **Le contexte**

La commune de Saint-Aunès se localise aux portes de l'agglomération de Montpellier, dans son aire urbaine et proche du littoral. Les infrastructures de transport sur ce périmètre sont développées avec une accessibilité routière renforcée (proximité de l'échangeur de Baillargues à l'A709, de la N113 et de la RD613 reliant Lunel à Montpellier), la présence du rail avec une gare de centre-village, et la présence de l'Aéroport Montpellier Méditerranée sur la commune voisine de Muguio-Carnon.

La commune dispose également d'un nombre important d'activités commerciales, artisanales et de services qui contribuent à son attractivité, principalement concentrée au sein de la zone d'activités économiques de l'Ecoparc.

L'Ecoparc de Saint-Aunès – aussi anciennement dénommé ZAC Saint Antoine – est un parc d'activités dynamique et particulièrement prisé, notamment grâce à sa proximité de l'échangeur routier de l'A9 et de l'agglomération de Montpellier.



D'une superficie de 44,5 ha, la ZAC Saint-Antoine a été créée par la commune de Saint-Aunès en 1987. Elle sera successivement portée par le département de l'Hérault puis par l'agglomération du Pays de l'Or.

Renommée « Ecoparc » en 2009, la ZAC a été réalisée en plusieurs tranches dont 3 sont aujourd'hui achevées. La dernière tranche, dite tranche 4 « Pioch Palat » d'une superficie d'environ 5ha doit ainsi être réalisée et fait l'objet donc de la présentation concertation préalable.

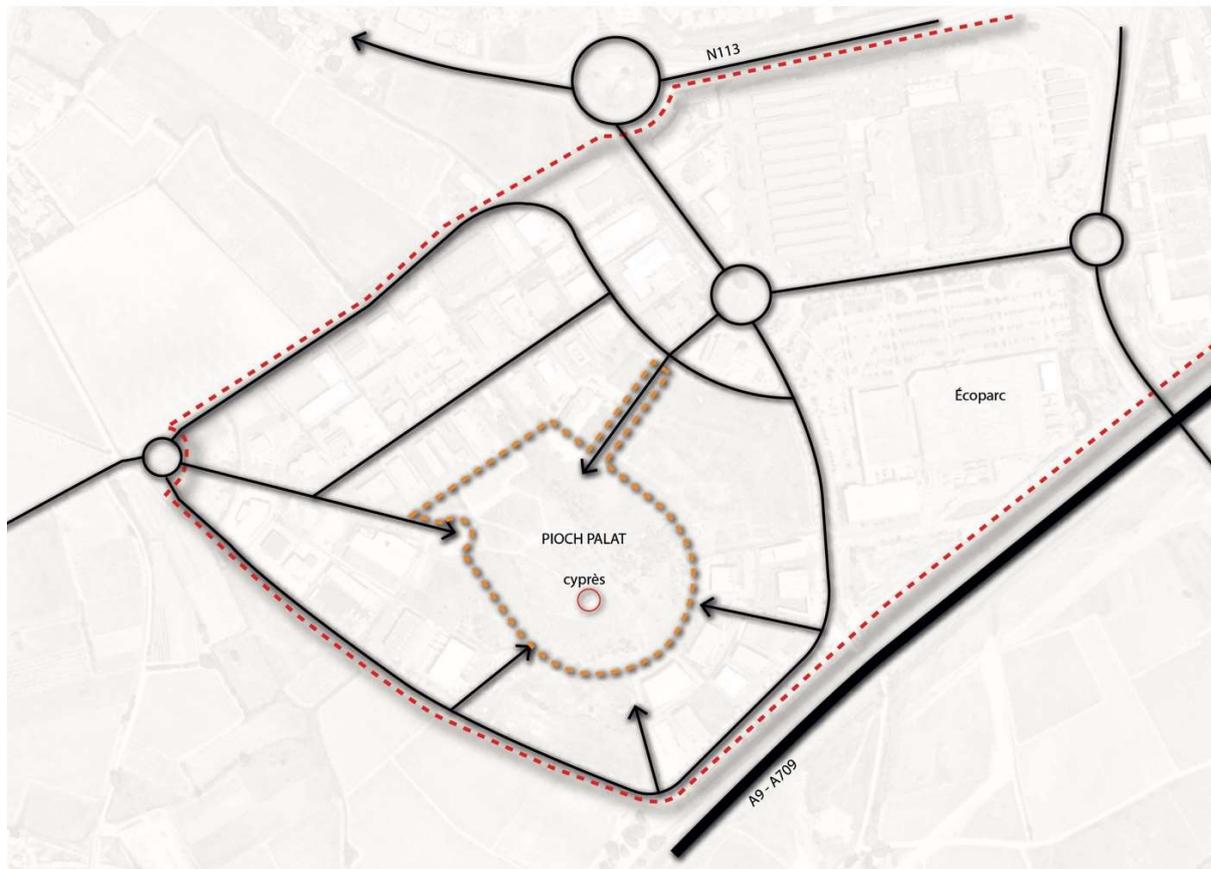
### Les objectifs et ses ambitions

Cette zone d'activité rayonne dans l'armature économique communale, métropolitaine et départementale et revêt un enjeu majeur dans le maintien et la poursuite du dynamisme de la zone.

Le projet d'aménagement doit permettre l'implantation d'activités économiques en vue d'achever l'Ecoparc, de répondre aux demandes d'implantation des entreprises existantes aujourd'hui non satisfaites face à la pénurie de foncier disponible et enfin, de générer des retombées économiques, notamment sur l'emploi local.

