

Déclaration d'Utilité Publique valant mise en compatibilité du PLU



I. DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE

portant sur l'implantation du pôle médical «Cap Santé - St Jean» sur le secteur des Jasses à Saint-Jean-de-Védas



SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
1. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES	6
I.1. Recours à la procédure de déclaration d'utilité publique	7
I.2. Respect des procédures de protections environnementales	8
I.3. La procédure d'enquête publique	9
I.4. L'insertion de l'enquête dans la procédure administrative	10
2. PLAN DE SITUATION ET PÉRIMÈTRE DE LA DUP	11
II.1. Situation	12
II.2. Périmètre de la DUP	13
3. NOTICE DE PRÉSENTATION	14
III.1. Le site : état initial de l'environnement	15
III.2. Le projet et son parti d'aménagement	23
III.3. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants	26
III.4. Appréciation sommaire des dépenses	28
III.5. Incidences du projet sur l'environnement	29
4. PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX	34
IV.1. Plan général des travaux de voiries	35
IV.2. Plan général du Bassin de rétention	36
5. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU	37
V.1. Evolutions mineures du PADD	38
V.2. Intégration d'une OAP	40
V.3. Evolutions du zonage	41
V.4. Evolution du règlement	43

Maîtres d'ouvrages :

Procédure de DUP, aménagements hydrauliques et de voiries à l'échelle du site :

Le projet d'implantation du pôle médical est porté par **Montpellier Méditerranée Métropole** qui est compétente en matière de développement économique sur le territoire métropolitain.

Le pouvoir de recourir à la procédure d'expropriation pour procéder aux acquisitions foncières, ainsi que les travaux de voiries et les aménagements hydrauliques nécessaires à l'implantation du pôle médical sur le site des Jasses (aménagements hydrauliques et aménagement de la rue des jasses) sont ainsi sous maîtrise d'ouvrage :

MONTPELLIER MEDITERRANEE MÉTROPOLE

Représentée par M. Philippe Saurel, Président de la Métropole

50, place Zeus

34 045 Montpellier cedex 1

34 000 Montpellier

Tel : 04 67 13 60 00

Réalisation des bâtiments et aménagements extérieurs propres au pôle médical :

Les maîtres d'ouvrages de la réalisation de la clinique et du pôle de consultation, incluant la réalisation des bâtiments et l'aménagement des espaces extérieurs qui leurs sont propres sont :

CAP SANTÉ (Clinique)

Représentée par M. Lamine Gharbi, Président du groupe

3 rue Pasteur

34120 Pezenas

Tél : 04 67 90 41 41

COLLECTIF DE MEDECINS (pôle de consultation)

Représenté par M. Teissier

Préambule

Rappel du contexte et de l'objet de la procédure

La situation du site des Jasses -en entrée de la commune de Saint-Jean-de-Védas et à la porte Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole- et son accessibilité -connexion directe à l'A9, au futur COM, au Boulevard Urbain Sud et desserte par le tramway- en font un secteur particulièrement stratégique pour l'implantation d'un équipement d'intérêt général d'envergure.

L'implantation du pôle d'activités médicales à rayonnement régional «Cap Santé - Saint Jean» sur le site des Jasses présente une utilité publique à l'échelle de la Commune de Saint-Jean-de-Védas, de la Métropole et plus largement de la Région, tant au regard de l'offre de services de santé proposée et du rayonnement lié à cet équipement, que du maintien et de la création d'emplois générés par le projet. Il est porté par Montpellier Méditerranée Métropole qui intervient au titre de sa compétence en matière de développement économique.

Le pôle médical accueillera la clinique Saint-Jean, actuellement à l'étroit en centre-ville, un services d'urgences, manquant sur ce secteur géographique de la Métropole, ainsi qu'une offre médicale et para-médicale complète et structurée permettant une prise en charge des patients en un même lieu, depuis le diagnostic jusqu'aux soins.

La réalisation de ce projet nécessite par ailleurs des aménagements hydrauliques sur le site, dont un bassin de rétention permettant de recueillir les eaux de ruissellement d'un important bassin versant urbanisé de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Jean-de-Védas en vigueur, approuvé par DCM le 21 janvier 2008, ne permet pas actuellement la réalisation de ce projet. En effet, le site des Jasses est inscrit en zone agricole au PLU. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une évolution de ce document d'urbanisme. Cette évolution est compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur, qui identifie ce secteur comme un site d'extension urbaine, ainsi qu'avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune.

La reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet a conduit au choix d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP), qui emporte mise en compatibilité le PLU.

In fine, la DUP permet de procéder à l'adaptation des règles du PLU pour permettre la réalisation de l'opération, selon une procédure spécifique.

L'approbation de la déclaration d'utilité publique portant mise en compatibilité du PLU est précédée d'une enquête publique préalable, objet du présent dossier. Cette enquête porte à la fois sur l'utilité publique du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

I. INFORMATIONS JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES

I.1. RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

I.1.1. Textes régissant le recours à la DUP

> **L'article L. 123-14** du code de l'urbanisme prévoit que :

« Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2.».

Dans le cadre du projet relatif à l'implantation du pôle médical « Cap Santé – St Jean », la procédure d'utilité publique utilisée relève de l'article **L300-6 du code de l'urbanisme**. L'opération porte sur l'aménagement d'un secteur permettant l'implantation d'un projet privé (pôle médical) porté par le groupe Cap Santé.

> **Article L300-6** du code de l'urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leur groupement peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Il en résulte que **cette procédure concerne aussi bien des projets publics que des projets privés**, ces projets devant consister dans une action ou une opération d'aménagement ou un programme de construction.

I.1.2. Le caractère d'intérêt général du projet

L'implantation de ce pôle d'activités médicales d'envergure régionale présente un intérêt général qui va bien au delà de la Commune de Saint-Jean-de-Védas. Il intéresse Montpellier Méditerranée Métropole et plus largement la Région, tant au regard de l'offre de services de santé proposée et du rayonnement lié à cet équipement, que du maintien et de la création d'emplois générés par le projet.

Le pôle d'activités médicales : un projet de portée régionale

L'ambition du projet est d'affirmer le pôle médical comme le premier pôle de santé de la Région, identifié en tant que « centre hospitalier de l'Ouest Montpellierain ».

Le projet comprend ainsi l'implantation d'un plateau technique médical d'envergure regroupant une clinique de 339 lits, places et berceaux, 50 cabinets médicaux (chirurgiens, anesthésistes, médecins), 10 cabinets paramédicaux (infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, podologues, psychologues, ostéopathes, etc.), un centre de radiologie incluant scanner et IRM, un laboratoire d'analyses médicales, un centre de fabrication de prothèses et un service des urgences.

Le site regroupera en un même lieu des spécialités et des équipements médicaux, **favorisant une prise en charge simplifiée et continue des patients dans leurs parcours de santé** depuis l'identification du diagnostic jusqu'aux soins (consultation - analyses - opérations - prothèses).

Les équipements projetés sur le site permettront de réaliser 25 000 interventions chirurgicales par an, 35 000 passages aux urgences et 40 000 hospitalisations.

L'objectif est de faire du pôle médical « Cap Santé – St Jean » un **lieu de soins et d'innovation attractif et unique par son importance dans la Région**.

L'ambition du projet et la nature de l'activité (santé), couplées à une implantation stratégique d'entrée de ville de Saint-Jean-de-Védas, de porte Sud-Ouest de la Métropole et sur le couloir méditerranéen des grandes infrastructures de transit (A9, TGV, RD613) destine l'utilisation de cet équipement aux habitants de Saint-Jean-de-Védas, mais aussi à un secteur géographique beaucoup plus important, d'envergure Régionale voire interRégionale.

Un projet répondant à des besoins, et générateur d'emplois

Cap Santé est un groupe d'établissement privé de Santé important dans la région Languedoc-Roussillon. Il est constitué de neuf établissements de soins dans les domaines Médical, Chirurgical,

Cancérologie, Urgences, Soins de suites, Accueil de Personnes Agées dépendantes, Hospitalisation à domicile. Il regroupera à terme 250 médecins, 70 000 patients accueillis par an, et trois services d'urgences agréés par l'Etat, recevant 40 000 patients par an.

La réalisation du projet permettra d'étendre et de moderniser la clinique Saint-Jean actuellement implantée dans le centre de Montpellier. **Le site actuel ne permet pas de réaliser un projet d'envergure, nécessaire au développement du groupe.**

Le projet permet en outre de répondre à un besoin identifié à l'échelle régionale en matière de Santé. La réalisation d'un service des urgences sur le site permet de proposer un service actuellement inexistant au sud-ouest de la Métropole de Montpellier.

Le projet permettra enfin de maintenir et de créer de nombreux emplois : 250 médecins interviendront sur le site, qui comptera de 800 à 1 000 salariés.

Un projet adapté au site, en entrée de ville principale de Saint-Jean-de-Védas

Le projet marquera l'entrée principale de Saint-Jean-de-Védas, au niveau du carrefour de l'avenue de Librilla et en vis-à-vis avec la station de tramway de la ligne 2. Entouré d'espaces urbanisés, il permettra de relier la ZAC de Roque Fraisse au nord-est (projet d'extension et de restructuration urbaine majeur de Saint-Jean-de-Védas) et la zone résidentielle de Saint-Jean-le-Sec à l'ouest.

L'implantation sur ce site de ce type d'équipement en entrée de ville apparait particulièrement pertinent d'un point de vue urbain pour Saint-Jean-de-Védas. Le projet valorisera cette situation stratégique, en veillant à marquer qualitativement l'entrée de ville de Saint-Jean-de-Védas et à s'inscrire dans le site (utilisation de la topographie et de l'hydrographie, continuités urbaines à créer). Il sera également en lien direct avec l'A9, le réseau viaire structurant de l'agglomération (futur boulevard urbain Sud et COM), la ligne 2 du tramway et le réseau modes doux à créer.

Le bassin de rétention : une nécessité pour réaliser le projet et améliorer les effets du ruissellement actuel

Les études hydrauliques réalisées à l'échelle du site des Jasses et de la commune (CEREG de 2013 à 2015), ont mis en évidence la nécessité de réaliser des aménagements hydrauliques permettant de réduire les risques d'inondation par ruissellement existants sur le site actuel et de mettre hors d'eau les terrains dédiés à la clinique.

Ces aménagements emportent un caractère d'intérêt général qui justifie le recours à une procédure de déclaration d'utilité publique.

I.2. RESPECT DES PROCÉDURES DE PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES

I.2.1. Textes généraux relatifs à la protection de l'environnement

- Articles L.122-1 à L.122-3 du Code de l'environnement (anciennement loi du 10 juillet 1976), relatifs à la protection de la nature,
- Décret 77-1141 du 12 octobre 1977 pris pour application de l'article 2 de la loi susvisée (étude d'impacts),
- Décret n° 93-245 du 25 février 1993 portant modification du décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 et du décret n° 85-453 du 23 avril 1983,
- Circulaire 91-71 du 14 mai 1991 relative aux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.
- Circulaire n° 93-73 du 27 septembre 1993, relative aux études d'impacts et au champ d'application des enquêtes publiques,
- Articles L.110-1, L.121-1 à L.121-5, L.131-1 à L.131-2, L.131-8, L.218-57, L.218-70, L.218-80, L.224-3, L.310-1 à L.310-2, L.331-5, L.332-15, L.424-8, L.437-23, L.341-11, L.342-1 L.541-50, L.561-1 à L.561-5, L.572-1 du Code de l'environnement (anciennement loi n° 95-101 du 2 février 1995), relatifs au renforcement de la protection de l'environnement.
- Articles L.122-4 à L.122-11, L.414-4 et articles réglementaires correspondants, relatifs aux évaluations environnementales et aux évaluations d'incidences Natura 2000.
- Directive européenne n°79/409/CE dite « Oiseaux ».
- Circulaire n°78-16 du 29 janvier 1978, méthodologie applicable pour l'établissement d'études d'impacts en matière de projets routiers,
- Circulaire n°96-21 du 11 mars 1996 relative à la prise en compte du paysage dans les projets routiers.
- Articles L.210-1 et suivants et L.214-1 et suivants du code de l'environnement issus de la loi n°92-03 du 3 janvier 1992 sur l'eau et ses décrets d'application n°93-742 et 93-743 du 29 mars 1993 relatifs à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou déclaration modifiée notamment par le décret n°2006-881 du 17 juillet 2006.
- Circulaire n°2001-185 du 11 avril 2001 relative à l'analyse des effets sur la santé dans les études d'impacts

I.2.2. Loi sur l'eau

L'aménagement du bassin de rétention est soumis à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA, 2006), codifiée aux articles L214-1 à L214-11 et R214-1 à R214-54 du code de l'environnement.

En effet :

> **la rubrique 3.2.3.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau** stipule les éléments suivants :

« Plan d'eau, permanents ou non :

1. Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha : (A) projet soumis à autorisation

2. Dont la superficie est supérieure à 0.1 ha mais inférieure à 3 ha : (D) projet soumis à déclaration. »

L'emprise du bassin d'écrêtement est de 2,6 ha. **Le projet de création du bassin est donc soumis à déclaration au titre de la Loi sur l'Eau.**

I.2.3. Etude d'impact

> **Concernant l'aménagement du bassin de rétention :**

En application de l'article **R. 122-2 du code de l'environnement**, le projet peut être soumis à une étude d'impact. Dans la catégorie 48° "Affouillement et exhaussement du sol", l'annexe à l'article R.122-2 indique que le projet est soumis à étude d'impact dans le cas suivant :

« A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construction, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur, dans le cas d'un affouillement excède deux mètres et qui portent sur une superficie égale ou supérieure à deux hectares. »

La création du bassin est prévue sur une superficie de 2,6 ha et sur une profondeur maximale de 1,90 m. Ainsi **le projet de bassin de rétention n'est pas soumis à une étude d'impact.**

> **Concernant l'opération d'aménagement :**

En application de l'article R122-3 du code de l'environnement, l'autorité environnementale a été saisie en juillet 2015 pour un examen au cas par cas relatif à la nécessité - ou non - de réaliser une étude d'impact pour le projet de pôle médical.

La décision d'examen au cas par cas, rendue par la DREAL le 24 août 2015, considérant les points ci-dessous, a conclu à la nécessité de réaliser une étude d'impact dont le contenu est défini par l'article R122-5 du code de l'environnement.

"Considérant que les impacts du projet sur le milieu naturel ne devraient pas être notables, compte-tenu de la sensibilité écologique du site, de sa localisation, et de l'engagement du Maître d'ouvrage à mettre en oeuvre des mesures d'évitement, en particulier l'adaptation des périodes de travaux ;

Considérant, cependant, que le projet est situé dans le périmètre de protection rapprochée des forages Lauzette 1 et 2, destinés à l'alimentation en eau potable et en zone soumise au risque de ruissellement pluvial et que les prescriptions applicables dans ce périmètre risquent de se révéler insuffisantes du fait de l'importance de l'installation, des activités sanitaires qui y seront pratiquées et de l'inondabilité du site ;"

Cependant, le dossier Loi Eau réalisé après dépôt de cette première demande et déposé auprès de la MISE en décembre 2015, conclue à l'absence de risque d'impact sur la nappe et les captages, ainsi qu'à la suppression du risque de ruissellement pour des épisodes pluvieux d'occurrence 100 ans et supérieurs, avec en cas d'obstruction de la buse d'évacuation Sud à 50%.

Sur la base de ces nouveaux éléments, une nouvelle demande d'études d'impact au cas par cas est déposée auprès de la DREAL en décembre 2015.

I.2.4. Evaluation environnementale

La procédure de DUP valant mise en compatibilité du PLU est soumise à un examen au cas par cas par l'autorité environnementale concernant la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale liée à la présente procédure. Cette demande est transmise à la DREAL en décembre 2015.

I.2.5. Archéologie préventive

La mairie de Saint-Jean-de-Védas a sollicité l'avis du service régional de l'archéologie de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) sur la sensibilité archéologique du site des Jasses par courrier le 17 juillet 2015.

En son courrier du 11 août 2015, le service régional de l'archéologie de la DRAC fait savoir à la commune que le terrain d'assiette du projet ne paraît pas, dans l'état actuel des connaissances, susceptible de contenir des vestiges archéologiques protégés dans la cadre du livre V du code du patrimoine. Aussi le projet de donnera pas lieu à des prescriptions archéologiques particulières.

Néanmoins, en cas de découverte fortuite de vestiges lors des travaux, des mesures spécifiques seront prises en collaboration avec le Service Régional de l'Archéologie.

I.3. LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

I.3.1. Objet et conditions de réalisation de l'enquête

L'objet de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité publique (DUP) est de présenter à la population le projet d'implantation du pôle médical «Cap Santé - St Jean» sur le secteur des Jasses à Saint-Jean-de-Védas, ses impacts sur l'environnement et les évolutions du document d'urbanisme en vigueur nécessaires à la réalisation de ce projet. Les observations et propositions du public seront recueillies lors de l'enquête.

L'enquête porte ainsi à la fois sur l'utilité publique du projet d'implantation du pôle médical, sur la mise en compatibilité du PLU de Saint-Jean-de-Védas qui en est la conséquence. Elle pourra intégrer une enquête parcellaire en tant que de besoin.

I.3.2. Les principales raisons du choix du projet soumis à enquête, notamment du point de vue de l'environnement

(R123-8 du code de l'environnement)

La situation et l'accessibilité du site des Jasses, en entrée de la commune de Saint-Jean-de-Védas et sur l'ouest de la Métropole, directement connecté aux grandes infrastructures de transit (A9) et d'échange (futur COM et Boulevard urbain sud) en font un **site idéal et particulièrement stratégique pour l'implantation d'un pôle médical d'envergure régionale**.

Le site n'est en outre **concerné par aucun périmètre de protection environnemental réglementaire, aucun inventaire écologique**. Au regard de la distance entre le site de projet et les sites Natura 2000 (plus de trois kilomètres), de leur manque de connexion et des différences de milieux (le site de projet se situant au cœur d'importantes zones urbanisées), le lien écologique est considéré comme faible et les incidences sur les sites Natura 2000 négligeables. Il en est de même pour les zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de la vallée de la Mosson et des garrigues de la Lauze. Situées à plus de 800 m du projet, elles n'ont pas de lien fonctionnel avec celui-ci. En outre des espaces déjà urbanisés les séparent. **Aucun Espace Boisé Classé ou ni espace naturel sensible** (ENS) du département n'est présent sur site.

Les servitudes d'utilité publiques qui le concernent sont uniquement le **périmètre de protection rapproché du captage de la Lauzette**. Le projet prend toutes les précautions pour éviter d'impacter la ressource en eau du sous-sol.

Le site n'est pas concerné par les risques naturels réglementaires (PPRI). Cependant, suite à l'élaboration de son schéma d'assainissement pluvial, la commune a identifié un **risque**

d'inondation par ruissellement sur le quartier des Jasses. La mise hors d'eau des terrains de la clinique font parties de l'objet du projet de DUP.

Aussi, en complément de ces éléments de connaissance réglementaires, le site a fait l'objet d'**études environnementales préalables** plus poussées, qui expliquent les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les points de vue envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu :

- **diagnostic écologique** : un travail d'expertise a été réalisé par Eco-Med de 2013 à 2015, sur la base de deux séries d'inventaires naturalistes. Une première zone d'étude, correspondant à l'implantation de la Clinique, a été étudiée au cours des périodes favorables des printemps-été-automne 2013 pour chaque compartiment biologique présentant des enjeux de conservation. Cette zone d'étude a fait l'objet d'une extension plus au sud pour l'intégration d'un bassin de rétention. Ainsi, de nouveaux inventaires printaniers ont été menés en 2015 sur une zone d'étude globale. Ces études ont visé à définir et à localiser les principaux enjeux de conservation du site.

L'étude naturaliste a conclu au fait que les habitats présents dans la zone d'étude correspondent à des terrains en friches, plus ou moins récentes, présentant un très faible enjeu de conservation. Ces habitats sont enclavés entre des zones résidentielles, des secteurs d'activité, l'autoroute A9 et son péage. Ils sont donc déconnectés des milieux naturels des alentours. Les milieux tendent à se fermer progressivement, comme en atteste la présence de fourrés arbustifs sur une grande partie de la zone d'étude. La flore qui s'y développe est très commune, avec une majorité d'espèces rudérales se développant sur des zones remaniées. Si certaines espèces présentent un intérêt local, aucune présence d'espèce faune ou flore protégée n'a été avérée.

- **études hydrauliques** :

Afin de réduire les risques liés au ruissellement pluvial sur le quartier des Jasses et d'identifier les éventuelles compensations nécessaires à l'implantation du pôle médical, plusieurs études hydrauliques ont été réalisées à la demande de la commune de Saint-Jean-de-Védas entre 2013 et 2015 :

✓ *l'étude « Aménagement du quartier des Jasses »*, réalisée en juillet 2013 par CEREG. Elle consistait en un diagnostic hydraulique du quartier d'une part, puis en des propositions d'aménagements visant à réduire voire supprimer l'ensemble des dysfonctionnements hydrauliques du quartier pour un événement centennal. Suite à ces propositions d'aménagements et pour des raisons d'ordre économique et de maîtrise foncière, la mairie a souhaité qu'une étude complémentaire soit menée afin de

définir une solution intermédiaire ;

✓ *l'étude « Analyse complémentaire des aménagements pour l'assainissement pluvial du quartier »* réalisée en août 2014 par CEREG. Elle avait pour objectif :

- o le dimensionnement des ouvrages de transparence hydraulique et des fossés sur la zone d'étude pour l'occurrence centennale ;
- o le dimensionnement d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur la partie Sud du site ayant pour objectif d'assainir la zone pour l'occurrence décennale ou trentennale.

✓ *l'étude « Etude hydraulique pour le projet de la clinique Saint Jean à Saint Jean de Védas »* réalisée en janvier 2015 par CEREG. Elle consistait à proposer des aménagements hydrauliques complémentaires à l'étude précédente de façon à :

- o assainir la future zone d'implantation de la clinique pour l'occurrence 100 ans ;
- o compenser l'imperméabilisation due à l'implantation de la clinique.

A l'issue de ces études, la DDTM 34 a souhaité que le projet fasse l'objet d'une analyse hydraulique supplémentaire pour une occurrence supérieure à la pluie centennale, soit 1.8 x Q100ans dans le cas de différentes hypothèses d'obstruction de la buse Ø1200 d'évacuation des eaux du quartier.

Ces études ont conclu à la nécessité de réaliser un bassin de rétention dimensionné de manière à traiter le risque d'inondation pour une occurrence 100 ans avec obstruction de la buse à 50%. La compensation retenue pour les terrains de la clinique (remblais) est supérieure à cette occurrence 100 ans, de manière à réduire encore les risques pour cet équipement stratégique et sensible, sans pour autant perturber le fonctionnement hydraulique du secteur.