En outre, il s'agit également d'aménager un parc paysager d'environ 2ha garant de l'insertion paysagère du projet. La valeur ajoutée de ce site se situe sur son volet paysager, et le projet peut s'appuyer sur les éléments existants (oliveraie, cyprès, vigne) et les maximiser, les tisser en réseau à l'échelle de l'Ecoparc, afin d'apporter à cette zone économique un côté bucolique inattendu.

## La localisation du projet



La Tranche 4 « Pioch Palat » se trouve enclavée dans la partie Sud-Ouest de l'Écoparc, à proximité de l'A709, avec un positionnement en belvédère.

Le périmètre du projet représente une surface de 5 ha, alors que le SCOT flèche 15 ha comme secteur d'extension économique de la ZAE de l'Écoparc.

### Les caractéristiques principales

Le projet « Pioch Palat » se situe au sommet de la dernière tranche de l'écoparc sur la commune de Saint-Aunès. Deux projets ont déjà été réalisés et la présente mission consiste à finaliser l'aménagement de ce secteur organisé autour des deux cyprès remarquables.

Aujourd'hui, le site enclavé, laissé en espace naturel a des enjeux paysagers forts et une certaine biodiversité avec :

- un effet de « socle », de « tertre » : une topographie forte avec des différences de niveaux pouvant atteindre 16 mètres, des vues vers le Grand Paysage à 360 :
  - au Nord vers le Pic Saint Loup, l'Hortus, les Cévennes
  - à l'Ouest vers le village étendu de Saint-Aunès,
  - à l'Est vers avec le château de Castries en point focal, motif paysager et le château d'eau,

- vers le sud, sur la plaine littorale, la Grande Motte
- les 2 cyprès, repères et symbole de la commune de Saint-Aunès.
- une vigne, une grande oliveraie embroussaillée, un bosquet d'azéroliers, des amandiers, un roncier
- la richesse de sa faune, avifaune (présence de lapins de garenne, Fauvette mélanocéphale, Serin cini...), reptiles

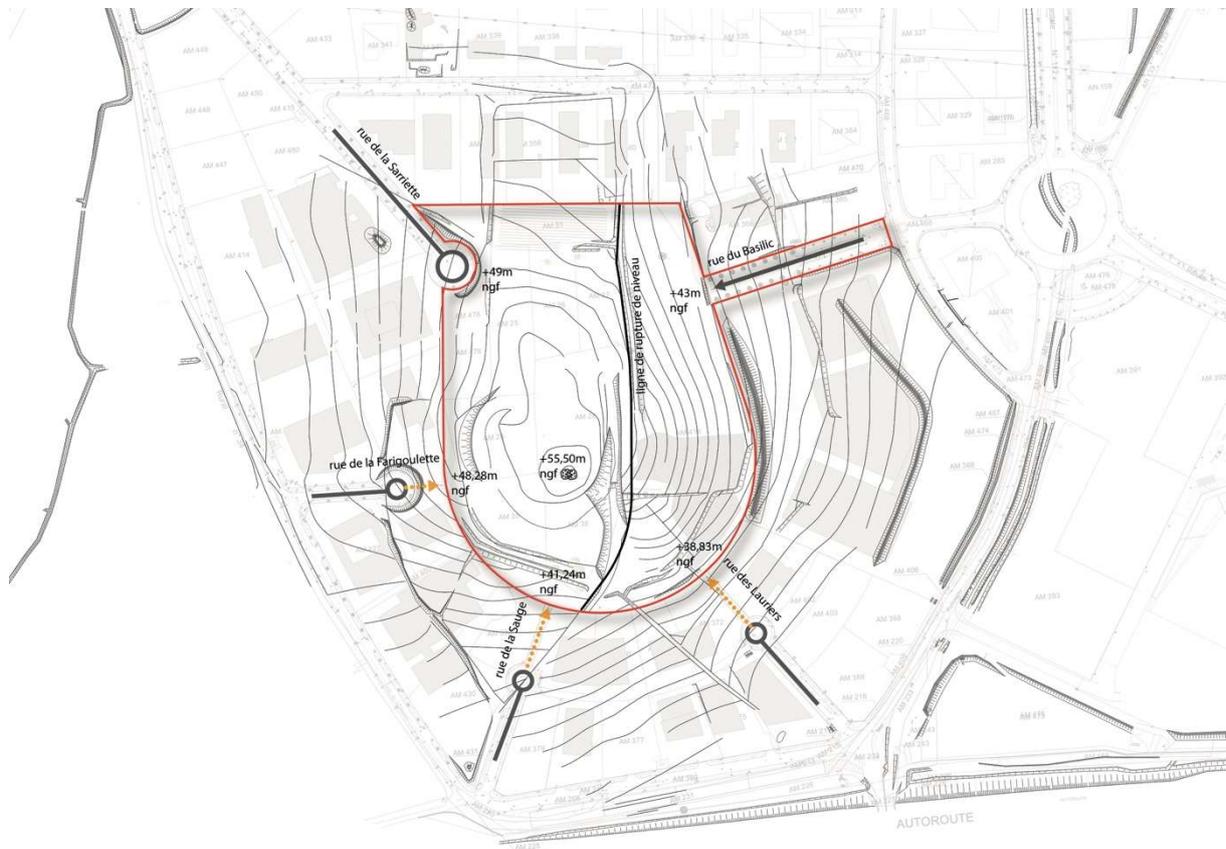
Ce site s'inscrit dans un contexte urbain monofonctionnel de Zone d'Activités avec :

- 6 accès au site par des impasses, dont 3 piétonnes uniquement,
- avec l'autoroute à proximité, ayant un fort impact visuel et sonore.



## Les enjeux

*Une topographie forte et irrégulière*



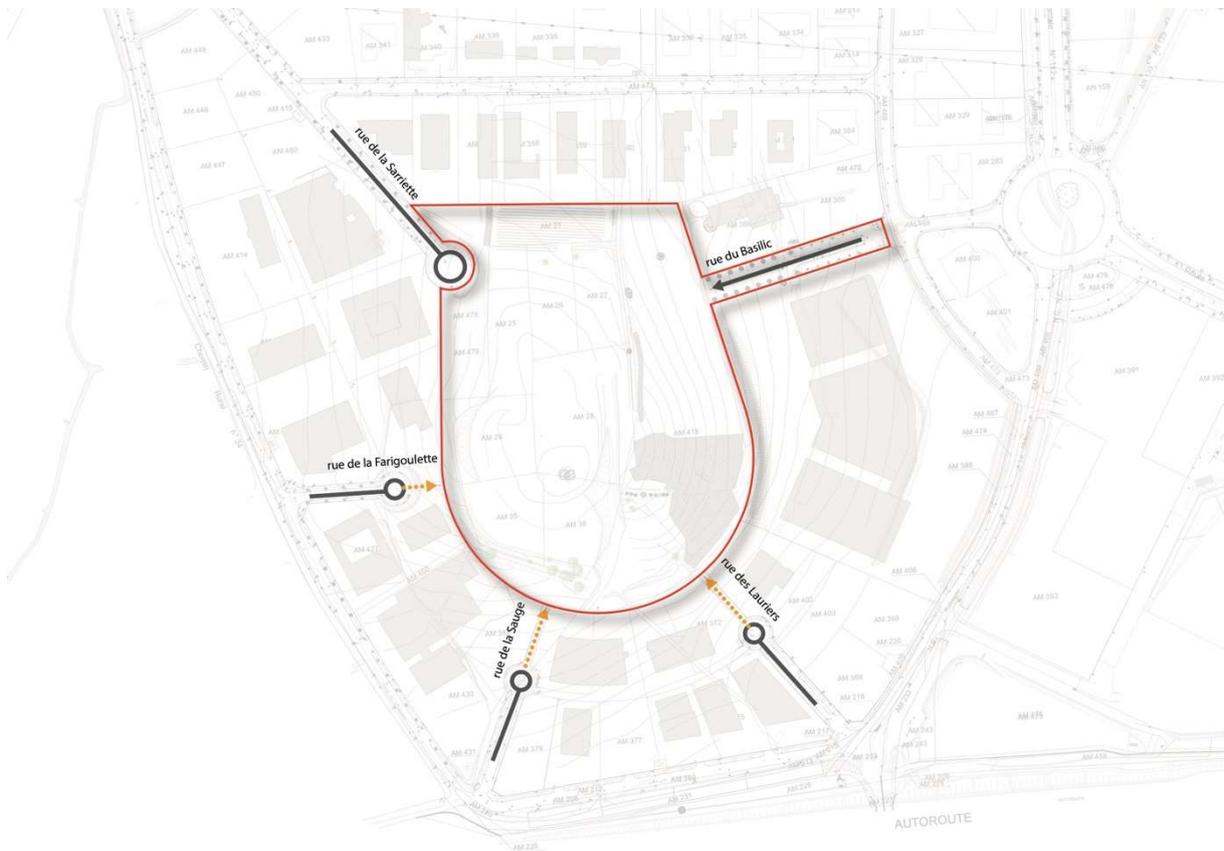
Le Pioch Palat est une petite colline où se trouve au sommet des deux cyprès symboliques de la commune de Saint-Aunès et de l'Écoparc.

Cette colline connaît une rupture de niveau importante sur un axe Nord/Sud séparant ainsi le site en deux parties. Au Nord la pente est plus douce permettant un accès plus aisé depuis les accès jusqu'aux cyprès.

Les courbes de niveaux sont radioconcentriques avec des variations importantes d'altimétrie au niveau des différents accès allant de +38, 83m ngf à +49m ngf.