La rétention nécessaire à l'imperméabilisation induite par l'urbanisation du pôle médical se fera sur l'emprise des terrains de la clinique et du pôle de consultations.

I.3.3. Les textes régissant l'enquête publique

Code général des collectivités territoriales

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Utilité publique : article L1 ;
- Enquête publique : articles L110-1 à L110-2 et R111-1 à R111-9 ;
- Déclaration de l'utilité publique : articles L121-1 à L122-7 et R121-1 à R121-2 ;
- Enquête parcellaire : article L131-1 et R131-1 à R131-14 ;

Code de l'environnement :

- Enquête publique : les articles L.123-1 à L.123-19 et R123-1 à R123-27 (Loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 dite " Loi BOUCHARD-EAU "), relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;
- Etude d'impact : L122-1 à L214-11 et R214-1 à R214-54 ;
- Loi sur l'eau : L214-1 à L214-11 et R214-1 à R214-54.

I.4. L'INSERTION DE L'ENQUÊTE DANS LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE

I.4.1. Élaboration du Projet avant enquête préalable à la DUP

* ÉTUDES PRÉALABLES

Différentes études d'opportunité et de faisabilité ont été réalisées sur le site des jasses en vue de l'implantation du pôle médical. Elles ont conduit à identifier à la fois :

- l'utilité publique du projet d'implantation d'un pôle médical d'envergure régionale, répondant à un besoin en matière de santé à l'échelle régionale et métropolitaine (Ouest de la Métropole) ;
- le choix stratégique du site des Jasses, à la "porte Ouest" de la Métropole et en entrée de ville de Saint-Jean-de-Védas, directement connecté à l'autoroute A9, aux rocades en projet (COM, Boulevard Urbain Sud) et desservit par le tramway ;
- la sensibilité environnementale faible du site, qui autorise l'urbanisation du site et l'implantation de cet équipement. Dans ce cadre un diagnostic écologique a été réalisé de 2013 à 2015 sur la base de deux séries d'inventaires naturalistes, trois études hydrauliques réalisées sur le site de 2013 à 2015, en sus de l'élaboration du schéma pluvial de la commune, et un dossier loi sur l'eau a été déposé ;
- la faisabilité du projet, avec l'analyse des réseaux existants et des aménagements à réaliser, notamment d'un point de vue hydraulique.

Ces différentes études préalables ont permis d'aboutir à la réalisation d'un dossier d'Avant Projet Sommaire (APS) pour la clinique, ainsi que d'un dossier loi sur l'eau, ce qui autorise aujourd'hui à lancer l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU.

* CONCERTATION PRÉALABLE

L'opération d'aménagement nécessaire à l'implantation du pôle médical **n'est pas soumise à la procédure de concertation** telle que

prévue aux articles L103-2 (en vigueur à partir du 1er janvier 2016) et R300-1 du code de l'urbanisme.

> **Article R300-1** du code de l'urbanisme :

Modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 - art. 10

Les opérations d'aménagement soumises aux obligations prévues au 3° du I de l'article L. 300-2 sont les opérations suivantes :

1. L'opération ayant pour objet dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, ayant fait l'objet d'une enquête publique, la création de plus de 5 000 mètres carrés de surface de plancher ou la restauration, dans les conditions définies à l'article L. 313-4-1, d'un ensemble de bâtiments ayant au moins cette surface ;

2. La réalisation d'un investissement routier dans une partie urbanisée d'une commune d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, et conduisant à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants ;

3. La transformation d'une voie existante en aire piétonne d'une superficie supérieure à 3 000 mètres carrés ou la suppression d'une aire piétonne d'une même superficie ;

4. La création d'une gare ferroviaire ou routière de voyageurs, de marchandises ou de transit ou l'extension de son emprise, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;

5. Les travaux de modification de gabarit, de détournement ou de couverture de cours d'eau dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant des travaux dépasse 1 900 000 euros ;

6. Les travaux de construction ou d'extension d'infrastructures portuaires des ports fluviaux situés dans une partie urbanisée d'une commune, lorsque le montant de ces travaux dépasse 1 900 000 euros, ainsi que la création d'un port fluvial de plaisance d'une capacité d'accueil supérieure à 150 places ou l'extension d'un port de plaisance portant sur au moins 150 places ;

7. Dans une partie urbanisée d'une commune, la création d'un port maritime de commerce, de pêche ou de plaisance, les travaux d'extension de la surface des plans d'eau abrités des ports maritimes de commerce ou de pêche d'un montant supérieur à 1 900 000 euros, ainsi que les travaux ayant pour effet d'accroître de plus de 10 % la surface du plan d'eau abrité des ports maritimes de plaisance ;

8. Les ouvrages et travaux sur une emprise de plus de 2 000 mètres carrés réalisés sur une partie de rivage, de lais ou relais de la mer située en dehors des ports et au droit d'une partie urbanisée d'une commune.

Le projet de DUP **n'entre dans aucuns des cas prévus aux différents alinéas de l'article R300-1**. En effet :

1. La commune est dotée d'un PLU ;

2. L'investissement routier induit (aménagement de la rue des Jasses) n'est pas prévu dans une partie urbanisée de la commune (actuelle zone agricole du PLU avant mise en compatibilité). De plus, son montant est inférieur à 1 900 000 euros.

3 et 4. L'opération d'aménagement ne porte pas sur les points 3 et 4.

5. Il n'existe aucun cours d'eau sur le site.

En conséquence, aucune concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées n'est requise pour cette opération.

* AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Une demande d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L. 122-1 ou au IV de l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme a été sollicitée début décembre 2015. Pour le projet, l'autorité environnementale est la Direction Régionale Environnement Aménagement Logement (DREAL) Languedoc Roussillon.

* AVIS DES PPA (EXAMEN CONJOINT)

Le projet fera l'objet d'un examen conjoint avant l'enquête publique préalable à la DUP. Le compte rendu de réunion sera joint au dossier d'enquête.

I.4.2. L'enquête publique

* DÉCISION D'OUVERTURE ET PUBLICITÉ

L'enquête est ouverte et organisée par le préfet de l'Hérault.

Le président du tribunal administratif (TA) saisi par le préfet, désigne ensuite un commissaire enquêteur ou, selon l'importance de l'opération, une commission d'enquête, en nombre impair, parmi laquelle il choisit un président.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, le préfet porte à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage, et, selon l'importance et la nature du projet, de presse écrite ou de communication audiovisuelle, l'objet de l'enquête et la durée de celle-ci.

* DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Il peut recevoir tous documents, visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, entendre toutes personnes dont il juge l'audition utile et convoquer le maître d'ouvrage ou ses représentants ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut organiser, sous sa présidence, une réunion d'information et d'échange avec le public en présence du maître d'ouvrage.

* ENQUÊTE PARCELLAIRE

Une enquête parcellaire pourra éventuellement être réalisée en tant que de besoin au regard des négociations en cours. Le cas échéant, elle sera intégrée au dossier d'enquête publique.

* CONCLUSION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A l'expiration du délai d'enquête, le ou les registres d'enquête sont clos par le commissaire enquêteur. Ce dernier entend le maître d'ouvrage, puis il établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.

Dans son rapport, le Commissaire-Enquêteur consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées, et émettra un avis en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération.

Cet avis sera transmis avec l'ensemble du dossier et des registres au Préfet, dans les trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête.

Copie du rapport du Commissaire-Enquêteur sera adressée au Président du Tribunal Administratif, au maître d'ouvrage et aux maires des communes concernées. Le rapport restera à disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête. Il pourra également être communiqué sur demande adressée au Préfet.

1.4.3. Au-delà de l'enquête publique

* LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

- Au terme de la procédure d'enquête, la Déclaration d'Utilité Publique sera prononcée par arrêté préfectoral. L'arrêté portant déclaration d'utilité publique doit intervenir moins d'un an après la clôture de l'enquête.
- Publicité collective et affichage de l'arrêté préfectoral.
- Le délai de validité de la DUP ne peut pas excéder 5 ans. Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu'aucune prorogation n'a été effectuée, le projet doit refaire l'objet d'une nouvelle procédure de DUP. Ce délai de validité peut être prolongé de 5 ans dans certaines conditions.

* LES EFFETS DE LA DUP

La DUP :

- prononce l'utilité publique du projet et autorise la Métropole à procéder aux acquisitions nécessaires à la réalisation du projet, soit par voie d'accords amiables, soit par recours à la procédure d'expropriation. Si la Métropole n'a pas manifesté son intention d'acquiescer dans un délai d'un an suivant la publication de la DUP, les propriétaires concernés peuvent la mettre en demeure de la faire dans un délai de deux ans à compter du jour de leur demande ;
- L'arrêté de DUP induit de fait la mise en compatibilité du PLU.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra différer légèrement de celui faisant l'objet de présent dossier pour tenir compte notamment des observations recueillies lors de l'enquête publique. Toutefois, s'il s'agit de modifications importantes, une nouvelle enquête préalable à la DUP pourrait s'avérer nécessaire.

* RECOURS

En cas de contestation de la Déclaration d'Utilité Publique, un recours devant la juridiction administrative est possible dans un délai de deux mois à compter de la publication de la décision au Recueil des Actes Administratifs au Journal Officiel.

II. PLAN DE SITUATION ET PERIMETRE DE LA DUP

II.1. SITUATION

II.1.1. Un site connecté aux grandes infrastructures, bénéficiant d'une desserte tous modes

Le site des Jasses se place en connexion directe avec l'autoroute A9 et en situation de « porte Sud-Ouest » de Montpellier Méditerranée Métropole : connexion des grandes infrastructures de transit avec le futur boulevard urbain Sud et le futur Contournement Ouest de Montpellier (COM).

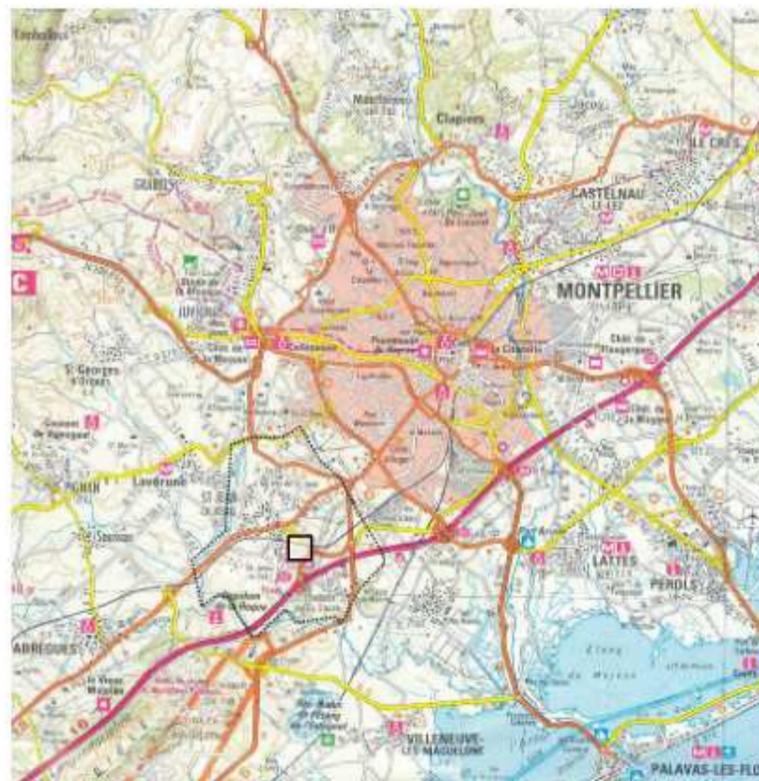
Bordé par l'avenue de Librilla au nord et traversé par la rue des Jasses au sud, les infrastructures de proximité offrent une bonne desserte viaire du site.

Cette desserte sera complétée par un maillage avec le tissu urbain environnant, et par l'aménagement des accès pour les vélos et piétons, notamment le long de l'ancienne voie ferrée qui longe le site au nord.

Enfin, le site se situe à proximité immédiate de la ligne 2 du tramway et son pôle d'échange, permettant un accès direct au pôle médical par les transports en commun depuis le centre de Montpellier.

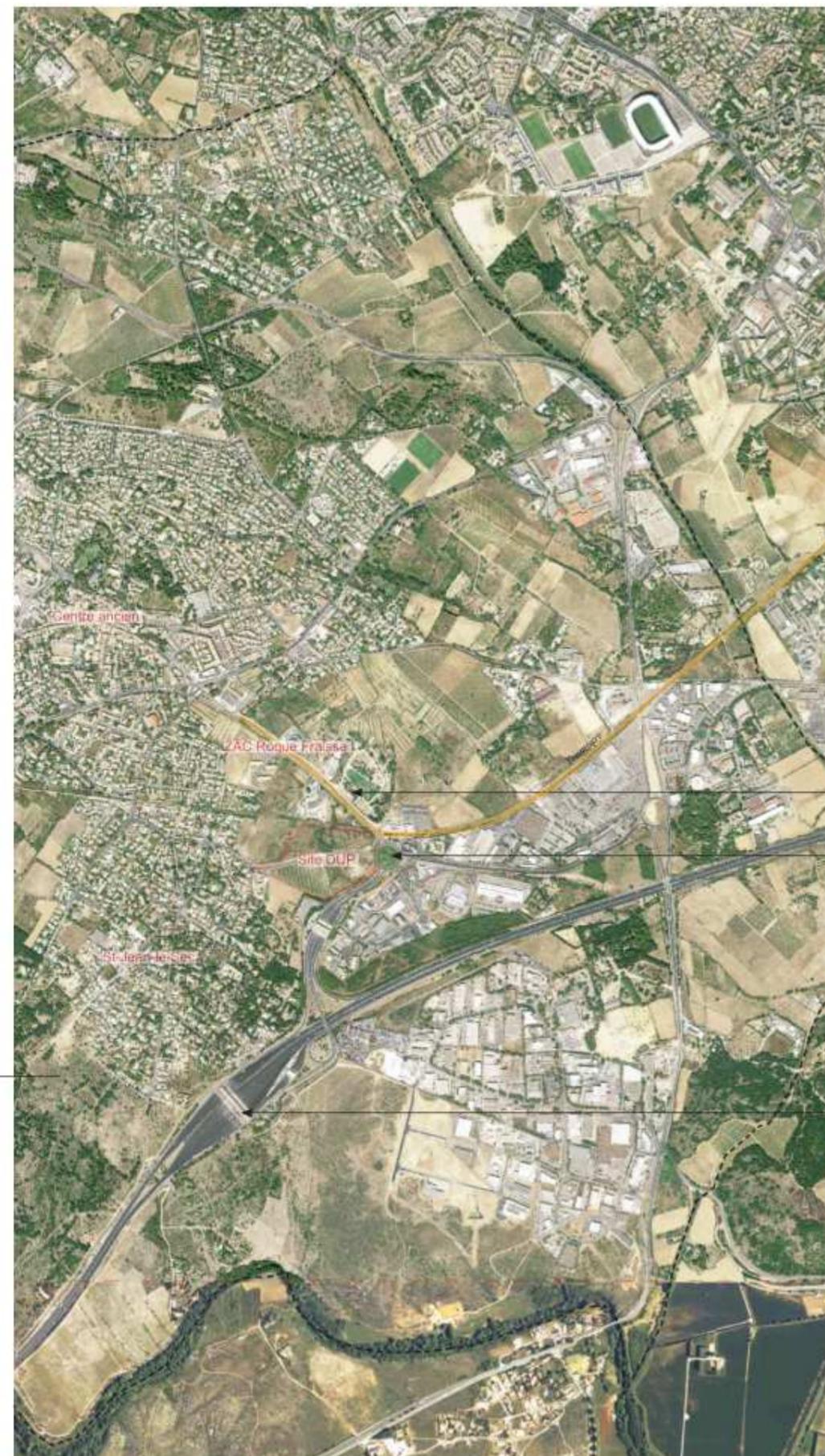
II.1.2. Un site marquant l'entrée de ville principale de Saint-Jean-de-Védas

Situé au niveau du carrefour de l'Europe qui permet la jonction avec l'A9 et le futur COM, le site des Jasses marque l'entrée principale dans la zone urbaine de Saint-Jean-de-Védas, qui se prolonge sur l'avenue de Librilla. Cet axe au caractère urbain affirmé accueille le tramway et les projets de développement urbains majeurs de la ville, qui se développent de part et d'autre (ZAC de Roque Fraïsse, grands équipements – piscine Amphitrite, gendarmerie, futur pôle médical). Il permet un accès direct au centre ville, situé dans le prolongement de l'axe historique de la rue de la Liberté et de l'église.



SITUATION

Source : carte IGN 1/250 000



Montpellier

Av. Librilla

Rd-point de l'Europe

Péage A9

St-Jean-de-Védas

PLAN DE SITUATION - Echelle 1 / 20 000

Source : photo aérienne 2012

II.2. PÉRIMÈTRE DE LA DUP

Le site concerné par le projet de DUP couvre une superficie de 70 500 m².



III. NOTICE DE PRESENTATION

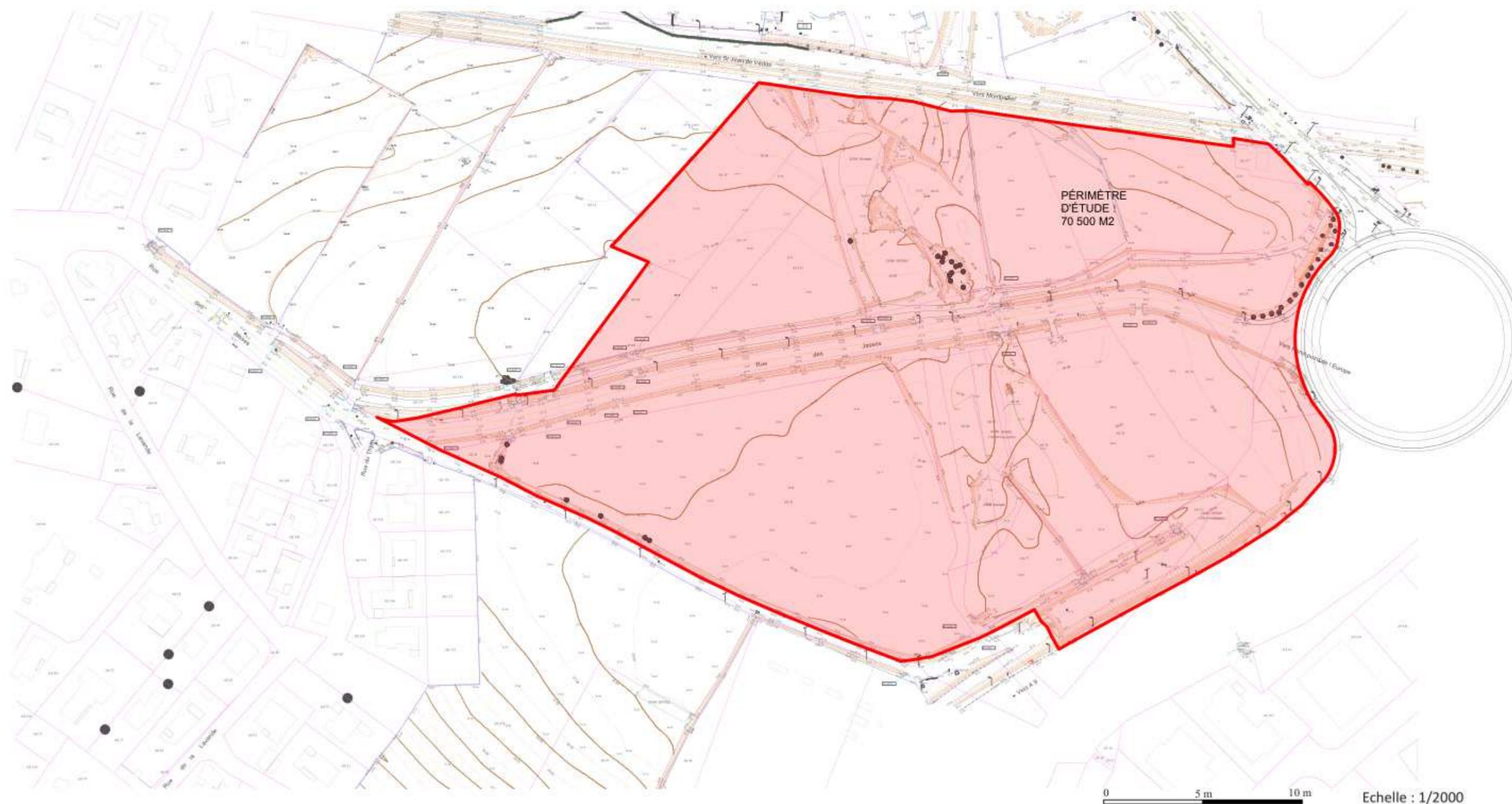
III.1. LE SITE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III.1.1. Relief

La zone d'étude se situe à une altitude moyenne de 27 à 28 mètres NGF sur la partie située au nord de la rue des Jasses et de 28 à 29 m au sud-est. La partie la plus basse atteint 25 mètres NGF au sud-ouest de la rue des Jasses, qui accueillera le bassin de rétention. Le terrain est partout en contrebas par rapport aux voies qui l'encadrent (31,5 mètres NGF au niveau du rond point de l'Europe).

La topographie générale orientée Nord/ Sud et marquée par les infrastructures présentes :

- L'ancienne voie ferrée (31 NGF)
- Rue des Jasses (27,5 NGF)



III.1.2. Hydrographie et réseaux pluviaux

La ville de Saint-Jean-de-Védas a réalisé un schéma d'assainissement pluvial en 2011, qui a diagnostiqué le réseau pluvial de la commune et a permis d'identifier des dysfonctionnements et des risques de débordements induits.

Le secteur des Jasses s'inscrit dans un bassin versant urbain d'une superficie de 195 ha trouvant son exutoire dans la Mosson. Le réseau pluvial y est constitué d'un linéaire de réseaux enterrés et de fossés aériens, présents dans les zones urbanisées et industrielles en amont et en aval de la zone d'étude hydraulique (zone de projet en rouge sur la carte ci-contre).

Le bassin versant drainé par le secteur de projet est quand à lui de 72,2 ha. Le site des Jasses draine ainsi une partie des ruissellements provenant des lotissements situés à l'ouest.

Il est traversé par un fossé d'écoulement Nord/Sud accompagné de buses et de cadres permettant d'assurer la transparence hydraulique sous les axes de communication principaux constitués par l'ancienne voie SNCF au Nord, la rue des Jasses au centre et la bretelle d'accès à l'A9 au sud. Il a pour unique exutoire une buse de diamètre 1200 située sous la bretelle d'accès à l'A9.