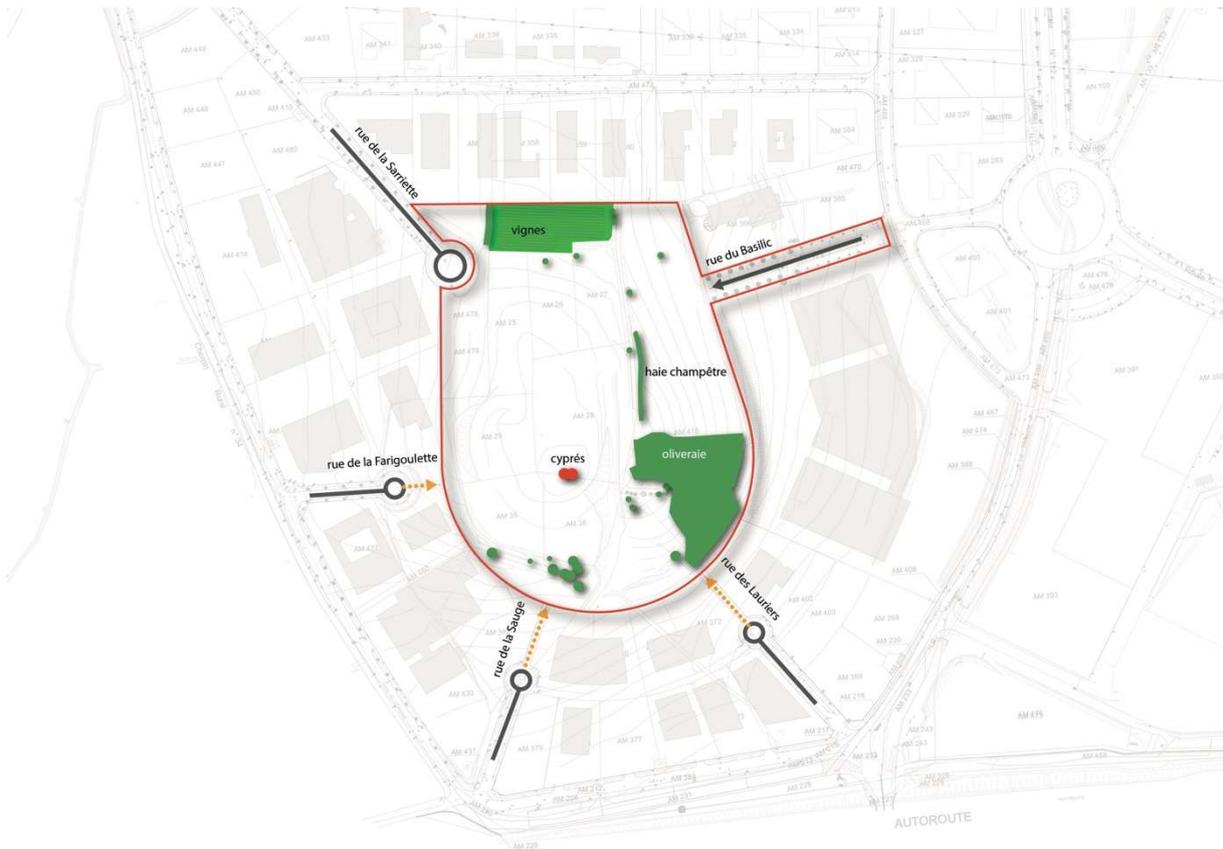
La côte des cyprès est à +55,50m ngf. Cette côte devra être la limite maximale des hauteurs des bâtiments.

### *Un site enclavé*



Situé au cœur de l'Écoparc déjà constitué, le projet de la Tranche 4 « Pioch Palat » dispose d'un fonctionnement en impasse avec 3 accès piétons et 2 véhicules.

## Un paysage à valoriser



## Un héritage environnemental à conserver

Un diagnostic écologique a été réalisé en 2021 – 2022. Il est ressorti de cet inventaire :

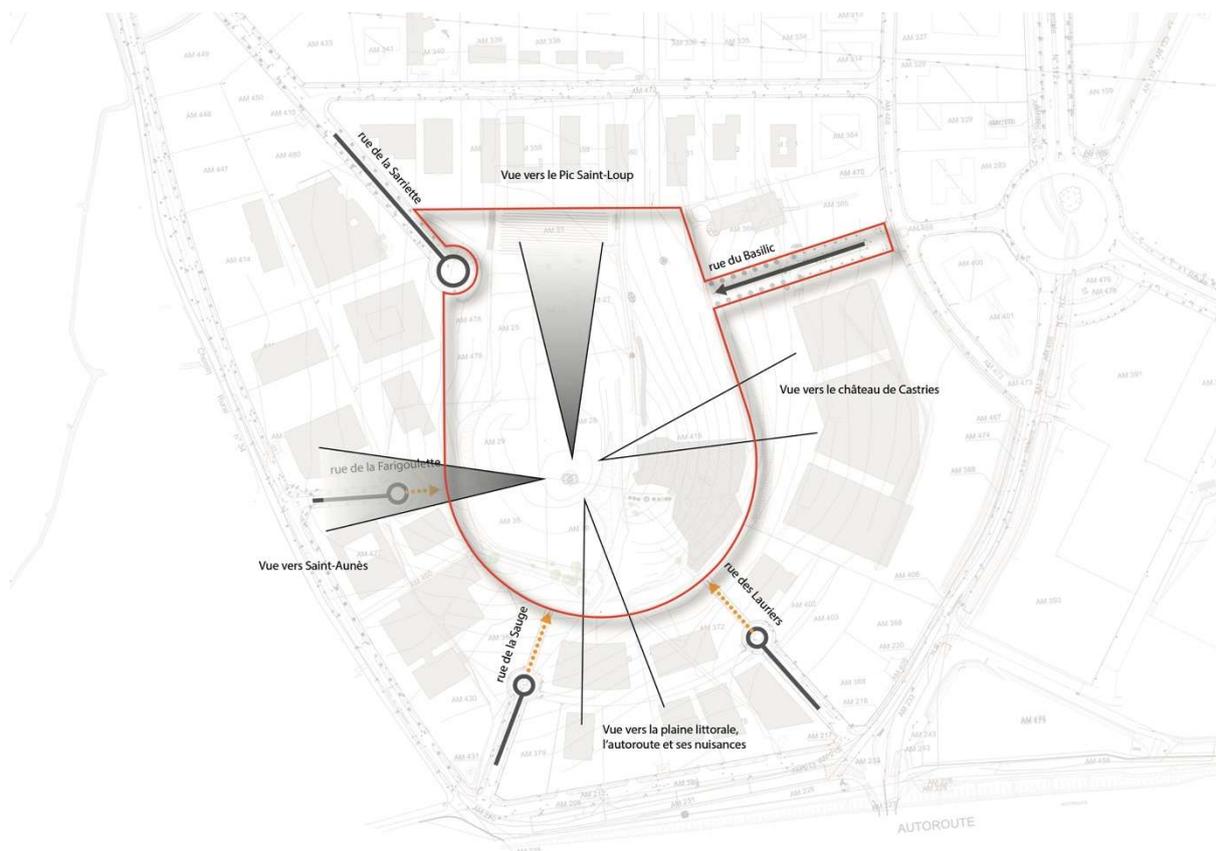
- Des formations post-culturelles, friches, fourrés ; **végétation classique peu diversifiée**
- La présence de quelques espèces patrimoniales (faune) :
  - Reptiles (Lézard des murailles, Tarente de Maurétanie...)
  - Oiseaux (Serin cini, Verdier d'Europe, Fauvette mélanocéphale...)
  - Insectes (Cordulie à corps fins)
  - Mammifères (Lapin de garenne)
- Des espèces présentant des **enjeux de conservation faibles à modérés**
- **L'absence de flore patrimoniale**

**Les conclusions de ce diagnostic faune/flore ont été les suivantes :**

- Le site d'étude présente un **caractère très enclavé**
- **Les Habitats sont peu propices à une diversité importante** de cortèges et d'espèces (végétation classique)
- **Il ya une absence de zone humide** (sur critère pédologique et végétation)
- Des espèces présentant des enjeux de conservation modéré sont présentes sur site (Lapin de garenne...)
- Des meures de réduction et accompagnement seront mises en place lors des phases opérationnelles du projet :

- Calendrier d'exécution des travaux
- Accompagnement écologique chantier
- Respect des emprises
- Création micro-habitats (faune)
- Débroussaillage adapté
- Limitation EVEC
- ...

### Des vues vers le Grand Paysage à conserver



Le site bénéficie de vues sur le Grand Paysage depuis le point culminant des cyprès. Les vues les plus importantes se trouvent :

- Au Nord avec vue sur le Pic saint Loup et les Cévennes, le château et l'aqueduc de Castries...
- À l'Ouest vers la commune de Saint-Aunès.

L'élément important de ce projet sera aussi de conserver les vues vers les cyprès depuis le contexte immédiat et notamment depuis la commune de Saint-Aunès.

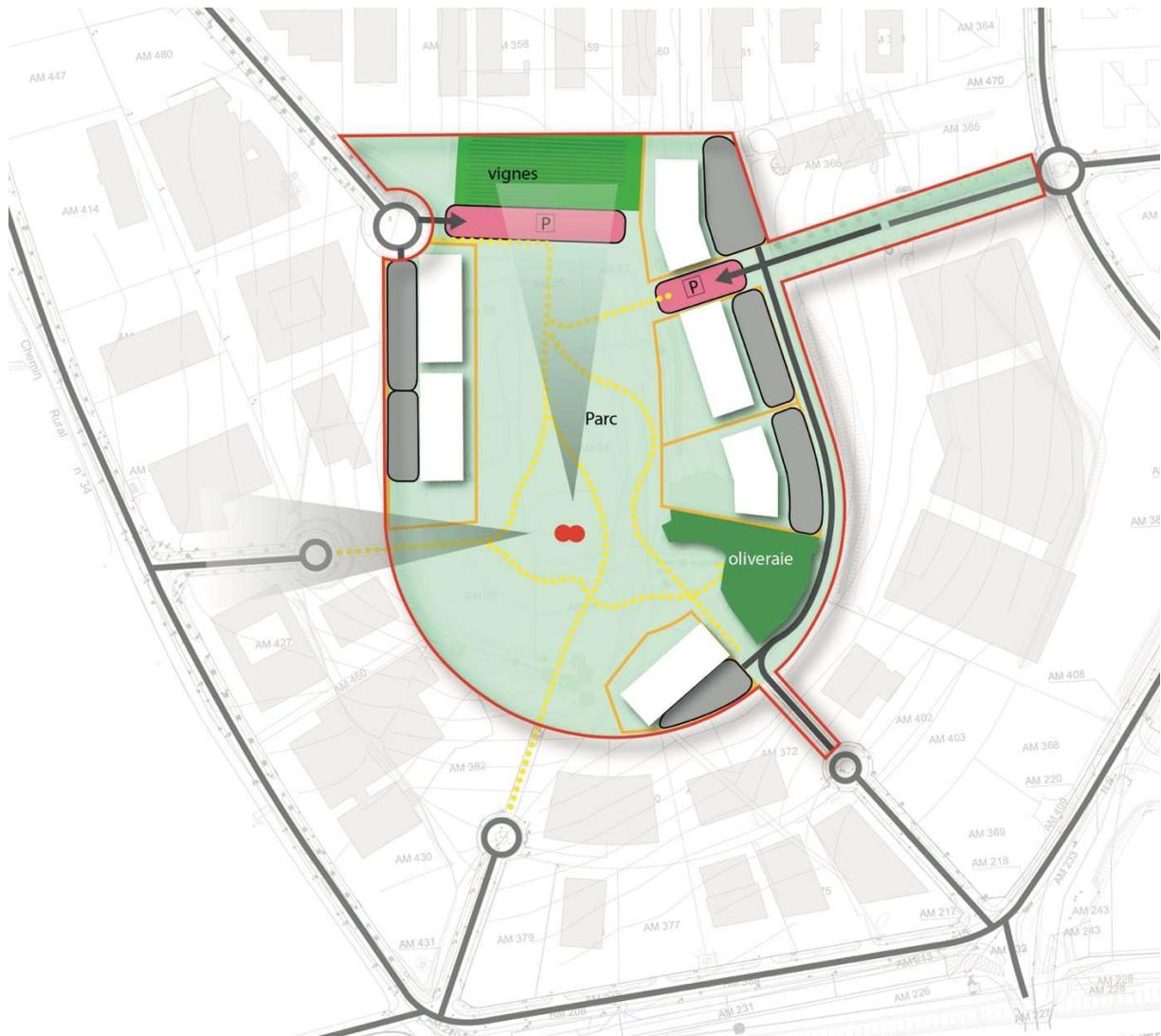
### Synthèse : invariants et premières intentions d'aménagement