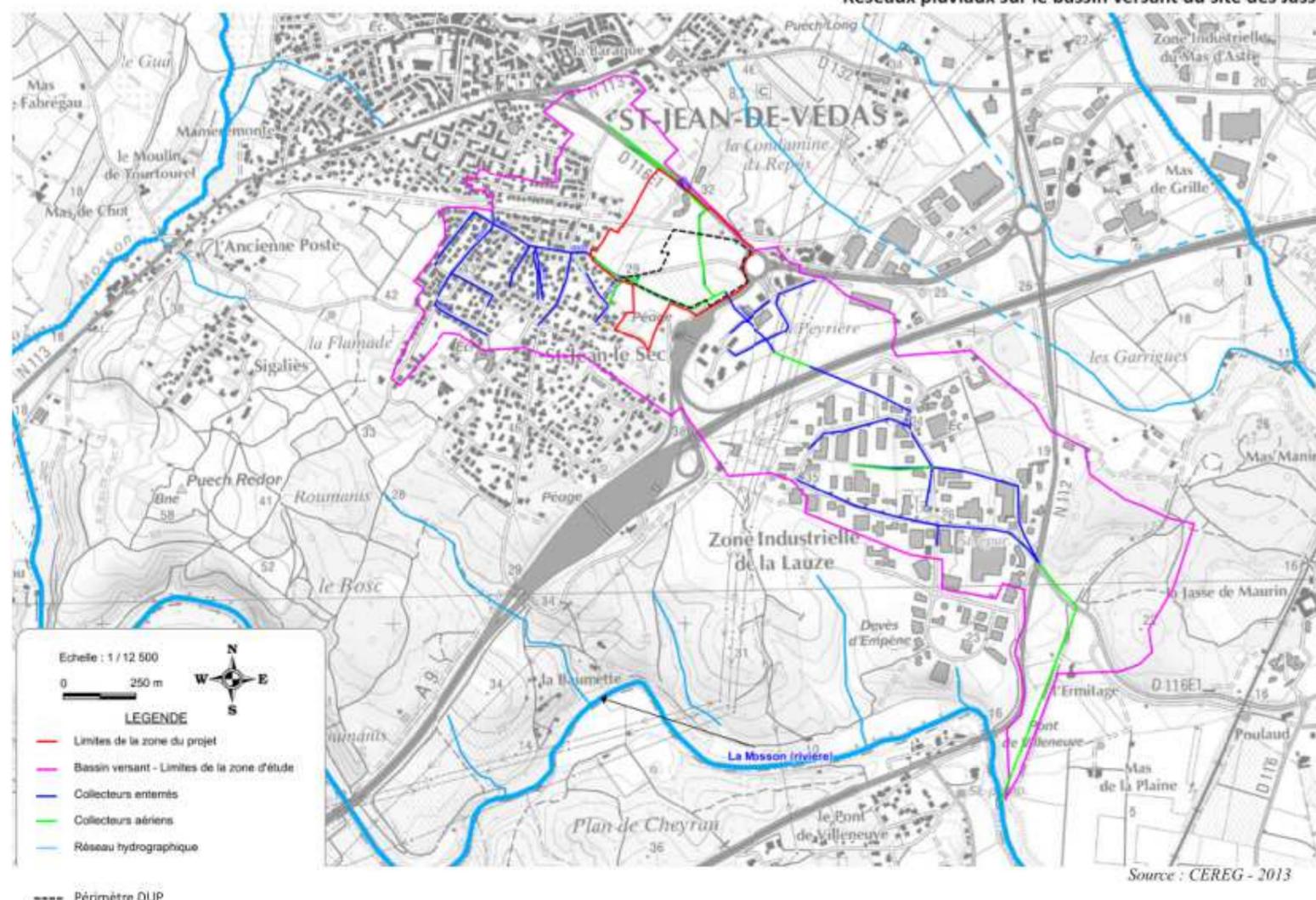
La configuration du site et l'insuffisance des réseaux induit des débordements ponctuels au niveau des axes de communication (voie ferrée/rue des Jasses/bretelle d'accès à l'A9) qui sont implantés en remblais et forment des digues en amont desquelles les eaux s'accumulent.

Afin de préciser les risques liés au ruissellement pluvial et les éventuelles compensations nécessaires à l'implantation du pôle médical, plusieurs études hydrauliques complémentaires ont été réalisées².

Ces études ont analysé le fonctionnement hydraulique du site des Jasses en situation actuelle pour une occurrence 10, 30, 100 ans et supérieure (1.8x100 ans).

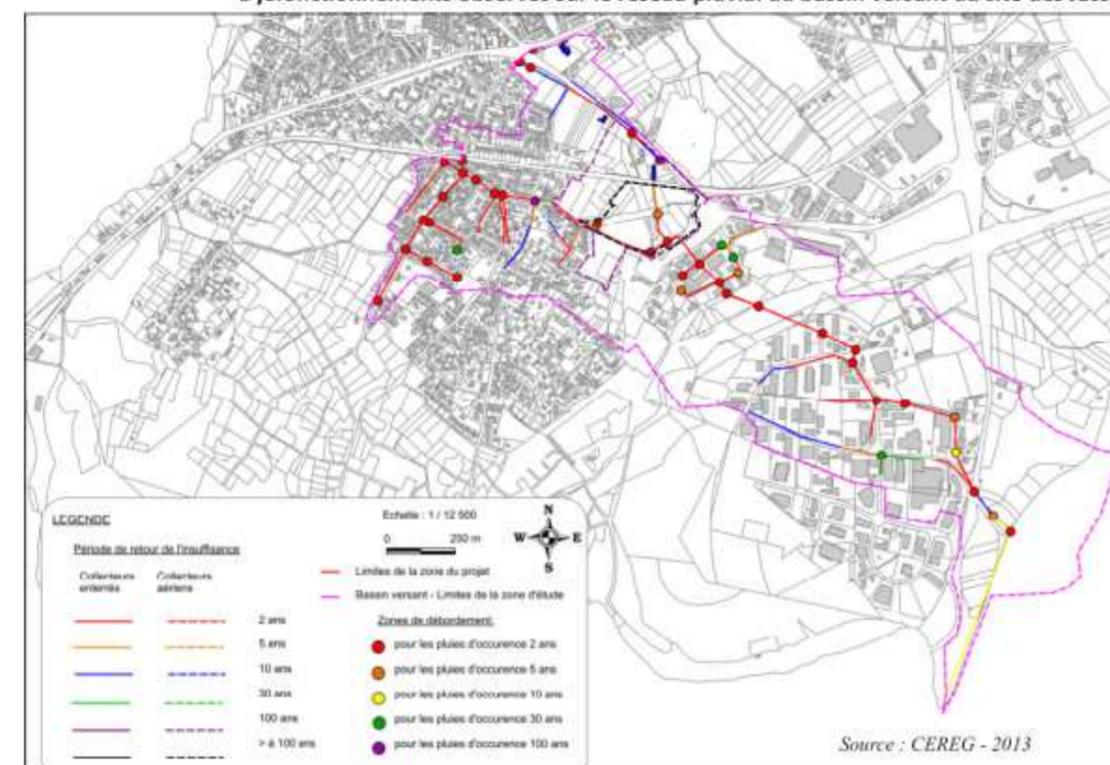
² Bureau d'études CEREG : «Aménagement du quartier des Jasses», juillet 2013 ; «Analyse complémentaire des aménagements pour l'assainissement pluvial du quartier», août 2014 ; «Etude hydraulique pour le projet de la clinique Saint Jean à St Jean de Védas», janvier 2015.

Réseaux pluviaux sur le bassin versant du site des Jasses



Source : CEREG - 2013

Dysfonctionnements observés sur le réseau pluvial du bassin versant du site des Jasses



Source : CEREG - 2013

III.1.3. Occupation du sol et végétation

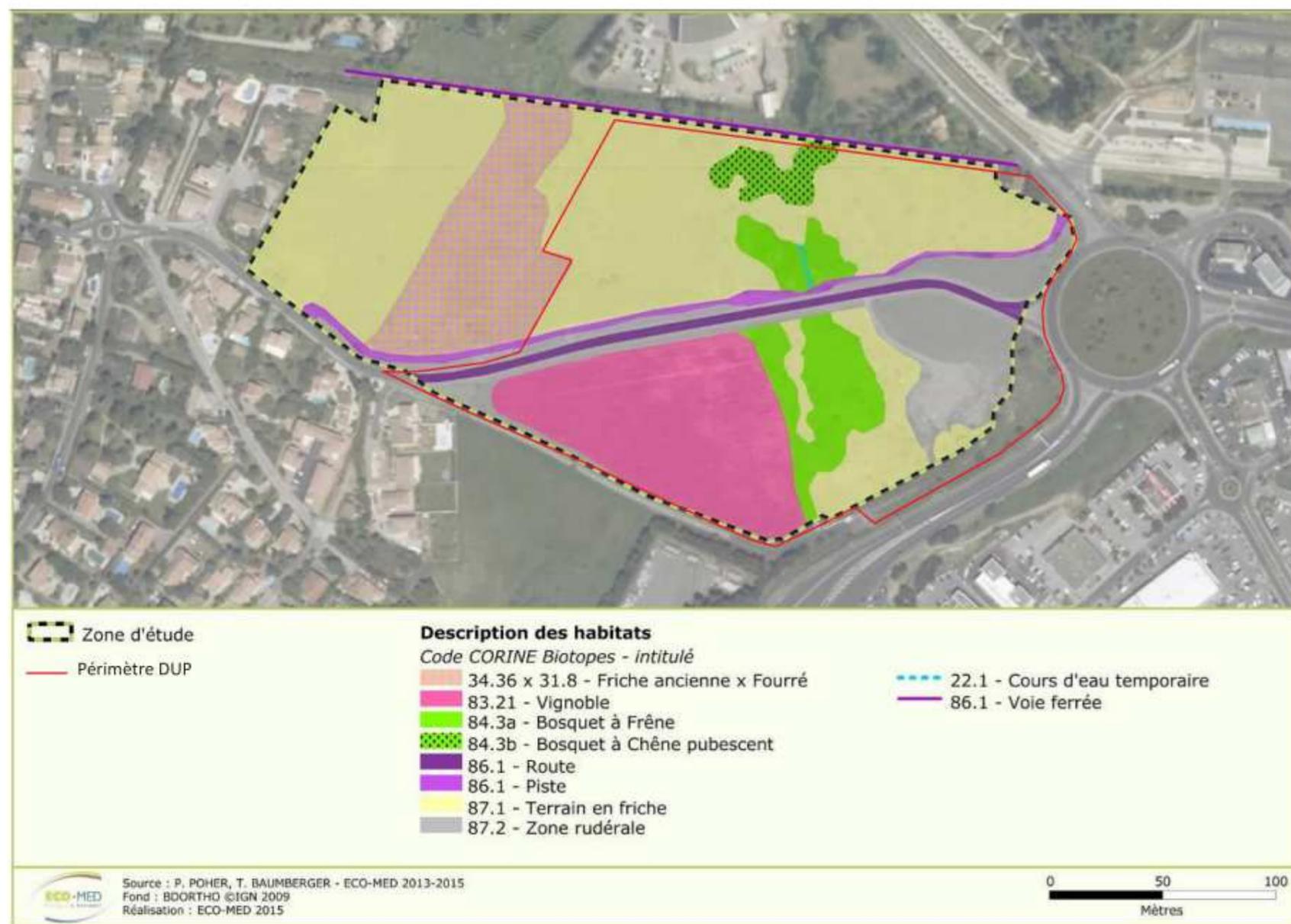
Ce site non urbanisé représente une « dent creuse » au sein des tissus urbains.

Classé en zone agricole au PLU, le site n'est cependant plus cultivé sur sa majeure partie, hormis une grande parcelle en vigne située au sud-ouest de la rue des Jasses.

Le site est encadré et traversé d'infrastructures qui tendent à fractionner l'espace et rendent par ailleurs difficile son exploitation agricole.

Le site se compose actuellement essentiellement de friches agricoles et pâturages à chevaux. La végétation composant le secteur appartient au domaine méso-méditerranéen (T° moyenne annuelle comprise entre 13 et 16 °C) sous influence maritime.

Au sein des friches, on trouve un bosquet de Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), espèce caduque largement représentée au niveau de l'étage collinéen et méditerranéen et un bosquet de frênes (*Fraxinus angusifolia*), dans la partie Nord-Est de la zone.



Carte 6 : Habitats naturels sur la zone d'étude

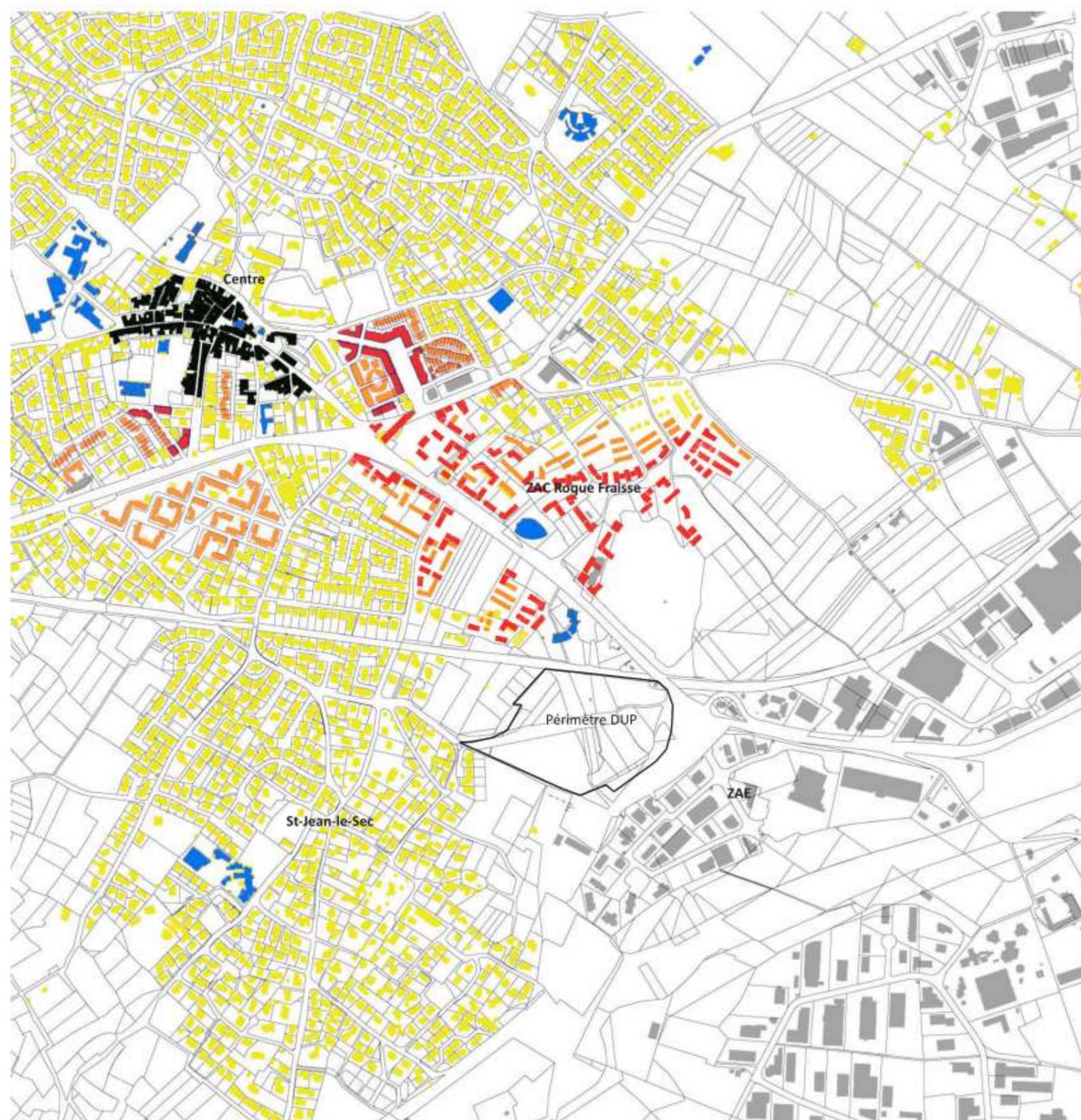
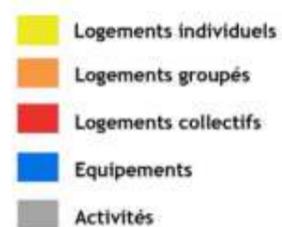
III.1.4. Espaces urbains environnants

Le site est encadré d'espaces urbanisés :

- **au nord, la ZAC de Roque-Fraïsse** : le pôle médical se situera en continuité du principal secteur de développement urbain de la ville, aux densités fortes et hauteurs importantes (R+3+attique). Il contribuera à élargir le centre ville et à marquer l'entrée urbaine le long de l'avenue de Librilla ;

- **à l'ouest, les zones pavillonnaires de Saint-Jean-le-Sec**, présentent des densités faibles, avec des hauteurs à R et R+1 maximum. Le pôle médical se situe en recul vis à vis de ces zones résidentielles, ménageant de fait une transition. St-Jean-le-Sec souffre par ailleurs d'un manque de liens avec le reste de la ville. L'aménagement du site des Jasses pourra contribuer à améliorer ces liaisons ;

- **au sud et à l'est, les zones d'activités économiques** de Saint-Jean-de-Védas, secteurs de développement économique majeurs de la ville et de la Métropole. Elles présentent de faibles densités et une faible qualité urbaine. Leur renouvellement est envisagé à terme, avec la requalification des grandes infrastructures (déplacement du péage de l'A9, nouveau franchissement sur l'A9 actuelle, aménagement d'une place au carrefour de l'Europe et nouveau maillage,...).



III.1.5. Espaces naturels protégés

La commune n'est couverte par aucun périmètre de protection réglementaire des espaces naturels.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent hors commune :

- le Site d'Importance Communautaire (SIC) «Etangs palavasiens» (FR9101410) situé à plus de 3 km du projet ;
- les Zones de Protection Spéciale (ZPS) «Plaine de Fabrègues-Poussan» (FR9112020) et «Etangs palavasiens et étang de l'Estagnol» (FR9110042) respectivement à plus de 6 et 3 km du projet.

Le site n'est concerné par aucune zone d'inventaire écologique ou espace naturel sensible (ENS) du département recensé sur la commune.

La vallée de la Mosson a été recensée en Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1, les garrigues de la Lauze en ZNIEFF de type 2, et le bois de Maurin en ENS.

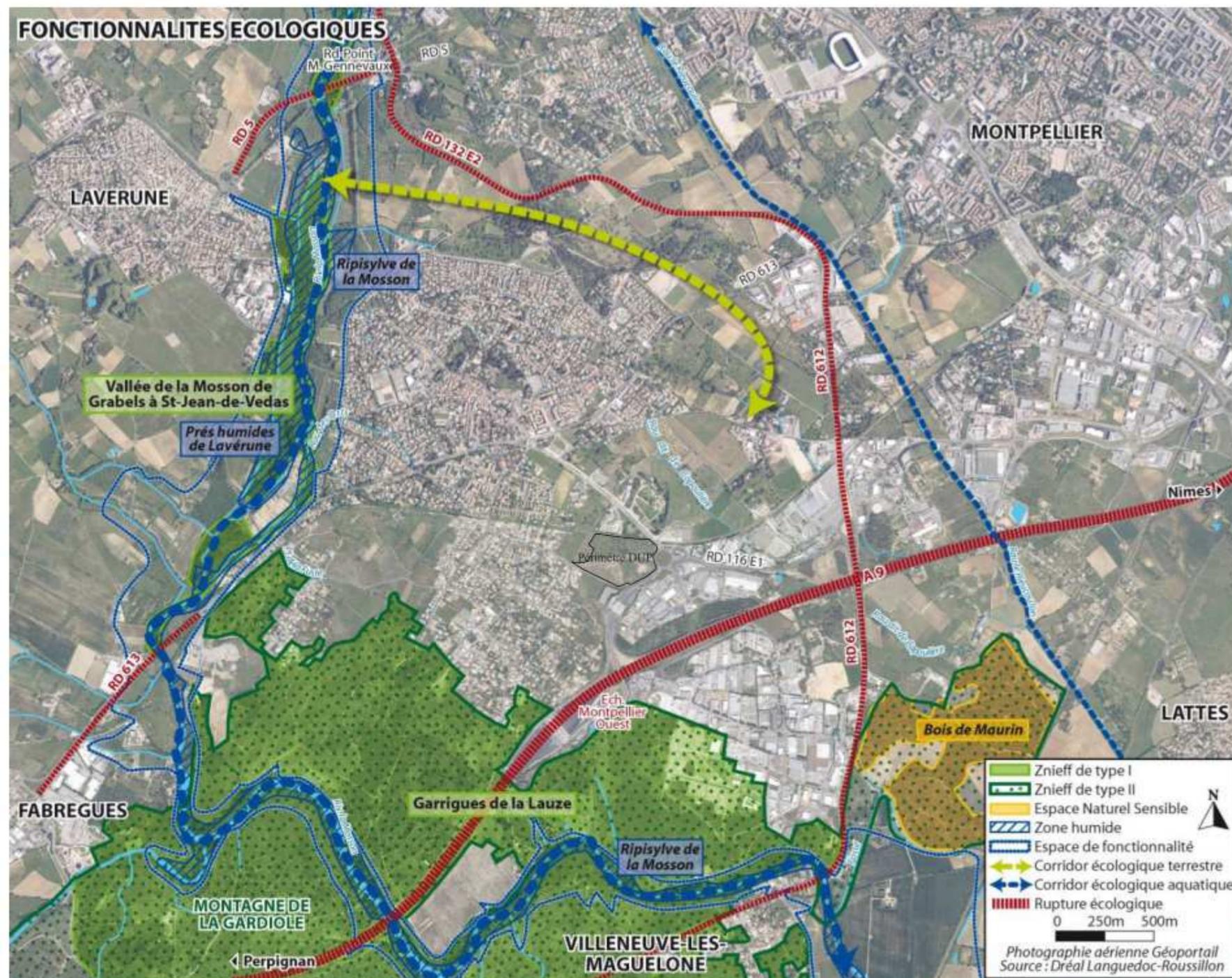
Il n'existe pas d'espaces boisés classés (EBC) sur le site, ni de boisements protégés au titre de l'article L127-1-5 III 2° du code de l'urbanisme.