#### Les invariants :

- Créer une programmation à destination d'activités économiques (construction, services aux entreprises, petite production, ...)
- Implanter les lots économiques en fonction des dessertes, de la topographie et des vues
- Valoriser un parc paysager autour des deux cyprès

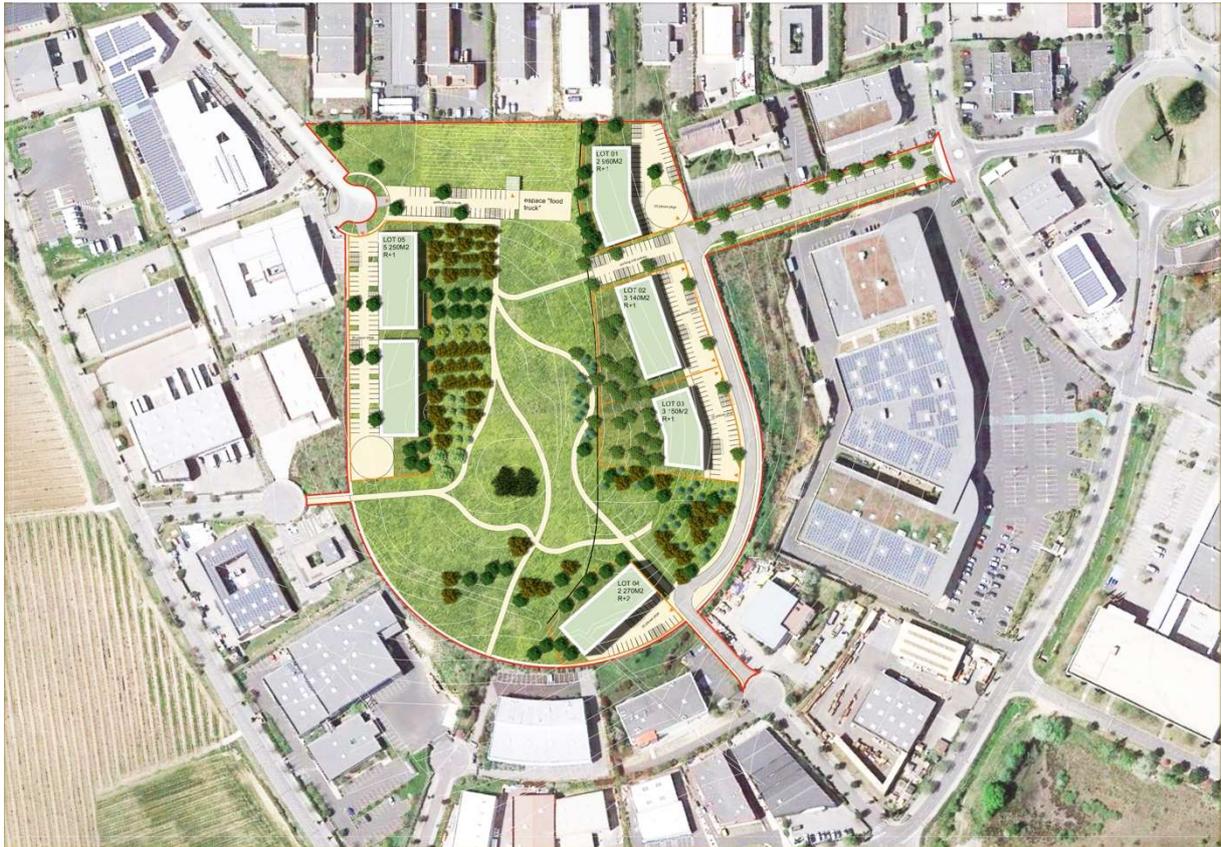
- Conserver au maximum le paysage existant
- Réaliser deux parkings publics

### *Le schéma des intentions*



Le projet prévoit la création de 4 lots économiques sur une surface d'environ 1.8 ha et 1.2 ha de surface de plancher. Ceux-ci seront majoritairement à vocation d'activités à l'exception du lot 3 qui sera mixte avec une dominante tertiaire.

*Le plan projeté*

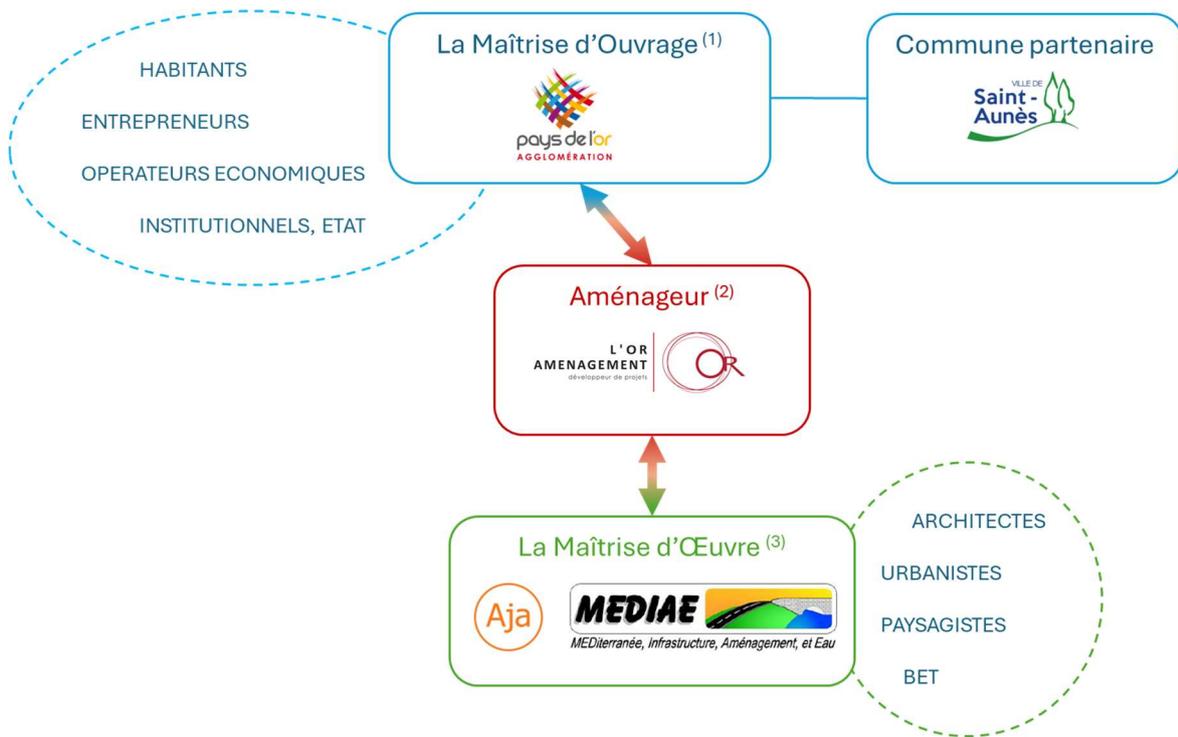


*La vue aérienne du projet*



## Les acteurs du projet

Afin de vous permettre d'identifier les rôles de chacun, nous avons préparé un schéma répartissant les missions et champs d'action des partenaires.

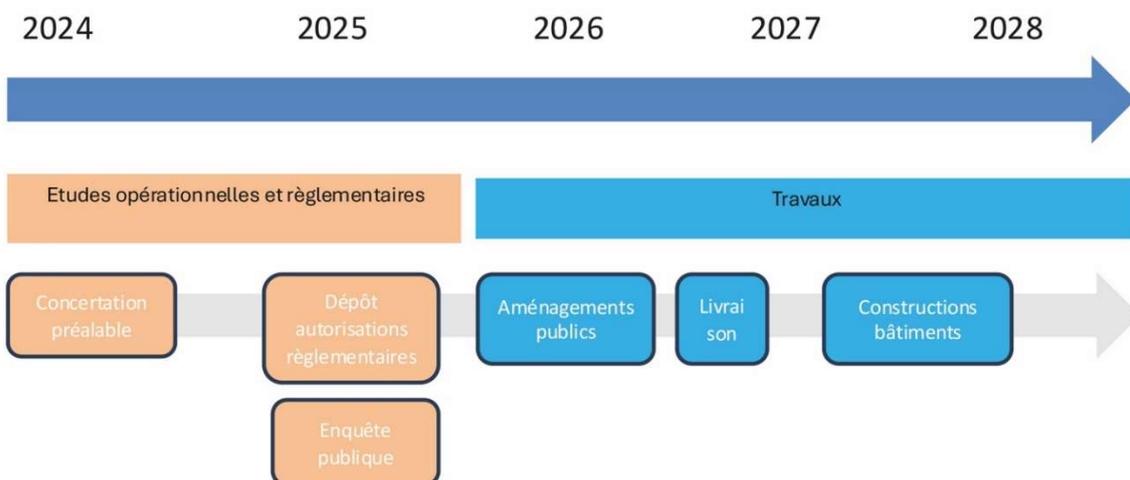


- (1) La Maîtrise d'Ouvrage est le commanditaire et décisionnaire du projet qui établit le programme, les échéances, le budget
- (2) L'Aménageur, titulaire d'une concession d'aménagement est responsable de l'atteinte des objectifs fixés par l'Agglomération du Pays de l'Or
- (3) La Maîtrise d'œuvre est en charge de la conception du projet et du suivi de sa réalisation

## Le coût estimatif du projet

Le coût estimatif du projet est évalué à 2.4M€

## Le planning du projet



### 03 - LA MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME

La mise en œuvre du projet Tranche 4 « Pioch Palat » nécessite l'engagement d'une procédure dite de mise en compatibilité du document d'urbanisme, c'est-à-dire l'adaptation des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) en vue de la réalisation de l'opération Tranche 4 « Pioch Palat ».

Les évolutions envisagées du PLU concernent les zones AUz et N et sont :

#### Règlement écrit

Le règlement écrit de la zone AUz sera complété par la création d'un sous-secteur AUza afin de distinguer au sein de la zone les règles spécifiques au projet Tranche 4 « Pioch Palat »