Deux campagnes d'inventaires naturalistes ont par ailleurs été menées (étude Ecomed) : en 2013, de mai à septembre et en 2015, de mai à juin. Il en ressort que les espèces avérées ont des enjeux de conservation local nuls à modérés, hormis du point de vue des mammifères où a été identifié une seule espèce à enjeu fort. **Aucune espèce protégée n'a été recensée sur le site.**

III.1.6. Zones humides

L'inventaire départemental des zones humides de l'Hérault ne recense aucune zone humide au droit du site.

Le diagnostic écologique établi par le bureau d'études naturaliste ECOMED signale que la zone comprend un bosquet de frênes qui contient des espèces de flore caractéristiques des zones humides. Cependant leur pourcentage de recouvrement n'est pas suffisant pour permettre un classement en zone humide. L'étude conclue qu'aucune zone humide n'est présente dans la zone d'étude au regard des critères de végétation et de pédologie.



III.1.7. Sites archéologiques

Aucun site archéologique n'est recensé par la DRAC sur le site.

III.1.8. Risques

Risques d'inondation

Le secteur de projet n'est pas concerné par un risque d'inondation par débordement des cours d'eaux, tel qu'identifié par le plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRI) de la vallée de la Mosson.

Cependant, le secteur des Jasses est concerné par un risque de ruissellement pluvial, identifié par le schéma d'assainissement pluvial de la commune et précisé par les études hydrauliques réalisées par CEREG entre 2013 et 2015 sur le secteur (Cf. p16 du présent dossier de DUP). Sur la base de ces études, l'analyse de l'inondabilité en situation actuelle pour les occurrences 100 ans et 1.8x100 ans ont amenées aux constats suivants :

- l'ouvrage hydraulique situé sous la voie d'accès à l'A9 est limitant pour les écoulements et est responsable des inondations en amont. Au droit de cet ouvrage, la hauteur de submersion dépasse 2,5 m dès la pluie centennale dans le cas où celui-ci est obstrué ;
- les axes de communication (voie ferrée/rue des Jasses/bretelle d'accès à l'A9) sont implantés en remblais par rapport au terrain naturel. En cas d'insuffisance ou d'obstruction des buses, ils forment des digues en amont desquelles les eaux s'accumulent ;
- le réseau de fossés internes au site des Jasses est débordant pour les occurrences 100 et 1,8x100 ans et donne lieu à d'importantes zones de stockages, amplifiées en cas d'obstruction de la buse ;
- dans le cas d'une pluie de type 1.8xQ100 ans, les zones de stockages sont telles que les eaux atteignent les parcelles d'habitations situées au Sud-Ouest de la rue des Jasses. Les eaux pourraient dépasser 1 m si la buse ne venait à fonctionner que partiellement au droit de ces parcelles. A noter également que les habitations sont également touchées par le débordement du fossé longeant la rue du Thym dès l'occurrence centennale.

Mouvements de terrain

La commune de Saint-Jean-de-Védas, comme de nombreuses communes de l'Hérault, est concernée par l'aléa de « retrait et gonflement des argiles ».

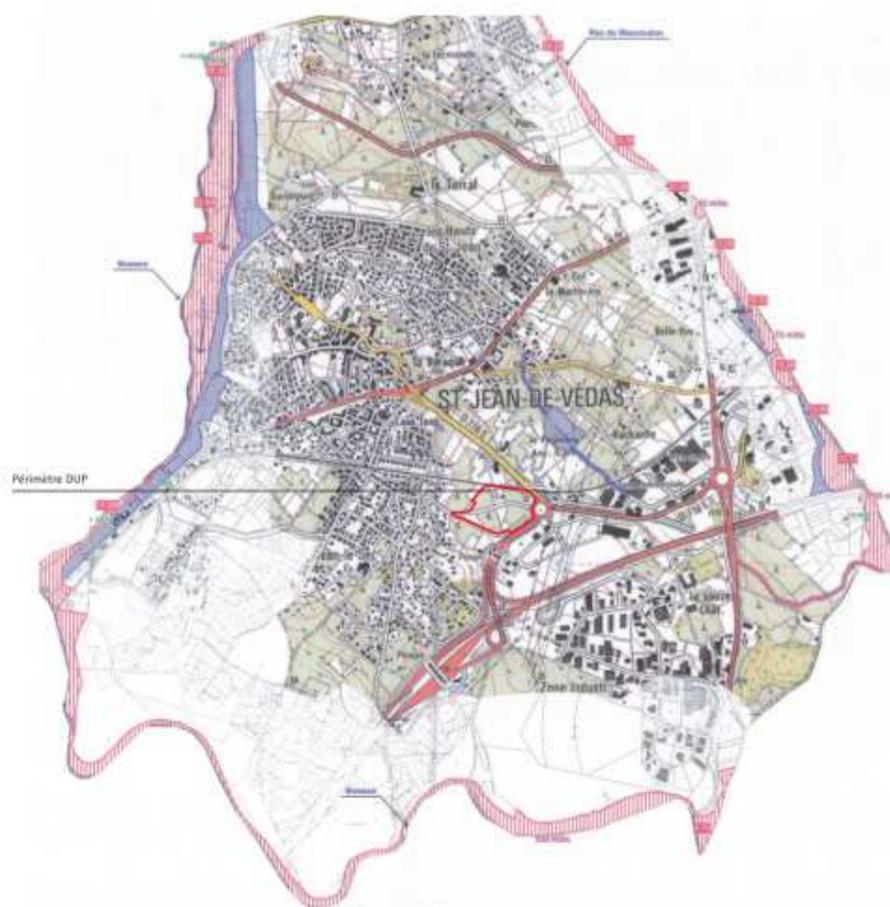
Le site de projet est concerné par un aléa faible.

Incendies

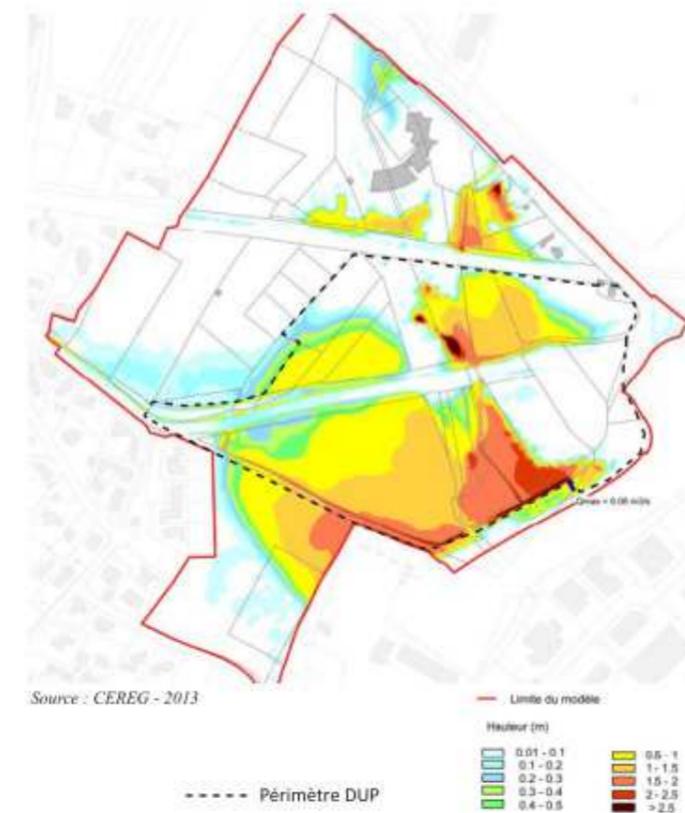
Le dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) arrêté préfectoral du 11 février 2005, identifie le risque majeur feux de forêts pour toutes les communes du département. Les zones exposées sont définies comme étant les bois, forêts, plantations, landes, garrigues et maquis.

Le site de projet se situe dans le périmètre d'aléas faibles à moyens.

PPRI Basse Vallée de la Mosson
Approuvé par arrêté préfectoral le 18/02/2002.

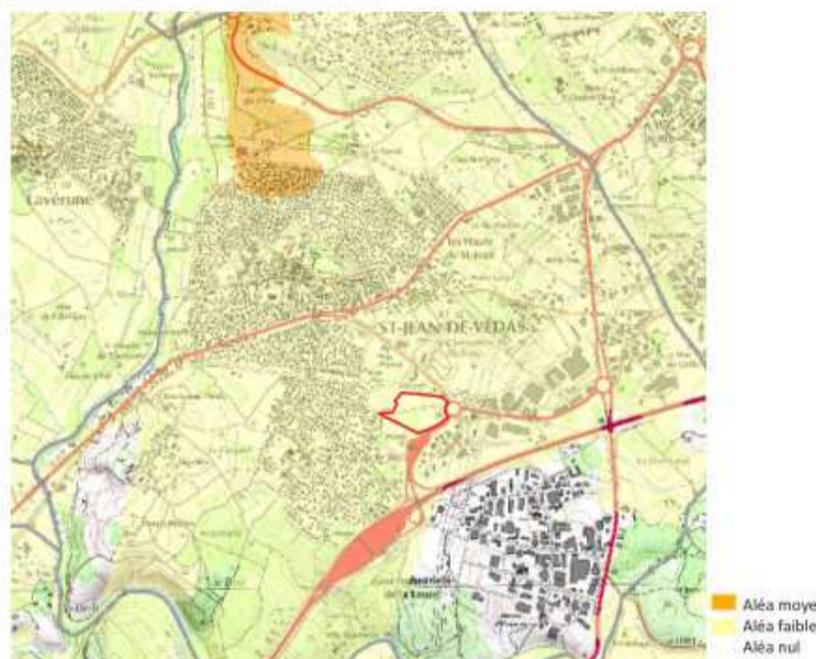


Risque de ruissellement sur le site des Jasses - Hauteurs de submersion pour une crue centennale

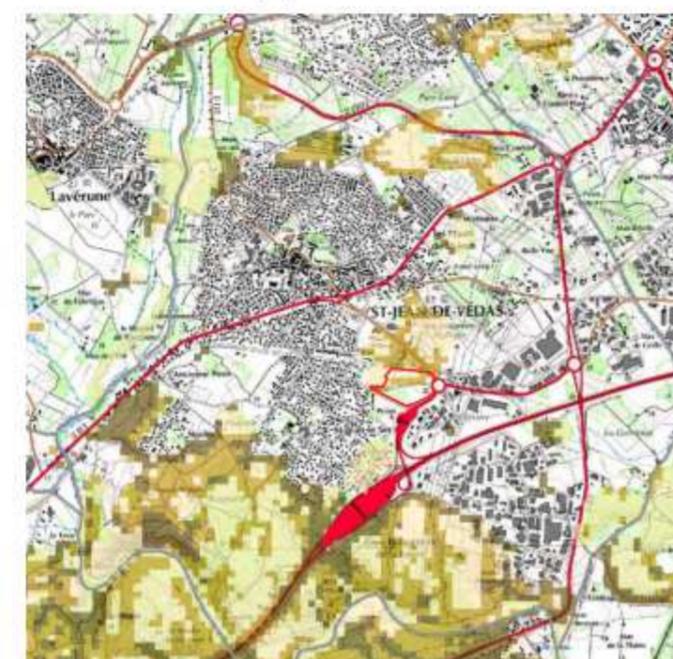


Source : CEREG - 2013

Aléa mouvement de terrain
Source : site DREAL – cartographie interactive



Aléa incendie
Source : site DREAL – cartographie interactive CARMEN



III.1.9. Réseaux

Réseaux d'alimentation en eau potable

Les réseaux d'alimentation en eau potable (AEP) existent en périphérie du site à l'extrémité Est et Ouest : avenue de Librillia et rue des Jasses. Des travaux de renforcement des réseaux existants devront être réalisés (études en cours).

Assainissement des eaux usées

Deux branchements aux réseaux d'assainissement des eaux usées (AEU) sont possibles pour le pôle santé :

- en prolongeant le réseau existant depuis la rue des Jasses sous la route bordant le site au sud ;
- en se raccordant au réseau existant sur l'avenue de Librillia. Cette solution nécessitera le redimensionnement du poste de refoulement existant qui accueille également les effluents de la ZAC de Roque Fraisse.

Ces deux points de rejets des eaux usées seront nécessaires, notamment pour le laboratoire d'analyses médicales. Par ailleurs, la clinique intégrera un prétraitement des eaux usées, afin de garantir des rejets dans le réseau collectif conformes aux normes en vigueur.

Le réseau d'eaux usées de Saint-Jean-de-Védas transporte les effluents jusqu'à la station d'épuration Maera, localisée sur la commune de Lattes. La capacité de la station est de 470 000 eq/hab. Elle est dimensionnée pour traiter les effluents de l'ensemble des communes raccordées jusqu'à l'horizon 2015/2020.

Electricité, Gaz

Les besoins de puissance demandés par l'aménagement de la zone et le projet de pôle santé sont estimés à 52 825 kwh pour le Gaz et à 3 268 352 kwh pour l'électricité.

Afin de sécuriser l'alimentation électrique, indispensable pour ce type d'équipement, la clinique devra être reliée au réseau ERDF à travers deux points de branchements et un groupe électrogène, qui pourra prendre le relais en cas de panne du système général (ou un point de branchement et deux groupes électrogènes).

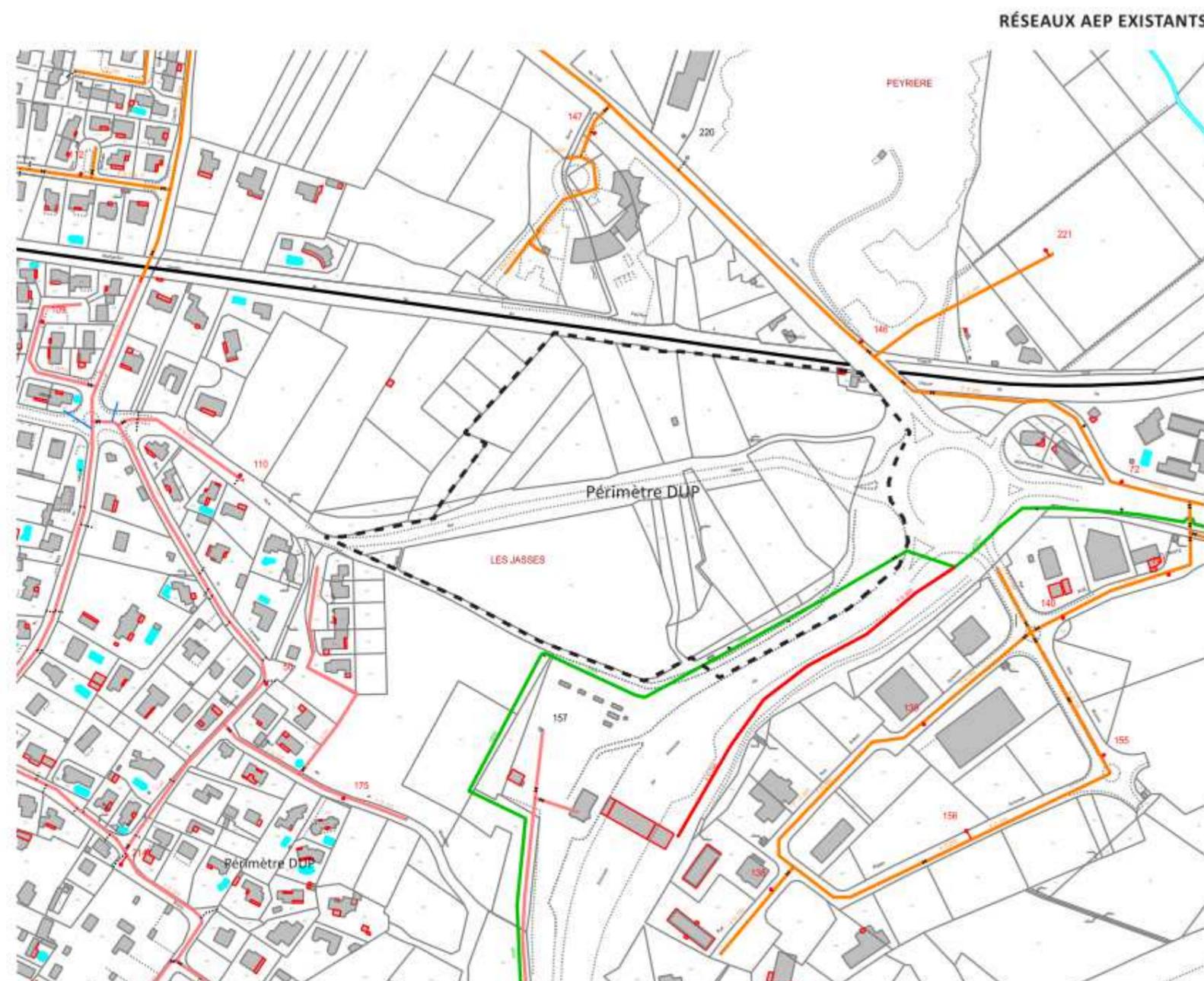
Pour l'électricité, les possibilités de raccordement existent à partir de l'avenue de Librillia. En cas de nécessité d'un deuxième branchement, le point de connexion se situerait au rond-point du Rieu Coulon.

Pour le Gaz, les possibilités de raccordement existent sans difficultés. Le concessionnaire réalisera les extensions du réseau nécessaires.

Téléphone et communication numérique

Pour le téléphone, la desserte du quartier pourra s'effectuer à partir des conduites existantes.

Haut Débit/ internet et fibre optique : la clinique nécessite d'être connectée à deux types de réseaux (fibre et ADSL) afin de garantir l'accès internet en cas de panne d'un des services.



III.1.10. Servitudes d'Utilité Publique

Protections des forages d'alimentation en eau potable

Le site est concerné par deux forages d'alimentation en eau potable, qui définissent des périmètres de protection rapprochés :

- **le forage Lou Garrigou** (captage Lattes-Maurin), situé sur Saint-Jean-de-Védas, DUP du 05/09/1986 et modifiée le 02/02/1987 ;
- **les forages de la Lauzette**, implantés sur Saint-Jean-de-Védas ne disposent pas de DUP mais ont fait l'objet d'avis d'hydrogéologues agréés (01/03/1987 et 18/03/1994) et du Conseil Départemental d'Hygiène (21/05/1987). A terme, les forages de La Lauzette seront abandonnés car l'autorisation de DUP n'est pas possible. Cet abandon pourra être effectif avec la mise en service de la station de potabilisation de Fabrègues.

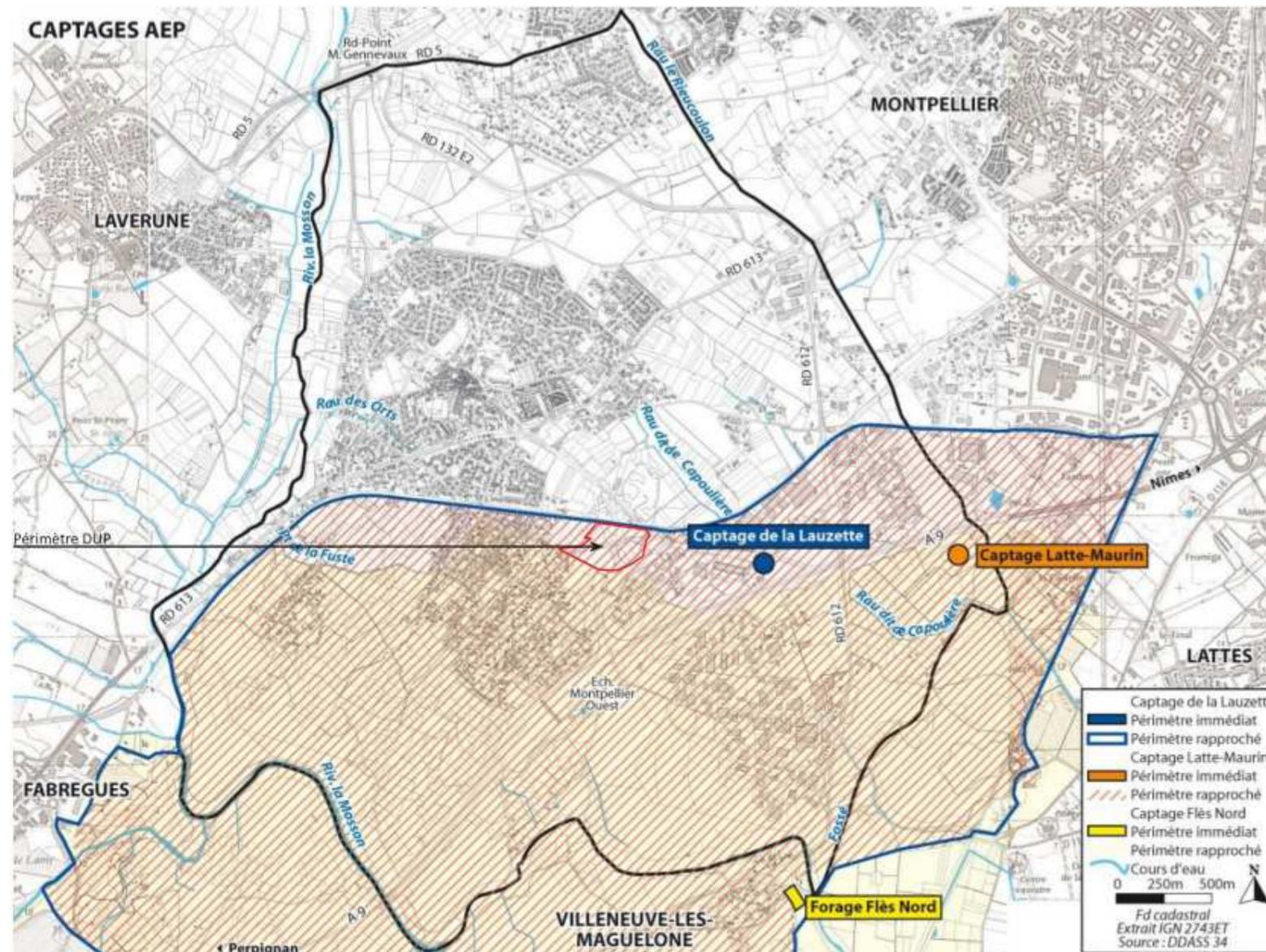
Lignes à Haute tension

La commune est traversée par six lignes à haute tension de 63 kV et cinq de 225 kV, qui présentent toutes une servitude (I3) accompagnée d'une mesure d'inscription dans un couloir, respectivement de 60 m (pour les lignes de 63kV) et de 80 m (pour les lignes de 225kV) dans lesquels sont identifiés un risque de perturbation électromagnétique.

Le site n'est pas traversé par les lignes à haute tension, et n'est pas concerné par le couloir de perturbation électromagnétique tel que définit ci-dessus.