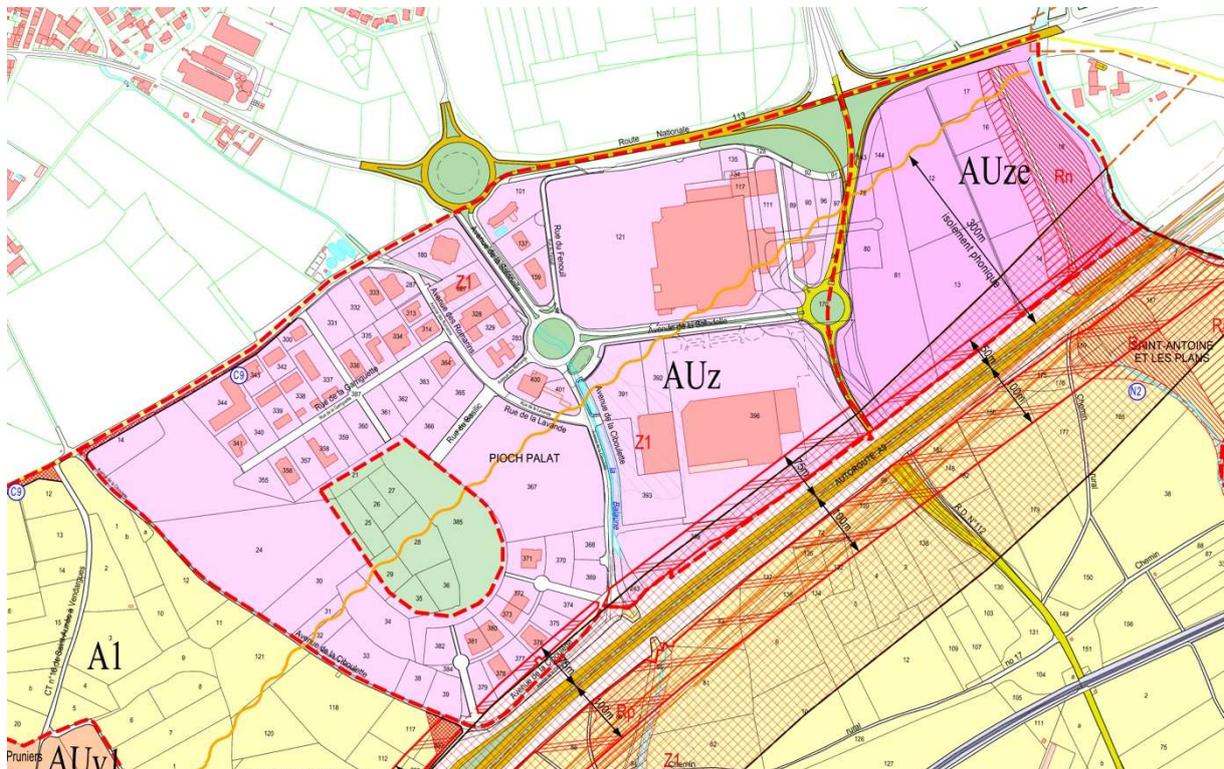
Le règlement écrit de la zone N sera inchangé, les modifications porteront exclusivement sur le règlement graphique.

#### Règlement graphique

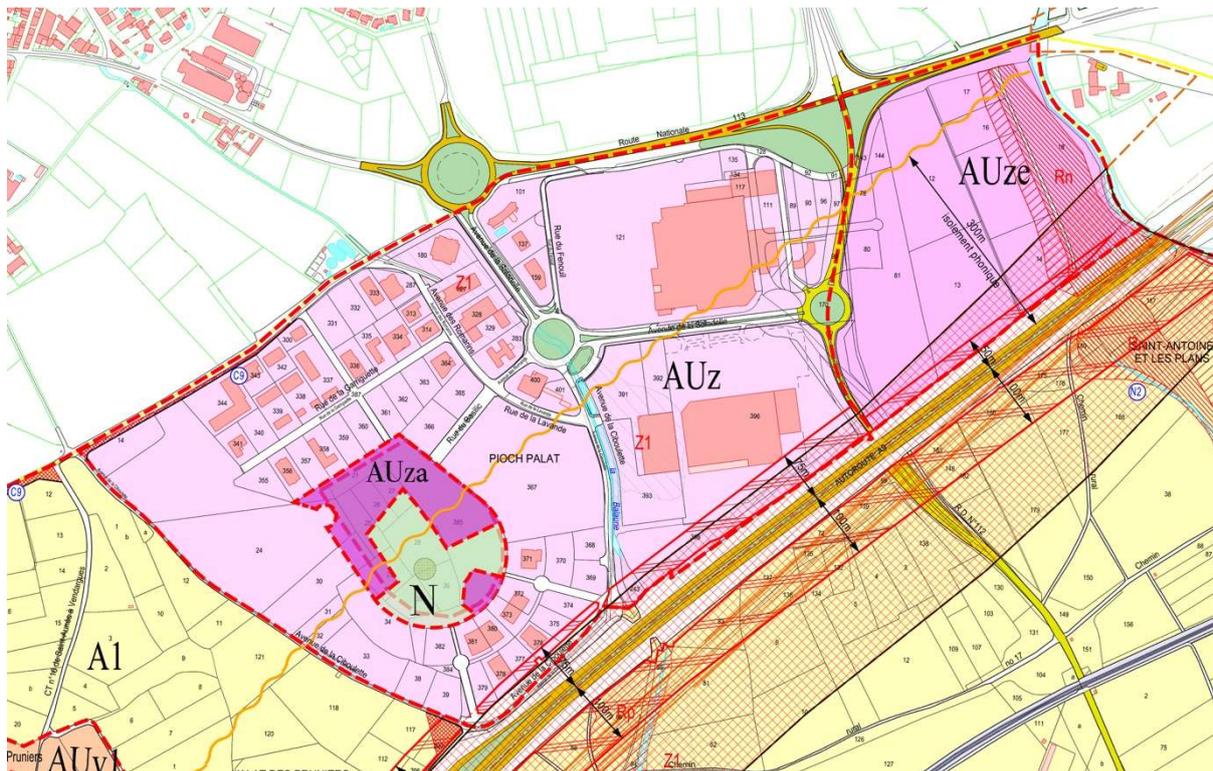
Le plan de zonage sera modifié en vue de :

- La création d'un sous-secteur AUza sur le périmètre du projet dédié aux activités économiques, infrastructures et équipements (parkings, voirie, ...)
- L'adaptation de la zone N actuel

Ci-dessous le plan de zonage du PLU actuel



Ci-après le plan de zonage du PLU projeté



### Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Une OAP vise à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec ces orientations.