Gaz naturel

Le gazoduc DN 200, artère Montpellier/Béziers) longe l'A9. Cette infrastructure fait l'objet d'une servitude I3 de 4m à droite et 2m à gauche dans le sens Montpellier vers Béziers. Dans ce couloir, il est appliqué un coefficient d'occupation des sols inférieur à 0,4, la commune étant classée en catégorie B, ce qui contraint également à déclarer toute urbanisation nouvelle à moins de 100 m. Le site de projet n'est pas concerné par cette servitude.



Source : site DREAL – cartographie interactive

III.2. LE PROJET ET SON PARTI D'AMÉNAGEMENT

Le projet de DUP vise à permettre l'implantation d'un pôle médical d'envergure régionale sur l'ouest montpelliérain. Ce projet présente un intérêt général pour la Commune de Saint-Jean-de-Védas, pour Montpellier Méditerranée Métropole et plus largement la Région, tant au regard de l'offre de services de santé proposée et du rayonnement lié à cet équipement, que du maintien et de la création d'emplois générés par le projet. L'objectif est de faire du pôle médical « Cap Santé – St Jean » un **lieu de soins et d'innovation attractif et unique par son importance dans la Région**. Les équipements projetés sur le site permettront de réaliser 25 000 interventions chirurgicales par an, 35 000 passages aux urgences et 40 000 hospitalisations. Le site regroupera en un même lieu des spécialités et des équipements médicaux, **favorisant une prise en charge simplifiée et continue des patients dans leurs parcours de santé** depuis l'identification du diagnostic jusqu'aux soins (consultation - analyses - opérations - appareillage).

L'emprise globale sur le site de projet est de 7,05 hectares (70 500 m²).

Il accueillera d'une part le pôle médical stricto sensu comprenant la clinique et le centre de consultations sur la partie Nord et Sud-Est du site, et, d'autre part, la réalisation du bassin de rétention sur la partie Sud-Ouest du site. Ce dernier est intégré au projet de DUP car il est nécessaire à la réalisation du projet de pôle médical.

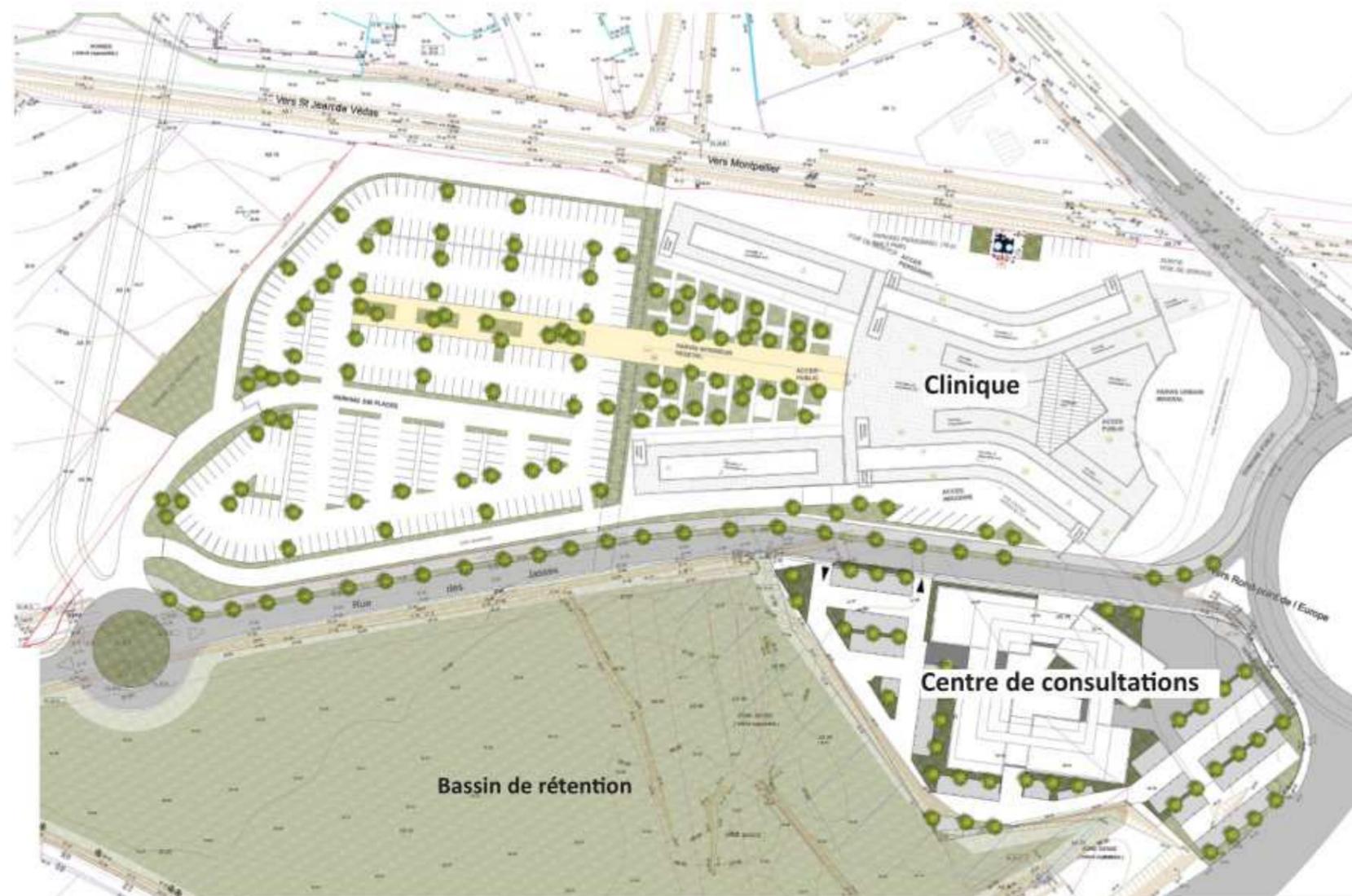
III.2.1. Aménagement du pôle médical

Le projet de pôle médical comprend la clinique (plateau technique et espaces extérieurs) au nord de la rue des Jasses et le centre de consultations au sud de la rue des Jasses, en partie Est. La rue des Jasses sera aménagée et « déviée » vers le sud de manière à faciliter l'implantation de la clinique et son accessibilité.

Programme :

- Création d'une clinique privée de 225 lits comprenant 5 étages (avec l'étage technique), extensible à 339 lits (au R+3). Le bâtiment comprend des urgences, un service imagerie-radiologie incluant scanner et IRM, un bloc opératoire de 20 salles, une unité de soins continus de 12 lits ;
- Pôle de consultations : 50 cabinets médicaux (chirurgiens, anesthésistes, médecins) et 10 cabinets para-médicaux (infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, podologues, psychologues, ostéopathes, etc.) ; un laboratoire d'analyses et un secteur propre à l'appareillage (fabrication de prothèses) ;
- Parkings : 350 places sur la clinique et 150 places sur le pôle de consultations.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DU PÔLE MÉDICAL "CAP SANTÉ - ST JEAN"



Plan masse de principe du pôle médical
A+ Architecture



Perspective depuis le rond-point - Vue de principe (document provisoire)
A+ Architecture

Parti d'aménagement

Les terrains situés au nord de la rue des Jasses accueilleront la clinique, avec les urgences et ses espaces extérieurs (espaces verts et parkings).

Le bâtiment en forme de chromosome X est implanté sur la partie Est du terrain, entre le rond point de l'Europe, la rue des Jasses et la voie ferrée désaffectée. Sur l'avant, un important parvis et des espaces végétalisés paysagers offriront une façade qualitative depuis l'entrée de Saint-Jean-de-Védas et de la Métropole.

Les parkings se développent quand à eux à l'arrière du bâtiment, de manière à ne pas se situer en vis à vis direct avec les grands axes. Ils seront arborés et reliés par des chemins piétonniers vers l'entrée principale de la clinique.

L'hydraulique sera traitée sur le terrain d'assiette de l'opération, par des bassins de rétention entérés d'une part, et d'autre part, par un réseau de noues paysagères et de fossés qui accompagneront les voies de desserte.

Au sud de la rue des Jasses, en partie Est, se développera le «centre de consultations». Il accueillera les cabinets de médecins et spécialistes intervenants pour la plupart sur la clinique.

Les principes d'aménagements développés sur le site seront cohérents avec ceux de la clinique. Ils veilleront à marquer qualitativement l'entrée de ville et du pôle médical. Le parking sera arboré et l'hydraulique traitée de manière à valoriser les espaces extérieurs.

Déplacements et accessibilité :

La rue des Jasses est déviée vers le sud au niveau de sa connection sur le rond-point de l'Europe par rapport à son tracé actuel. Un rond-point sera aménagé sur la rue, afin de faciliter l'accès aux camions logistiques.

Les flux de circulation piétons, visiteurs motorisés, véhicules d'urgence, et logistique sont différenciés et optimisés :

- **Les piétons** accéderont depuis la place de l'Europe par une entrée dédiée et directement accessible depuis l'arrêt du tramway.
Depuis la rue des Jasses, un cheminement piéton permettra l'accès aisé à l'entrée principal de l'établissement ;
- **Les visiteurs motorisés** pourront accéder aux parkings de la clinique par le rond-point créé à



HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION ET DE DESSERTE
A+ Architecture

l'occasion du projet. Depuis le rond-point de l'Europe, les accès motorisés au centre de consultation transiteront par le petit rond point créé sur la rue des Jasses. ce dernier permettra à terme de relier la trame viaire de la ZAC de Roque Fraisse au nord de l'ancienne voie ferrée ;

- **Les véhicules d'urgence** ont un parking dédié avec une arrivée directe depuis le rond point de l'Europe. Le demi tour de ces véhicules se fera par un petit rond point créé sur la rue des Jasses ;
- **Les camions logistiques** nécessaires à la clinique ont une circulation propre permettant de ne pas croiser piétons et véhicules légers. Ils peuvent ainsi arriver rapidement sur la cour de service au nord de la clinique.

III.2.2. Aménagements hydrauliques

Le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales élaboré à l'échelle communale en 2011 a mis en évidence des insuffisances du réseau pluvial générant ponctuellement des débordements. Le secteur des Jasses a été identifié comme un emplacement favorable à l'implantation d'un bassin de rétention. Le secteur est en effet idéalement situé à l'amont de zones d'enjeux importants (ZAC de la Peyrière et zone industrielle de la Lauze) et présente une topographie naturelle en forme de cuvette délimitée au Sud par la bretelle d'accès à l'autoroute et où les eaux pluviales s'accumulent.

Méthode

La ville de Saint Jean de Védas a missionné le bureau d'étude CEREG pour étudier les caractéristiques hydrauliques du site et proposer des aménagements permettant d'assainir le site des Jasses en vue de l'implantation de la clinique.

Suites aux échanges avec la DDTM 34, il a été décidé d'étudier le fonctionnement hydraulique et les propositions d'aménagements pour une **occurrence 100 ans** (Q100 ans) et une **occurrence supérieure** (1.8 x Q100 ans).

Pour ces deux occurrences, deux fonctionnements de la buse d'évacuation des eaux du quartier sont prises en compte :

- cas de la buse fonctionnant à pleine capacité ;
- cas d'une obstruction de 50% due aux embâcles.

Un total de **4 scénarios a ainsi été simulé** à savoir :

- Scénario 1 : Mise hors d'eau du futur pôle médical pour Q100 ans + Capacité de la buse à 100% ;
- Scénario 2 : Mise hors d'eau du futur pôle médical pour Q100 ans + Capacité de la buse à 50% ;
- Scénario 3 : Mise hors d'eau du futur pôle médical pour 1.8xQ100 ans + Capacité de la buse à 100% ;
- Scénario 4 : Mise hors d'eau du futur pôle médical pour 1.8xQ100 ans + Capacité de la buse à 50%.

Pour chaque scénario, il est étudié :

- l'**inondabilité du secteur en situation actuelle** ;
- l'**impact du projet sur la zone inondable** c'est-à-dire l'impact des remblais du pôle médical sur la ligne d'eau par rapport à la situation actuelle ;
- l'**amélioration de l'inondabilité du secteur** par différents décaissements de terrain de façon à abaisser la cote de la ligne d'eau par rapport à la situation actuelle en présence du projet de la future clinique.
- le **risque résiduel**, c'est-à-dire l'inondation potentielle du pôle médical pour des conditions de ruissellement plus défavorables.

Scénario retenu

Le scénario hydraulique retenu est le scénario de mise hors d'eau de la clinique pour une occurrence de 100 ans, avec une capacité de la buse de 50%.

Dans ce cadre, les aménagements hydrauliques suivants seront mis en place :

- **aménagement d'un bassin de rétention** de 40 000 m³, sur une emprise de 2,6 ha et une profondeur maximale de 1,9 m ;
- **remblais** à la cote 27,7 m NGF (soit + 0,9 m en moyenne par rapport au TN) sur une partie des terrains situés en amont qui accueilleront la clinique (surface de 15 000 m²).

Ces aménagements s'accompagnent des compléments suivants :

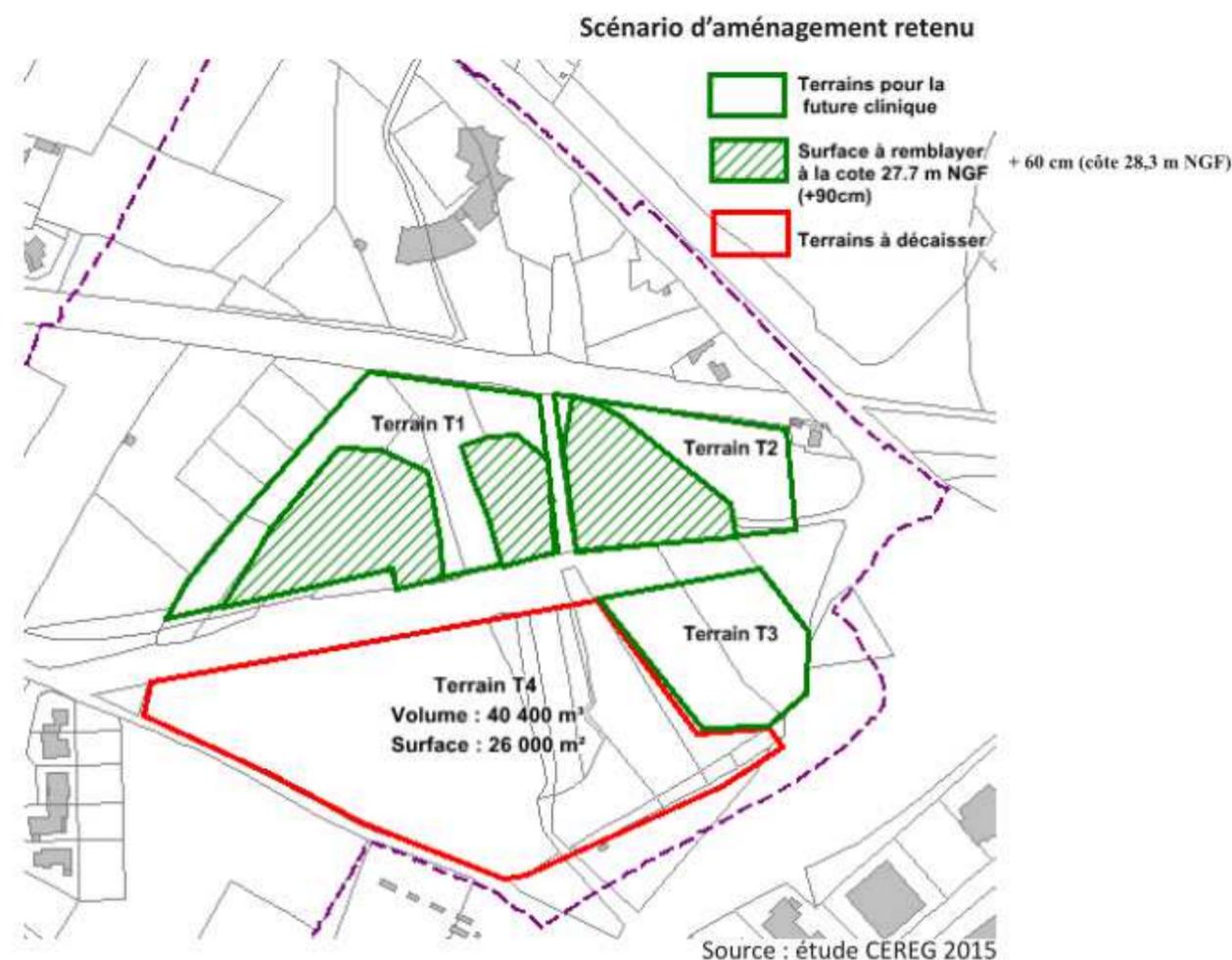
- la reprise des ouvrages de franchissement sous la voie ferrée et sous la rue des Jasses ;
- le recalibrage des fossés pluviaux dimensionnés pour le débit de pointe centennal.

Ce scénario permet une mise hors d'eau des terrains dédiés à l'implantation du pôle médical pour des pluies d'occurrence centennales et également d'améliorer l'inondabilité du quartier, en réduisant les risques d'inondation des secteurs habités au sud-ouest.

Amélioration inondabilité (par rapport à l'état actuel) :

- - 37 cm vis-à-vis de la ligne d'eau ;
- - 0.20 m³/s sur le débit d'évacuation à l'aval de l'opération.

Cependant, ce scénario présente un risque de submersion dit « résiduel » en cas de pluie exceptionnelle (> à 100 ans), de 0,60 m à 1.00 m d'eau sur les terrains de la clinique. La sécurité et l'accessibilité de cet équipement stratégique et sensible devant être garantie, **une rehausse supplémentaire du niveau de remblaiement est retenue à 28,3 m NGF maximum** dans la configuration du bassin de rétention retenu. Elle permet une meilleure protection des terrains de la clinique face aux risques d'inondation par ruissellement (risque résiduel de 0,10 cm pour une occurrence de 1,8x100 ans), tout en assurant la non-aggravation de ces risques à l'aval du secteur.



III.3. CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

Seront décrits les caractéristiques principales des ouvrages publics nécessaires à l'aménagement du site. Il s'agit donc de l'aménagement de la rue des Jasses, qui sera « dévoyée » vers le sud au niveau du carrefour de l'Europe, et des aménagements nécessaires pour résoudre les dysfonctionnements hydrauliques du quartier et mettre hors d'eau les terrains de la clinique.

Pour ces ouvrages, seront précisés les principes d'aménagement retenus, ainsi que leurs implantations et caractéristiques principales.

III.3.1. Aménagement et dévoiement de la rue des Jasses

Principes d'aménagement :

L'aménagement de la rue des Jasses concerne la requalification de la rue, d'une part, en y intégrant un cheminement pour les vélos et les piétons sécurisé, et d'autre part, le dévoiement de la rue au niveau de sa connexion au rond-point de l'Europe, afin de faciliter l'implantation de la clinique et son accès. L'aménagement de cette voie inclue la création d'un petit rond point permettant de sécuriser l'accès à la clinique et au centre de consultation d'une part, et, d'autre part, d'anticiper la création d'une liaison entre la rue des Jasses et la ZAC de Roque Fraisse au nord. L'aménagement de la rue des Jasses favorisera également les liaisons pour les piétons et les vélos entre le quartier de Saint-Jean-Le-Sec et l'avenue de Librillia et sa connexion à la station de Tramway.

Caractéristiques principales :

L'aménagement comprend :

- la requalification et création de chaussée ;
- la création de trottoirs ;
- la création d'une piste mixte piétons/cycles ;
- la création d'un carrefour giratoire ;
- la création de dispositifs de sécurité tout au long du tracé ;
- la gestion des eaux pluviales et la création de bassin de rétention ;
- la création d'un réseau d'éclairage public ;
- l'aménagement paysager ;
- le dévoiement de la rue.

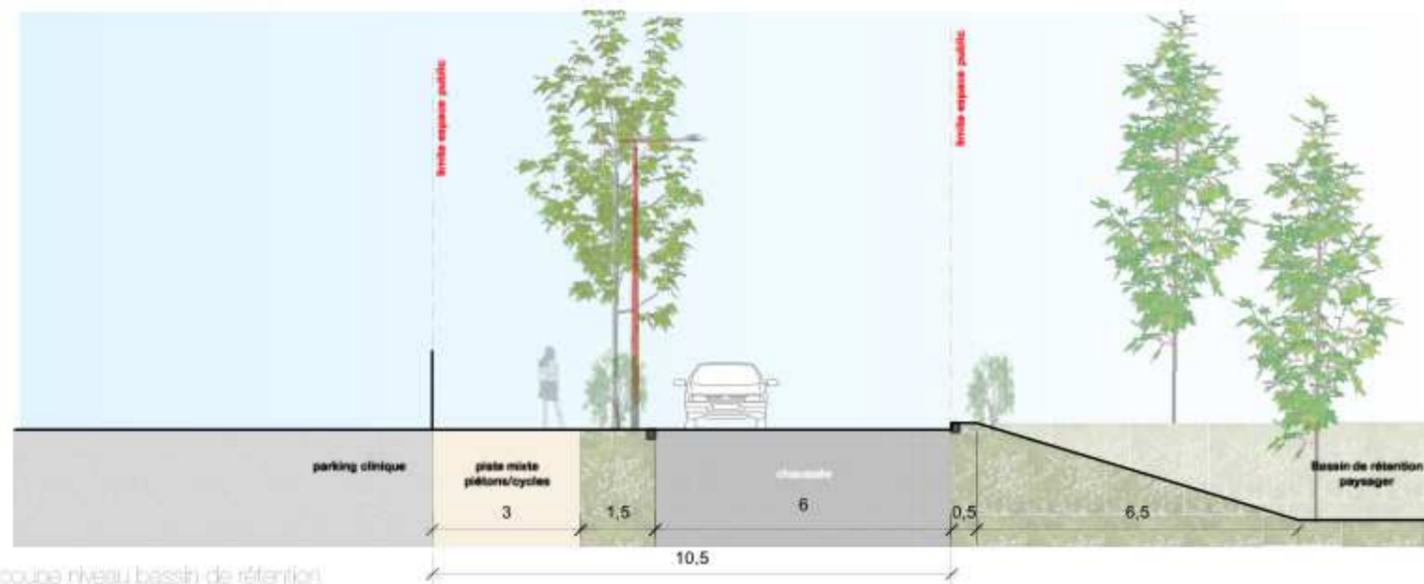
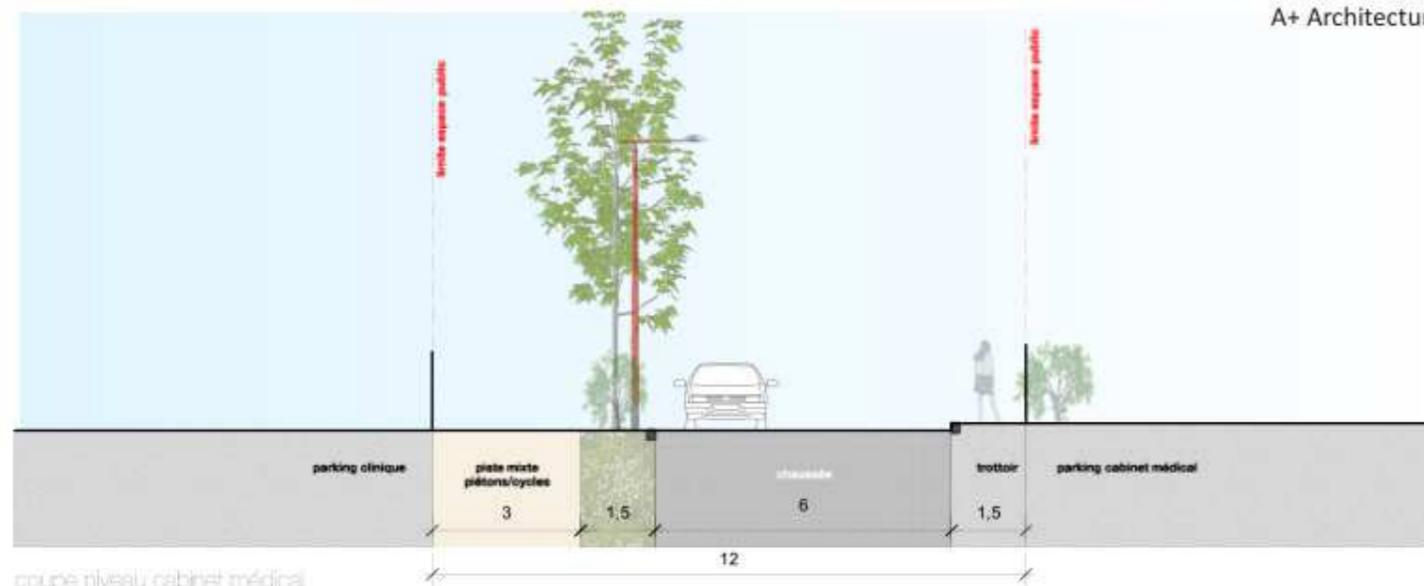
PROFIL EN LONG DE LA RUE DES JASSES - HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE LA RUE

A+ Architecture



PROFIL EN TRAVERS DE LA RUE DES JASSES - HYPOTHESE D'AMÉNAGEMENT DE LA RUE

A+ Architecture



III.4. APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

L'appréciation des dépenses porte sur les équipements et ouvrages publics de l'opération, ainsi que sur les acquisitions foncières nécessaires à la réalisation de ces ouvrages.

Le montant global des travaux mentionné est celui qui peut être raisonnablement apprécié à la date d'élaboration du dossier de DUP. Le montant des acquisitions foncières résulte par ailleurs de l'estimation des domaines en la matière.

Les coûts présentés sont ainsi des coûts indicatifs.

III.4.1. Cout estimatif des aménagements de voiries :

Requalification et dévoiement de la rue des Jasses :

- Acquisitions foncières : en cours d'estimation
- Cout des travaux : 730 000,00 € HT

Réseaux :

- Raccordement eau potable / eaux usées : en cours d'estimation
- Raccordement EDF / GDF : en cours d'estimation

III.4.2. Cout estimatif des aménagements hydrauliques :

- Acquisition foncière pour le bassin de rétention : en cours d'estimation
- Réalisation du bassin de rétention : 800 000,00€ HT

III.5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

III.5.1. Incidences sur les réseaux et le ruissellement pluvial et prise en compte des risques d'inondation

La commune est en réseau séparatif. Les réseaux pluviaux existent à proximité immédiate. Ils seront redimensionnés et complétés dans le cadre de l'aménagement du pôle médical et de la réalisation du bassin de rétention.

Le projet de DUP, à travers les aménagements hydrauliques programmés dans le cadre du projet (bassin de rétention, redimensionnement des réseaux d'écoulement et compensation (remblaiement) sur les terrains de la clinique) n'entraînent aucune aggravation du fonctionnement hydraulique actuel. Au contraire, le projet **réduit les risques d'inondation par ruissellement pluvial existants** sur le site des jasses et son bassin versant urbanisé, et rend possible l'urbanisation des terrains de la clinique. En effet, le projet :

- **supprime les risques d'inondation pour des pluies d'occurrence 100 ans avec capacité de la buse à 50%** à travers le dimensionnement du bassin de rétention et un remblaiement des terrains de la clinique à 27,7 m NGF (scénario 2 retenu) ;
- **réduit le risque résiduel pour des pluies exceptionnelles (1,8x100 ans)** par des remblais supplémentaires sur le secteur de la clinique à 28,3 m NGF maximum, **sans aggraver le fonctionnement hydraulique** du quartier dans la configuration retenue du bassin¹ (le risque résiduel passe de 60 cm à 10 cm).

Par ailleurs, au-delà de ces aménagements hydrauliques spécifiques qui font l'objet de la DUP, le ruissellement généré par l'urbanisation du pôle médical sera traité sur les parcelles du projet urbain, afin de ne pas accroître le volume d'eau traité par le bassin de rétention à l'aval.

A cette fin :

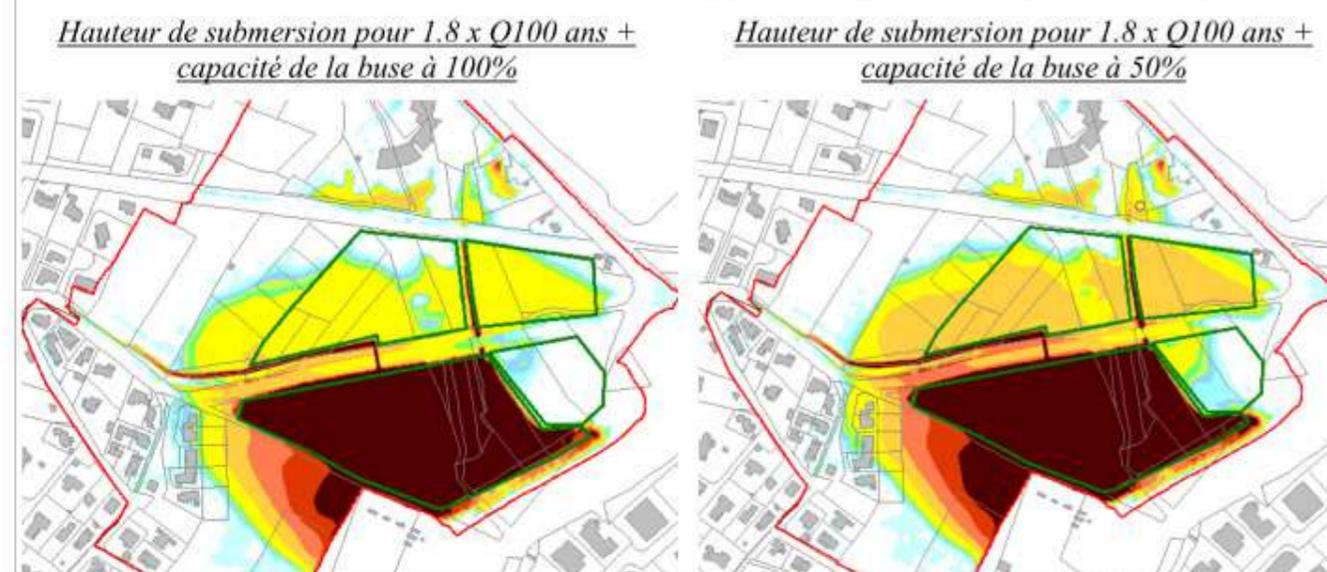
- les plans de composition du projet de la clinique et du pôle de consultation intègrent un **système de noues paysagères et de fossés pluviaux**, participant à la valorisation paysagère des espaces extérieurs du pôle médical. Ces principes sont affichés à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU mis en compatibilité ;
- des **bassins de rétention enterrés** sont également prévus sur le secteur de la clinique ;
- des **mesures visant à limiter l'imperméabilisation** des sols du pôle médical sont imposées par le règlement de PLU mis en compatibilité : 25% des parcelles urbanisées devront être maintenues en pleine terre végétalisée (dont 10% pourront être des parkings perméables et végétalisés, type «evergreen»). Ainsi, 15% des parcelles urbanisées devront être maintenues en pleine terre végétalisées, sans inclure les parkings aériens. Ces espaces pourront accueillir les dispositifs hydrauliques aériens.

Enfin, afin de conserver une accessibilité à la clinique en cas de crues exceptionnelles pouvant rendre submersible la rue des jasses, un accès secondaire est prévu pour les secours depuis l'avenue de Librilla.

Impacts du scénario retenu, sans remblais supplémentaires

	Scénario 2
Cote de remblaiement conseillée (m NGF)	27.7
Hauteur d'eau sur les terrains remblayés de la clinique pour :	
Q100 ans + capacité buse à 50%	
1.8 x Q100 ans + capacité buse à 100%	0.60 m
1.8 x Q100 ans + capacité buse à 50%	1.00 m

Tableau n°17 : Hauteurs d'eau sur les terrains remblayés de la clinique modélisées pour le scénario 2



Source : étude CEREG 2015

Impacts du scénario retenu, avec remblais supplémentaires

Cote remblaiement (m NGF)	Cote ligne d'eau (m NGF)	Hauteur d'eau sur les terrains de la clinique	Impact ligne d'eau / état actuel
27.7	28.3	+ 0.60 m	- 0.13 m
28	28.36	+ 0.36 m	- 0.07 m
28.3	28.41	+ 0.11 m	-0.02 m
28.6	28.48	-	+ 0.05
29	28.48	-	+ 0.05

Tableau n°18 : Analyse du risque résiduel pour différents niveaux de remblaiement pour 1.8 x Q 100 + capacité de la buse à 100%

Source : étude CEREG 2015

¹Nota : les remblais supplémentaires sur le secteur de la clinique sont au maximum à 28,3 m NGF. Au-delà, ils augmentent la ligne d'eau et ne rendent plus efficient le bassin de rétention prévu.

III.5.2. Incidences sur le dispositif d'assainissement des eaux usées

Réseaux

Le raccordement du projet au réseau d'assainissement des eaux usées pourra s'opérer de deux manières :

- extension du réseau depuis la rue des Jasses, au sud du site ;
- raccordement sur le réseau existant sur l'avenue de Librilla. Dans ce dernier cas, la capacité du réseau existant est insuffisante. Le raccordement sera conditionné au redimensionnement du poste de refoulement. Le redimensionnement de ce poste pour accueillir les effluents de la clinique sont prévus à l'échéance 2019.

Ces deux points de rejets des eaux usées seront nécessaires, notamment pour le laboratoire d'analyses médicales. Par ailleurs, la clinique intégrera un prétraitement des eaux usées, afin de garantir des rejets dans le réseau collectif conformes aux normes en vigueur.

Adéquation des besoins à la capacité de la station d'épuration

L'apport d'effluents généré par le pôle médical est estimé à 25 000 m³ par an. La capacité de la station d'épuration Maera permettra d'accepter des effluents supplémentaires dans le cadre du projet d'aménagement.

De plus, en raison de la nature de l'établissement et de ses effluents, un prétraitement spécifique des eaux usées sera effectué sur le site, afin que les rejets soient conformes aux normes en vigueur.

III.5.3. Incidences sur la ressource en eau potable

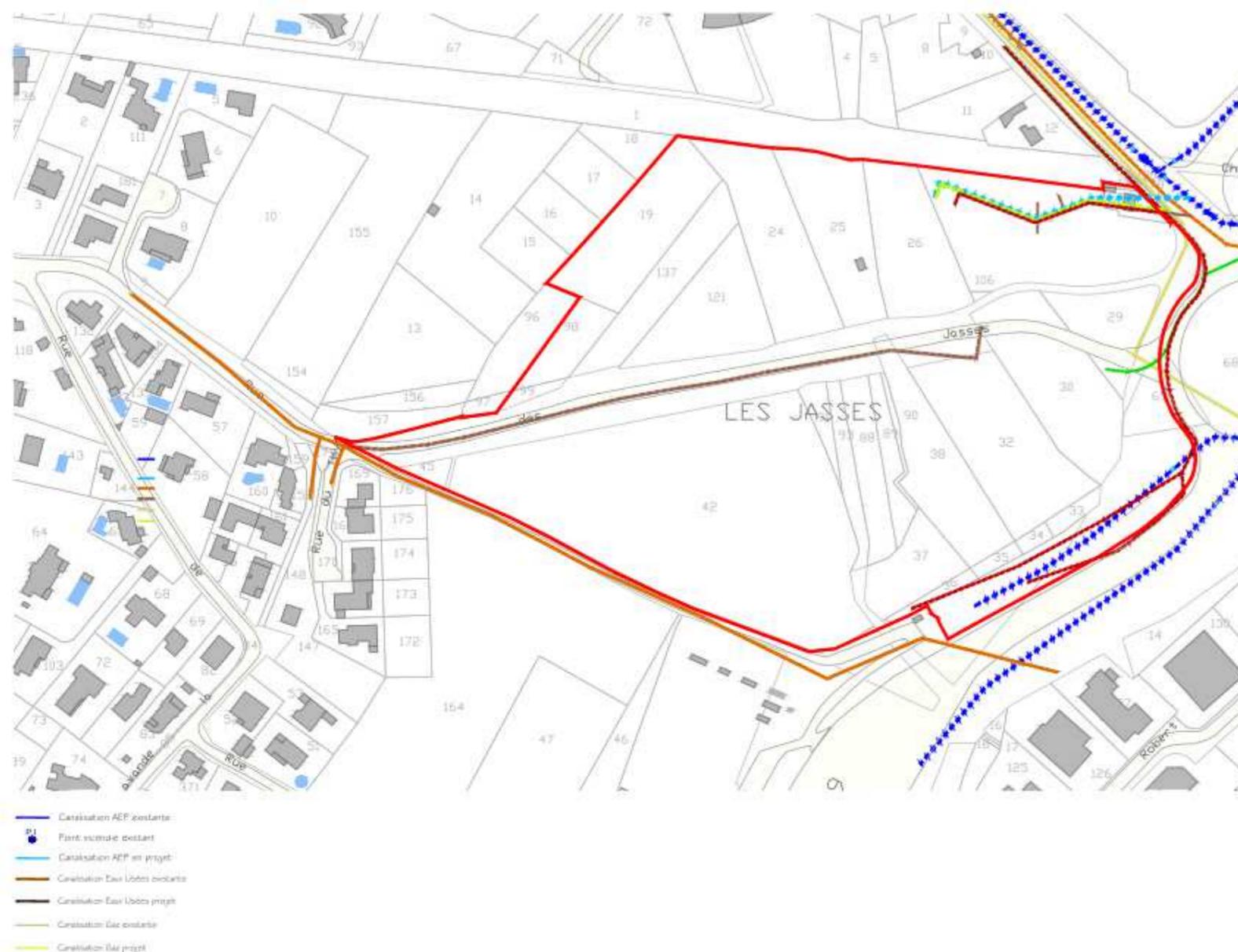
Protection de la ressource en eau potable

L'aménagement du site des Jasses n'est pas de nature à intercepter les écoulements souterrains, ni à prélever ou pomper au sein de la masse d'eau souterraine.

Le site des Jasses Nord se situe dans les périmètres de protection rapprochés des forages de Lou Garrigou et La Lauzette. Des mesures spécifiques seront respectées (DUP annexée au PLU en vigueur et prescriptions issues du rapport de l'hydro-géologue agréé intégrées dans le règlement). En complément, le règlement de PLU mis en compatibilité impose un raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement des eaux usées. A noter que le captage de la Lauzette sera abandonné à terme.

Dans le cadre des études hydrauliques, le bureau d'études CEREG a réalisé des sondages au droit des parcelles destinées à l'accueil du bassin de rétention, jusqu'en fond de bassin. Dans ce sous-sol de molasses perméables, ces sondages précis ont mis en évidence une couche d'argile imperméabilisante, empêchant l'infiltration et limitant de fait les risques de pollution de la nappe. Il n'a donc pas été nécessaire d'étanchéifier le fond du bassin.

Principes de raccordements aux différents réseaux



Le risque de pollution de la nappe souterraine est faible en raison de la nature du sol, d'une part, et de la nature de l'urbanisation du bassin versant drainant (absence d'industrie). L'aménagement du bassin de rétention et du pôle médical sur le site des Jasses n'entraîneront pas d'incidences notables sur la protection de la ressource en eau potable souterraine.

Adéquation des besoins à la capacité de la ressource

Le sous-sol védasien est riche en eau. Le drainage des formations mio-pliocènes du bassin montpelliérain dans des roches karstiques faillées (profondeur de 61 à 108 m environ), induit un aquifère important, avec des débits de l'ordre de 300 m³/h.

Les besoins en eau générés par le projet sont estimés à 20 000 m³ par an. Le Syndicat du Bas Languedoc, qui gère l'alimentation en eau potable sur la commune, a précisé que **la ressource disponible pour la commune a une capacité suffisante pour répondre aux besoins générés par le projet.**

Un **renforcement des réseaux est par ailleurs prévu**, avec un nouveau maillage qui sera réalisé entre la RD116, la rue des Jasses et la rue du Thym, afin d'alimenter le pôle santé par deux services différents, et ainsi **sécuriser l'alimentation en eau** en cas d'interruption de l'un des deux services.

III.5.4. Prise en compte des risques (hors ruissellement pluvial)

Les risques naturels existants ne sont pas de nature à grever d'inconstructibilité le site, hormis le risque d'inondation par ruissellement pluvial dont la prise en compte est évoquée en page 28 du présent dossier de DUP.

Ces risques sont pris en compte dans le cadre du projet. Ils sont même réduits dans certains cas par l'aménagement du site. En effet :

- **l'aléa aux feux de forêt** (faible à moyen) sera supprimé avec l'urbanisation du site. Par ailleurs, les bornes d'incendies seront implantées, conformément aux prescriptions du SDIS : **3 bornes incendie avec un débit de 60 m³** ;
- **l'aléa de retrait et gonflement des argiles** (faible) sera compensé par la prise en compte de mesures constructives adaptées ;
- **l'aléa de sismicité 2** (faible), sera pris en compte. La construction de bâtiments nouveaux de type III et V, ainsi que certains travaux sur l'existant sont soumis à l'obligation de mettre en œuvre des dispositifs constructifs spécifiques. Ces règles de dimensionnement pour le bâti neuf et le bâti existant peuvent être consultées dans la plaquette de présentation « de la nouvelle réglementation parasismique » éditée par le gouvernement.

Le site n'est concerné par aucun autre risque naturel ou technologique.

III.5.5. Prise en compte des nuisances air, bruit, santé

Le site est affecté par le classement au bruit des infrastructures de transports terrestres routières. Ce classement réglementaire est lié au barreau de raccordement de la RD116E1 à l'A9, qui définit une bande de 250 m de part et d'autre de la voie (voie de catégorie 2), en application de l'article L571-10 du code de l'environnement.

Le projet prendra en compte les prescriptions d'isolement acoustique qui sont imposées aux constructions en fonction de leur nature.

Concernant la pollution atmosphérique, elle est considérée comme maximale dans la bande des 100 mètres de part et d'autre des voies routières (extrémité Est du site). Contrairement au bruit, il n'existe pas de réelles mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

Au-delà des aspects réglementaires, le projet cherchera à limiter la présence de populations sensibles (enfants, personnes âgées, malades) en séjour de longue durée à proximité des sources de bruit et de pollution atmosphérique existantes.

A noter toutefois que la nature de ces voiries va évoluer avec le déplacement de l'autoroute A9 et la suppression du péage de Saint-Jean-de-Védas. Leur fonction et leur aménagement plus urbain à venir devraient conduire à une réduction de ces nuisances.

III.5.6. Incidences sur l'agriculture

Le projet concerne 6,9 hectares, classés au PLU en zone agricole. Ces espaces représentent environ 3% de la surface agricole communale qui est de 186 hectares.

Ces terres sont en majeure partie des friches en cours de colonisation par les boisements. Une partie du site est toutefois toujours cultivée (vignes).

La perte réelle d'espaces agricole cultivée est liée à la réalisation du bassin de rétention programmé au sud-est de la rue des Jasses. La réalisation de ce bassin - indispensable pour la réalisation du projet de pôle médical - ne peut être localisée que sur ces terrains, qui sont situés au point le plus bas du secteur.

L'ensemble du secteur représente une poche non construite, enclavée au sein de vastes espaces urbanisés, et encadrée par de grandes infrastructures routières qui fractionnent l'espace. Cette configuration rend difficile le retour d'une exploitation des terres en friche et ne favorise pas le maintien des vignes cultivées actuelles.

La perte de surface cultivée en vigne sur le site n'est pas de nature à mettre en péril l'activité agricole de l'exploitant concerné, qui dispose par ailleurs de surfaces agricoles importantes permettant de pérenniser l'exploitation.

Le site est en outre identifié comme secteur de développement urbain stratégique par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Métropole Méditerranée.

En contre-partie à la perte de ces terres agricoles situées au cœur de la zone urbaine, nécessaire pour répondre à des enjeux urbains, économiques et environnementaux majeurs (meilleure prise en compte des risques), la commune préserve ses grands ensembles agricoles qui encadrent la zone bâtie : de la vallée de la Mosson à la vallée du Rieu Coulon en passant par le Terral ; entre Saint-Jean-le-Sec et Sigaliès.

III.5.7. Incidences sur les espaces naturels et la biodiversité

La commune n'est incluse dans aucun périmètre de protection environnemental réglementaire. Le territoire communal n'est touché par aucun site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches se situent hors commune, à plus de trois kilomètres du site de projet. Au regard de la distance entre le site de projet et les sites Natura 2000, de leur manque de connexion et des différences de milieu (le site de projet se situant au cœur d'importantes zones urbanisées), le lien écologique est considéré comme faible et les incidences sur les sites Natura 2000 négligeables.

Le site n'est par ailleurs concerné par aucun inventaire écologique ou espace naturel sensible (ENS) du département.

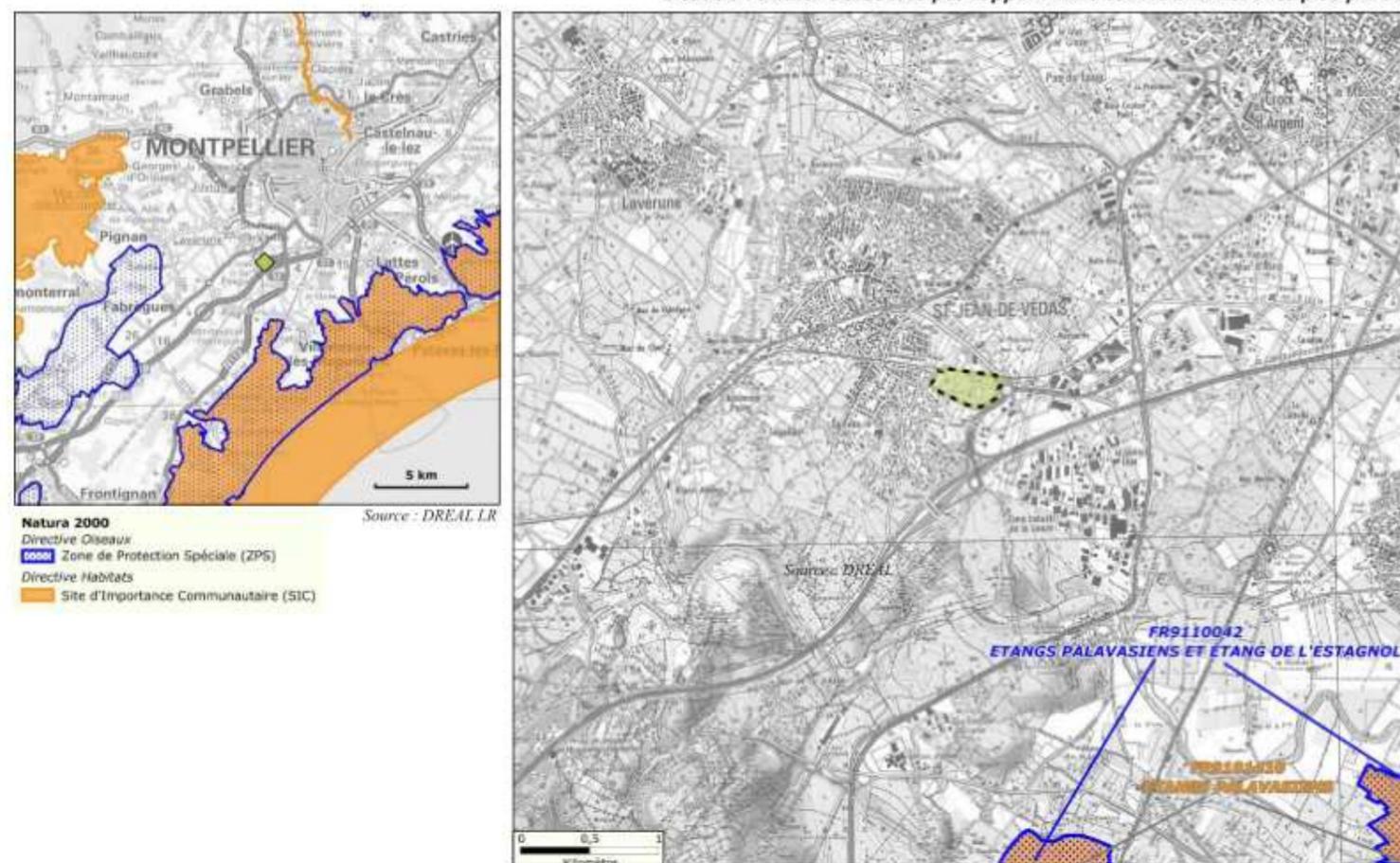
Les zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de la vallée de la Mosson et des garrigues de la Lauze sont situées à plus de 800 m du projet et n'ont pas de lien fonctionnel avec celui-ci. En outre des espaces déjà urbanisés les séparent.

L'étude naturaliste effectuée sur le site a permis d'identifier le fait que les habitats présents dans la zone d'étude correspondent à des terrains en friches, plus ou moins récentes, présentant un très faible enjeu de conservation. Ces habitats sont enclavés entre des zones résidentielles, des secteurs d'activité, l'autoroute A9 et son péage. Ils sont donc déconnectés des milieux naturels des alentours. Les milieux tendent à se fermer progressivement, comme en atteste la présence de fourrés arbustifs sur une grande partie de la zone d'étude. La flore qui s'y développe est très commune, avec une majorité d'espèces rudérales se développant sur des zones remaniées. Si certaines espaces présentent un intérêt local, aucune présence d'espèce faune ou flore protégée n'a été avérée.

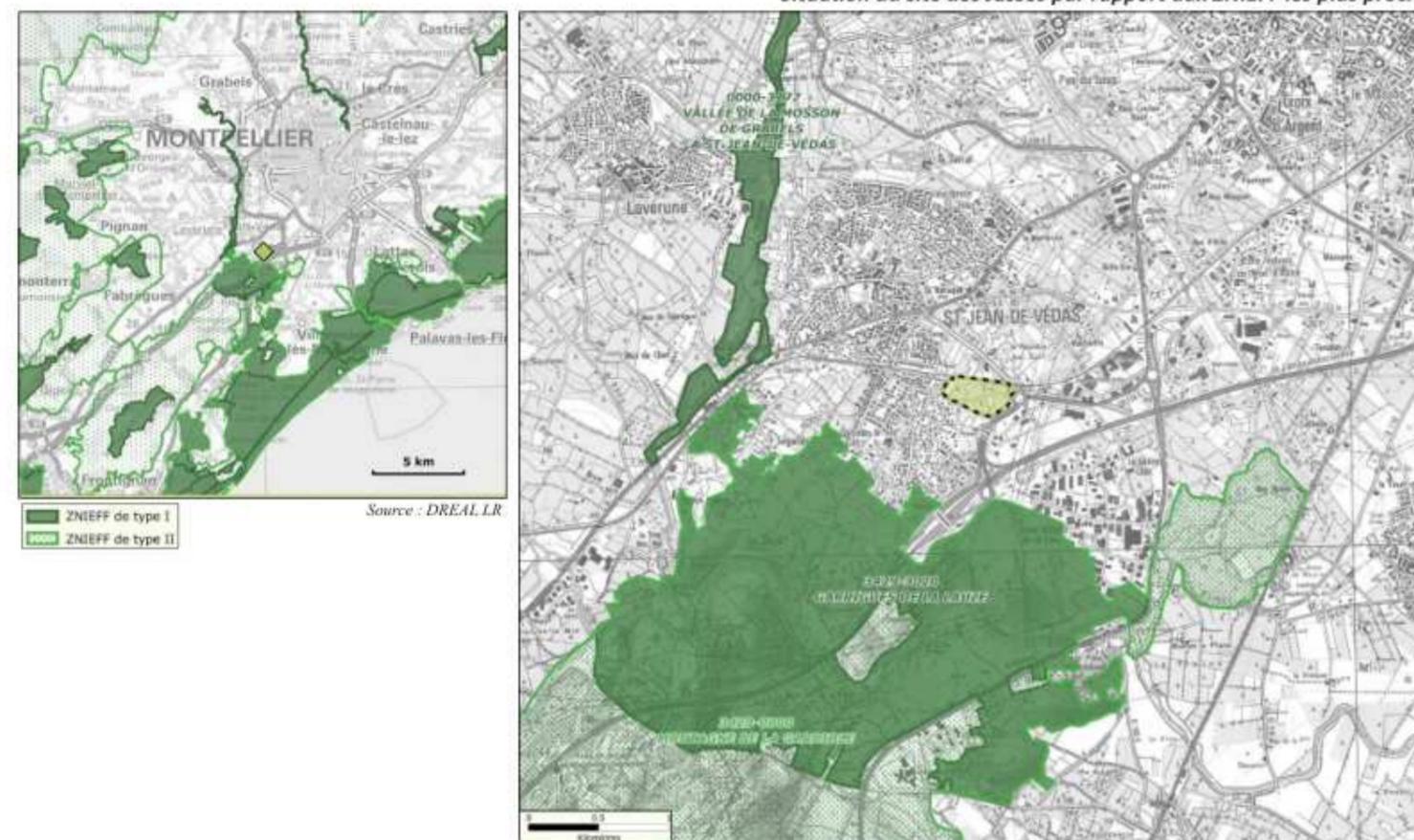
Après expertise, les perturbations liées à la réalisation du projet pourront en partie être jugulées par le choix de mesures simples d'évitement, à travers la maîtrise des périodes d'intervention.

En conclusion, **les incidences du projet sur les espaces naturels et la biodiversité sont faibles**, au regard de l'absence de lien écologique avec les sites Natura 2000 ou les ZNIEFF les plus proches, et au regard de l'absence d'espèces faunistiques ou floristiques protégées sur le site.

Situation du site des Jasses par rapport aux sites Natura 2000 les plus proches



Situation du site des Jasses par rapport aux ZNIEFF les plus proches



III.5.8. Incidences sur les paysages et la trame verte

Localisé au niveau du carrefour de l'Europe, l'ouverture à l'urbanisation du site modifiera la perspective paysagère première de l'entrée Sud de Saint-Jean-de-Védas et de la Métropole. Il s'agit de l'entrée principale de la ville, directement accessible depuis l'autoroute A9, le futur Boulevard Urbain Sud de la Métropole, le Contournement Ouest de Montpellier (COM) et la ligne 2 du tramway.

Le secteur des Jasses est situé en continuité de la ZAC de Roque Fraisse, principal secteur de développement de la ville, et le long de l'avenue de Librilla, axe urbain structurant de la Commune. La ZAC offre des densités et des hauteurs importantes, en continuité desquelles s'insèrera le projet de pôle médical. Ce dernier se situera par ailleurs en recul vis à vis des secteurs résidentiels peu denses de Saint-Jean-le-Sec.

L'ouverture à l'urbanisation du site, à travers un équipement d'intérêt collectif, **contribuera à construire un centre «élargit», adapté à la taille de la ville d'aujourd'hui et il marquera de manière qualitative le caractère urbain de cette entrée majeure de la ville.**

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise que le projet architectural cherchera à «valoriser l'entrée de ville de Saint-Jean-de-Védas et de la Métropole au niveau du carrefour de l'Europe : le bâti s'implantera préférentiellement sur la partie Est des terrains, de manière à structurer l'espace public du carrefour par le bâti. Les hauteurs pourront être importantes, de manière à créer un signal d'entrée de ville. Les façades et les espaces extérieurs bordant le carrefour devront être traités de manière très qualitative. Les parkings seront situés préférentiellement à l'arrière des bâtiments et non en façade /carrefour».

Le réseau d'écoulement et de rétention de l'eau ainsi que la végétation, entreront dans la composition d'ensemble du plan masse et contribueront à la valorisation du projet.

La continuité verte écologique et paysagère Nord/Sud, reliant les grands espaces agricoles et naturels du Terral au Bosc en passant par la ZAD de Roque Fraisse, telle qu'identifiée à l'échelle du SCoT et du PLU, est matérialisée au coeur du périmètre de projet. A cette fin, une bande végétale sera ménagée et plantée en limite du secteur Ouest de la clinique. Elle permettra en outre de traiter qualitativement cette limite. Cette continuité verte sera étoffée en accompagnement de la future voie de liaison Nord-Sud envisagée pour relier directement le



Vues en perspective de la Clinique Saint-Jean
HYPOTHÈSE D'INSERTION PAYSAGÈRE

(Documents provisoires)



A+ Architecture

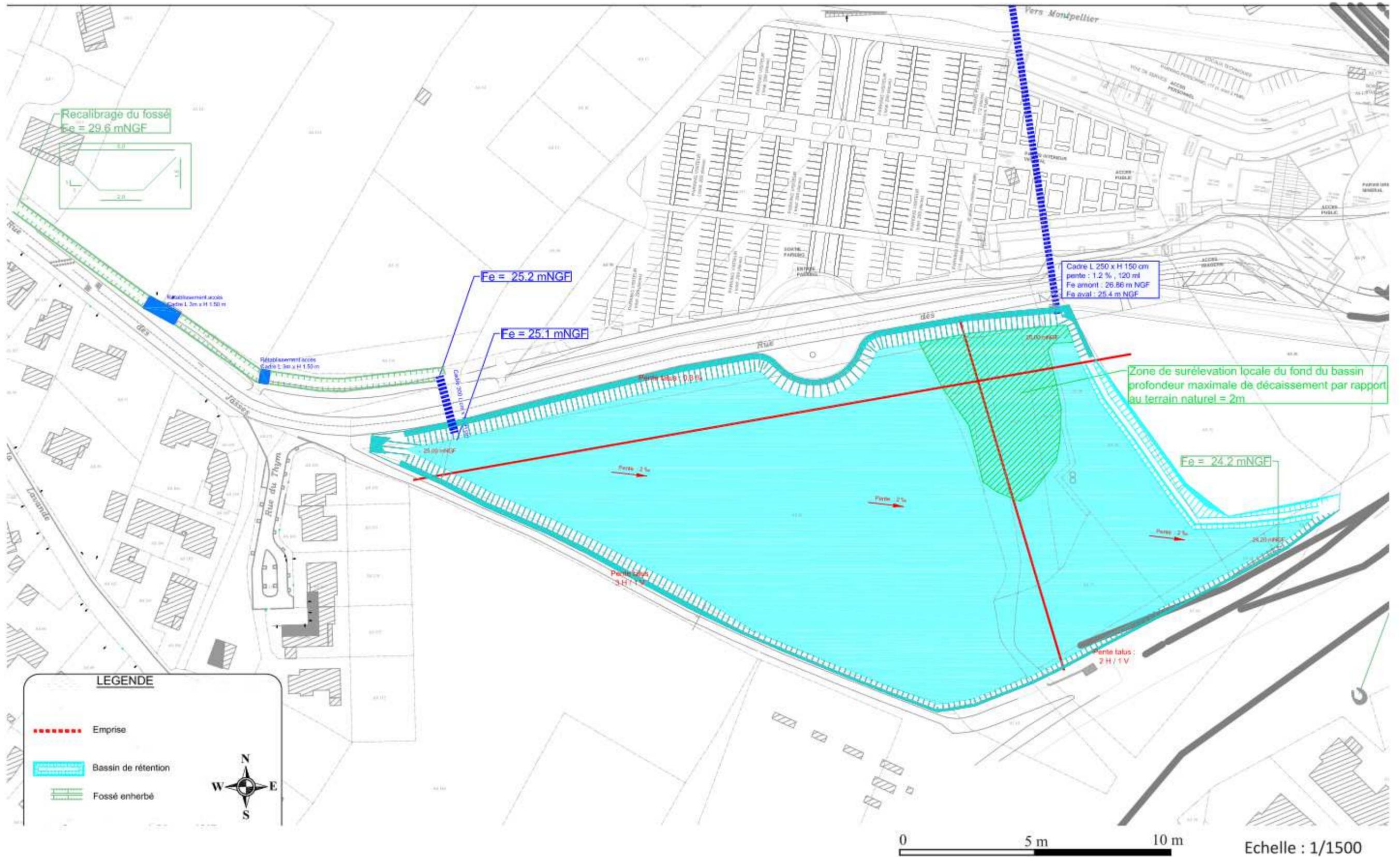
IV. PLAN GENERAL DES TRAVAUX

IV.1. PLAN GENERAL DES TRAVAUX DE VOIRIES

Aménagement de la rue des Jasses



IV.2. PLAN GÉNÉRAL DU BASSIN DE RETENTION



V. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

V.1. EVOLUTIONS MINEURES DU PADD

Les évolutions du PADD approuvé par DCM du 21 janvier 2008 induites par la DUP valant mise en compatibilité du PLU sont des évolutions mineures, qui ne modifient en rien l'économie générale du PADD. Les évolutions du texte sont des mises à jour ainsi que des ajouts permettant de mentionner la réalisation du pôle médical sur le secteur des Jasses. Ces compléments s'intègrent parfaitement dans les orientations générales du PADD.

V.1.1. Compléments au texte du PADD

Ajout (en rouge) :

«1. Les objectifs d'aménagement et de développement

1.1. le cadre fixé par le SCoT

[...]

- Le SCOT de l'agglomération de Montpellier fixe les possibilités d'extension urbaine à l'échelle de la commune de Saint-Jean-de-Védas ; **Quatre** secteurs potentiels sont localisés :

- Roquefraïsse, à l'Est, entre le village et les zones d'activités, secteur pour lequel la commune s'est engagée depuis quelques années dans un projet urbain ambitieux. Le potentiel de logements créés dans ce secteur est au plus de 1900 logements, phasés dans le temps par la commune de façon à permettre de gérer l'évolution démographique.

- **Les Jasses, en continuité de Roque Fraïsse au sud de l'avenue de Librilla et au nord de la bretelle de raccordement à l'autoroute A9, qui accueillera un pôle d'activités médicales ;**

- Deves Dempene, au sud, en continuité de la zone d'activités Marcel Dassault.

- Lous Garrigous au sud-Est, et à l'Est de la zone d'activités de la Lauze.»

[...]

«2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

2.1. Promouvoir un développement raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements

[...]

- Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain**

Le site de Roquefraïsse et le site des Jasses (une centaine d'hectares), a été identifié par le SCOT comme site majeur d'urbanisation potentielle (avec 11 autres sites du territoire communautaire) du fait de sa situation, dans la continuité du centre ancien et reliant des quartiers plus récents et également

de du fait de la proximité de la 2ème ligne de tramway. Il sera le principal secteur d'urbanisation de la commune durant les prochaines années. La ZAC d'une trentaine d'hectares correspond à la première opération d'aménagement, ainsi que l'implantation d'un pôle d'activités médicales d'envergure sur le site des Jasses.

[...]

2.2. Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.

- Conforter un centre élargi**

Dans le projet d'aménagement, le futur quartier de la ZAC de Roquefraïsse **et le site des Jasses** est structuré à partir d'un axe principal, constitué par l'avenue de Librilla (RD116 E) qui est longée par la ligne 2 du tramway. Le nouveau quartier s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation du cœur de ville jusqu'à la carrière de la Peyrière, nouvel espace public aménagé. Le carrefour entre la RD 613 et le RD 116E sera réaménagé de manière à recomposer l'accès au centre ancien. Une nouvelle place publique sera composée dans la continuité de la station du tramway « Ortet-centre-ville ».

[...]

- Améliorer les déplacements notamment les circulations douces**

[...]

Dans le nouveau quartier de Roquefraïsse, une grande importance est donnée aux cheminements piétons et pistes cyclables de manière à limiter les déplacements motorisés inter-quartiers. L'avenue de Librilla (RD 116E), sera un boulevard urbain d'entrée de ville, animé par la voie du tramway et ponctué d'équipements publics majeurs tels que la carrière de la Peyrière, la piscine Amphitrite, les stations de tramway Saint-Jean-le-Sec et Ortet-centre ville **et le pôle médical**. Elle permettra de relier ces équipements au centre-ville. Un mail reliant le quartier de l'Ortet à la carrière de la Peyrière sera également créé.

[...]

- Compléter l'offre en équipements**

[...]

La commune bénéficie, dorénavant, de la présence de la piscine Amphitrite, équipement communautaire **et de la gendarmerie**. Elle a, par ailleurs ~~engagé les études sur le secteur de~~ réaménagé l'ancienne carrière de la Peyrière, afin d'y créer un espace vert de détente et de loisirs. ~~Le projet doit permettre de~~ Cette réalisation permet de satisfaire les besoins de la population en matière d'espaces verts et de loisirs, à proximité immédiate du tramway, de Roquefraïsse, et du centre ancien.

Enfin, la future gendarmerie est en cours de réalisation:

Enfin, un pôle majeur d'activités médicales est projeté sur le site des Jasses. Il répond à des besoins en matière de services de santé publique qui s'expriment à l'échelle de l'ouest de l'agglomération de Montpellier et a pour ambition un rayonnement régional.

[...]

2.4. Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal

- Compléter l'offre d'activités économiques sur le territoire communal**

[...]

Le pôle médical sur le site des Jasses contribuera au renforcement de l'offre de services à la population à l'échelle communautaire et régionale.

V.1.2. Evolution des cartes du PADD

Avant mise en compatibilité du PLU

Après mise en compatibilité du PLU

Le P.A.D.D à l'échelle du territoire communal



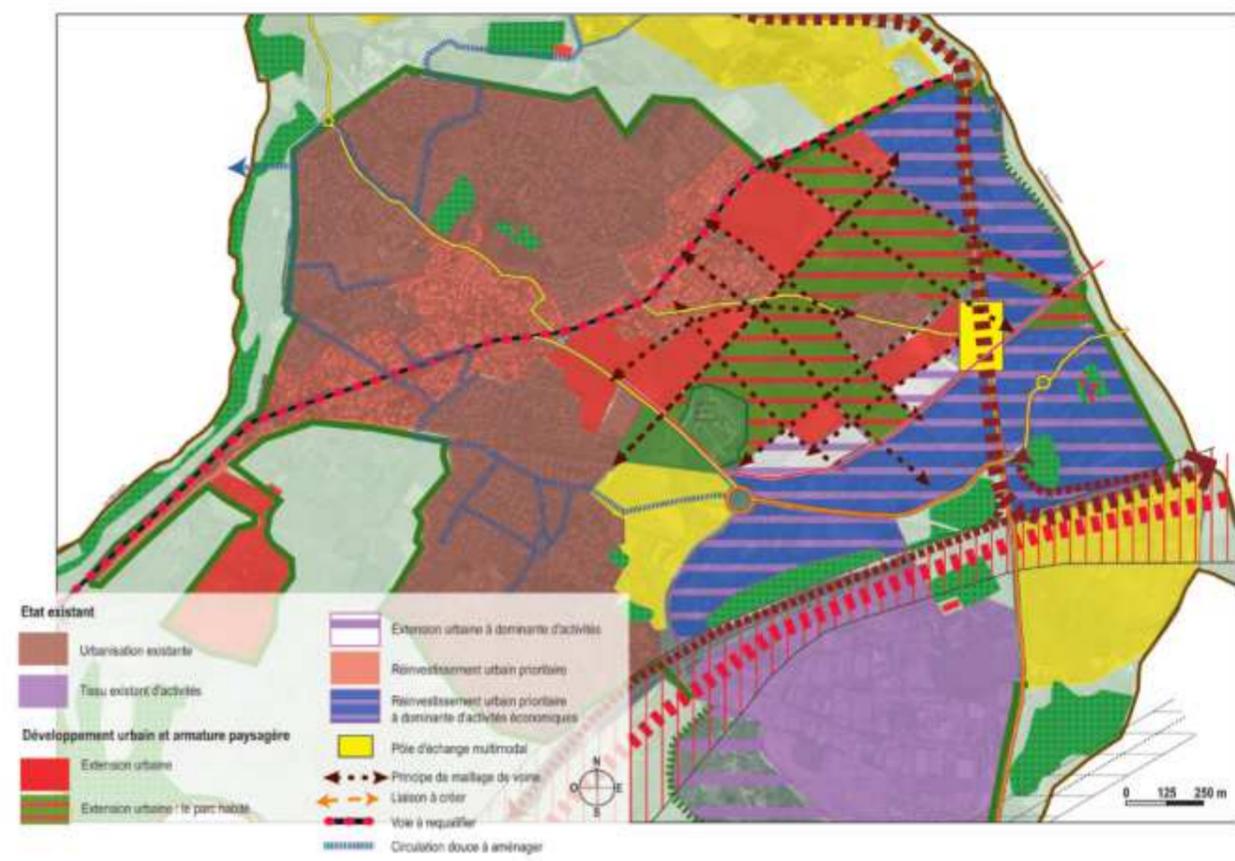
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D à l'échelle du territoire communal



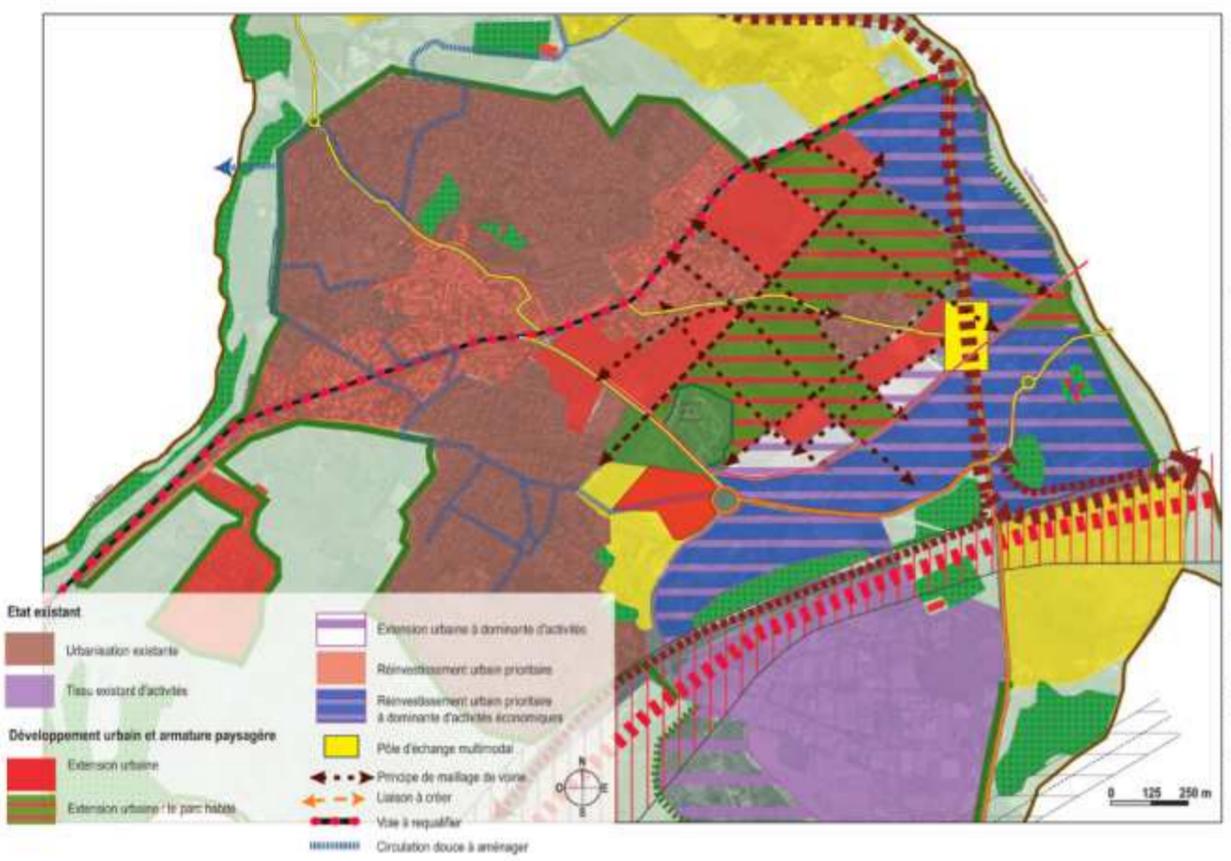
Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D à l'échelle du centre-bourg



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le P.A.D.D à l'échelle du centre-bourg



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

V.2. INTÉGRATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

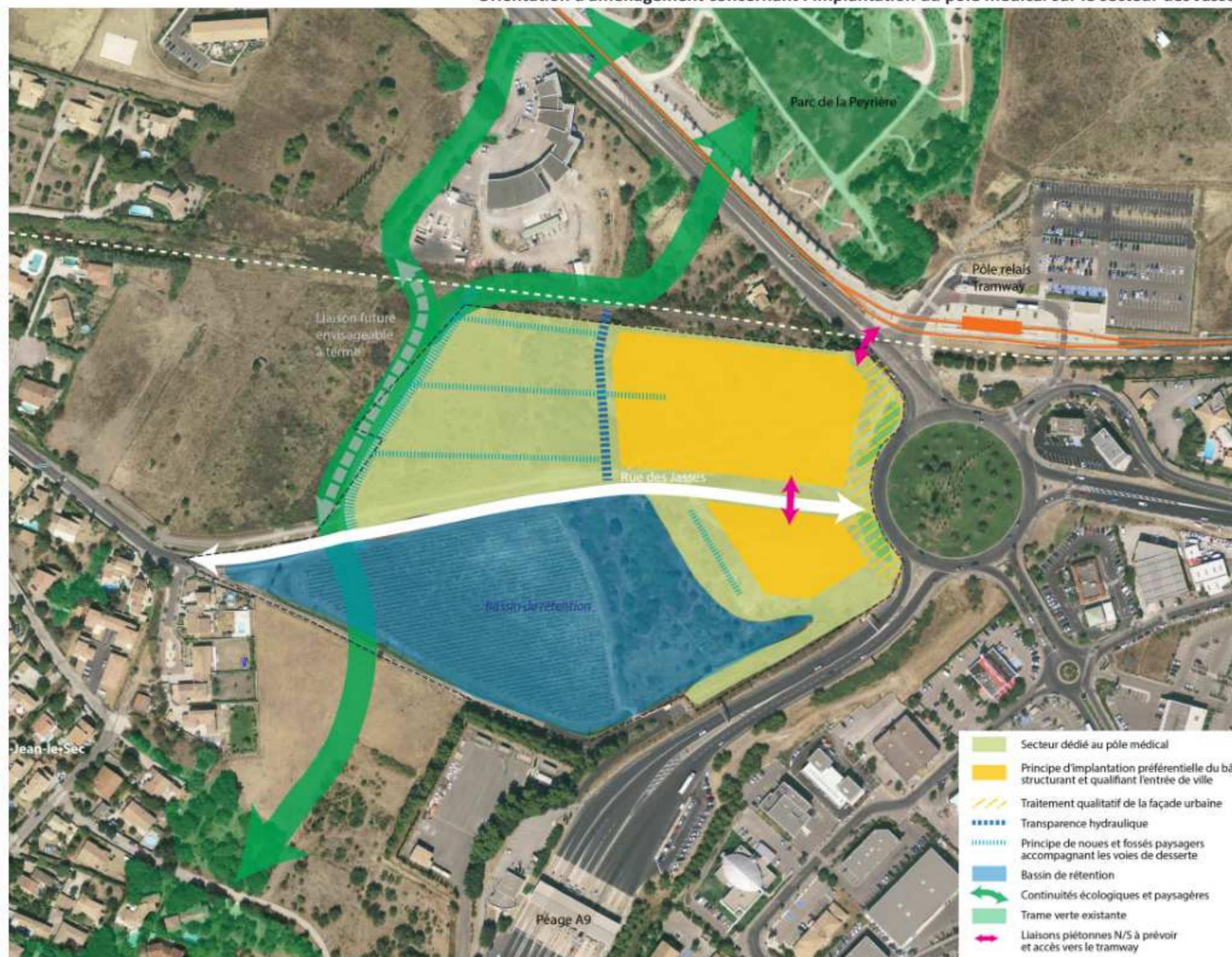
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'implantation du pôle médical est intégrée au PLU, conformément aux prescriptions du Grenelle II de l'environnement portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010. Elle porte sur la zone 2AUd du PLU mis en compatibilité.

V.2.1. Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement visent à répondre aux enjeux urbains, paysagers et environnementaux identifiés sur le site, à savoir :

- **valoriser l'entrée de ville de Saint-Jean-de-Védas et de la Métropole** au niveau du carrefour de l'Europe : le bâti s'implantera préférentiellement sur la partie Est des terrains, de manière à structurer l'espace public du carrefour par le bâti. Les hauteurs pourront être importantes, de manière à créer un signal d'entrée de ville. Les façades et les espaces extérieurs bordant le carrefour devront être traités de manière très qualitative. Les parkings seront situés préférentiellement à l'arrière des bâtiments et non en façade /carrefour. Les bordures du site seront accompagnées d'un traitement paysager qualitatif ;
- **valoriser la proximité du tramway et prendre en compte des déplacements piétons et vélos** autour et dans le site de projet : une liaison piétonne entre la partie Nord et Sud du pôle médical sera à prévoir, ainsi qu'un accès piéton sur l'avenue de Librillia permettant de relier directement la station de tramway ;
- **améliorer le maillage viaire existant et greffer le projet de pôle médical à son environnement urbain** : à cette fin, la rue des Jasses sera requalifiée de manière à faciliter la desserte du pôle médical et améliorer les liaisons avec St-Jean-le-Sec. En marge de l'opération d'aménagement objet de la présente OAP, une liaison future permettant de relier la ZAC de Roque Fraisse à la rue des Jasses est envisagée à terme par la commune ;

Orientation d'aménagement concernant l'implantation du pôle médical sur le secteur des Jasses



- **préserver une continuité écologique et paysagère Nord/Sud** à l'échelle communale (du Terral au Bosc, en passant par le parc de la Peyrière, le site des Jasses et les zones boisées et peu denses de St-Jean-le-Sec) ; cette continuité verte accompagnera le fossé pluvial aérien en bordure Ouest du site, ainsi que la future voie de liaison Nord/Sud ;
- **valoriser les aménagements hydrauliques dans la composition d'ensemble du projet** : la rétention induite par l'urbanisation du pôle médical sera traitée sur les terrains d'implantation du bâti, sous forme de noues et de fossés accompagnant les voies de desserte des espaces extérieurs (notamment les parkings) de manière à participer à leur valorisation paysagère.

V.2.2. Programmation

- **Au nord de la rue des Jasses : la clinique**, comprenant 5 étages (avec l'étage technique), permettant d'accueillir :
 - ✓ 225 lits, extensible à 339 lits ;
 - ✓ un service des urgences ;
 - ✓ un service imagerie-radiologie incluant scanner et IRM ;
 - ✓ un bloc opératoire de 20 salles ;
 - ✓ une unité de soins continus de 12 lits.

Parkings : 350 places pour la clinique.

La surface de plancher prévisionnelle du secteur de la clinique est de 28 000 m² sur une superficie de terrain de 28 600 m².

- **Au sud de la rue des Jasses : le centre de consultations**, comprenant :
 - ✓ 50 cabinets médicaux (chirurgiens, anesthésistes, médecins)
 - ✓ 10 cabinets paramédicaux (infirmiers, kinésithérapeutes, ergothérapeutes, podologues, psychologues, ostéopathes, etc.)
 - ✓ un laboratoire d'analyses ;
 - ✓ un secteur propre à l'appareillage (fabrication de prothèses) ;

Parkings : 150 places pour le pôle de consultations.

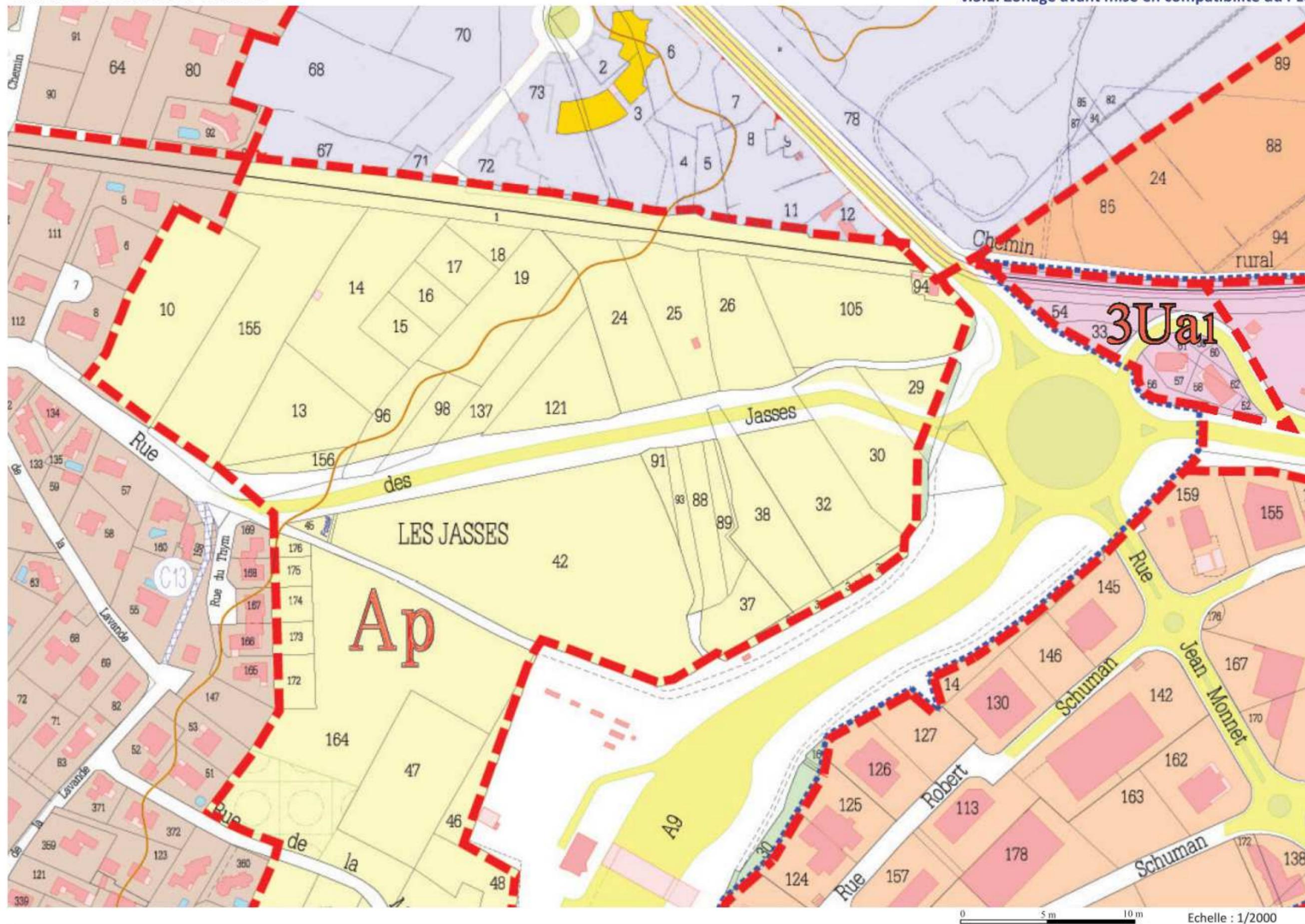
La surface de plancher prévisionnelle est de 8 000 m² sur une superficie de terrain de 9 900 m².

Le bassin de rétention, en partie Sud-Ouest de la rue des Jasses.

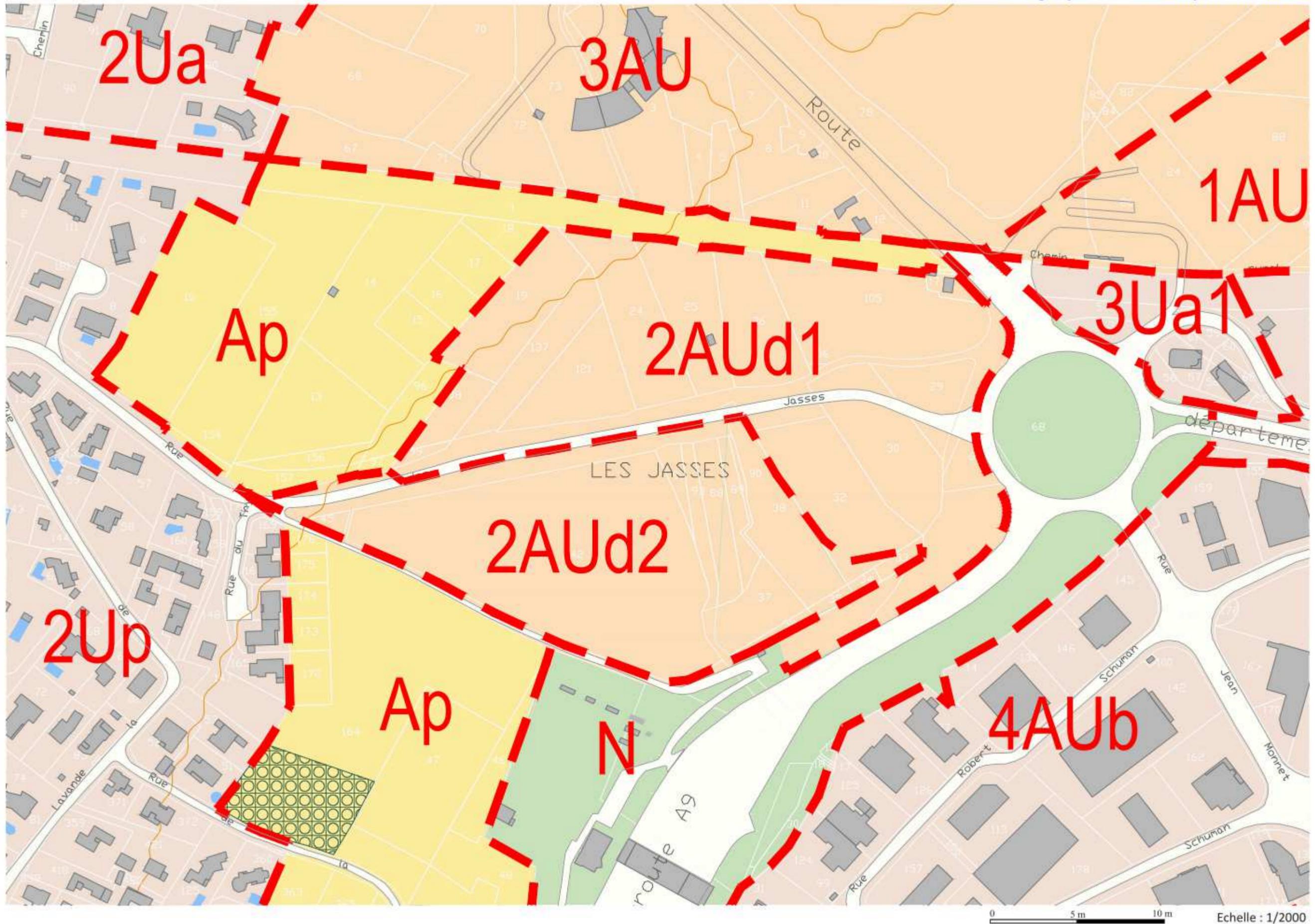
La surface prévisionnelle de décaissement du bassin est d'environ 26 800 m².

V.3. EVOLUTIONS DU ZONAGE

V.3.1. Zonage avant mise en compatibilité du PLU



Zonage après mise en compatibilité du PLU



V.4. EVOLUTIONS DU RÈGLEMENT

Des compléments au règlement de la zone 2AU sont apportés, afin d'intégrer des règles spécifiques au secteur 2AUd, dédié à l'implantation du pôle médical sur le secteur des Jasses.

ZONE 2AU

LIBELLE / ARTICLE	PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT (ajouts en rouge, suppressions en rouge barré)	JUSTIFICATION DES MOTIFS
Caractère de la zone	<p>Cette zone, non équipée ou insuffisamment équipée est destinée à l'urbanisation future. Sa constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.</p> <p>La zone 2AU se décompose en plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2AUa1 et 2AUa2 dits secteurs « de la Fermaude », la « Coustaude » ; • 2AUb1 et 2AUb2, dits secteurs « Sigaliès » ; • 2AUc dit secteur « La Combe » ; • 2AUd, correspondant au secteur « des Jasses ». Il comprend deux sous-secteurs : 2AUd1 dédié aux bâtiments et espaces extérieurs du pôle médical et 2AUd2 réservé à la réalisation du bassin de rétention. 	Intégration d'un nouveau secteur à urbaniser 2AUd, dédié au pôle médical et au bassin de rétention
ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Dans les secteurs 2AUb1, 2AUb2, 2AUc et 2AUd, sont par ailleurs interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toutes les activités pouvant induire à priori une pollution de l'aquifère ; - les décharges d'ordures ménagères, de déchets industriels, de déchets inertes, de déchets de déblais, de gravats de démolition ; - tous les procédés de fabrication, tous les stockages mettant en œuvre des produits toxiques et dangereux (métaux lourds, solvants, phénols) ; - les activités de fabrication, de transformation ou de commercialisation de produits chimiques ou phytosanitaires dangereux ; - les activités relevant de l'industrie lourde, de la métallurgie, ou des traitements de surface ; - les commerces et stockage d'hydrocarbures autres que ceux nécessaires à la réalisation d'une distribution ponctuelle sur le réseau routier ou autoroutier et au service d'installations existantes ; - toute injection par forage, puisard artificiel ou naturel, vers la nappe ; - les forages dont le prélèvement est supérieur à 8 m³/h à l'exception de ceux destinés à l'alimentation des collectivités publiques ; - les cimetières. <p>Dans le secteur 2AUd1, sont par ailleurs interdits toutes les constructions et installations autres que celles destinées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux équipements publics ou d'intérêt collectif du pôle médical ; - aux bureaux et aux commerces liés aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés sur le secteur.» <p>Dans le secteur 2AUd2, sont par ailleurs interdits toutes constructions et installations, autres que celles nécessaires à l'aménagement du bassin de rétention, aux voiries et réseaux divers.</p>	<p>Dispositions spécifiques aux zones concernées par le périmètre de protection rapproché du captage (prescriptions issues des avis hydrogéologues).</p> <p>Référence aux 9 rubriques d'occupation du sol définies par l'article R123-9 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le pôle médical et le bassin de rétention, objet de la DUP valant mise en compatibilité du PLU, sont associés à des équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Des bureaux et commerces liés à ces équipements sont admis, afin de prendre en compte les cabinets de consultations et les lieux de restauration intégrés au projet.</p>
ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>De plus, dans les secteurs 2AUb1, 2AUb2, 2AUc et 2AUd : les constructions, extensions et installations qui ne sont pas interdites à l'article 2AU1, sont autorisées à condition de satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin.</p> <p>Notamment, le stockage des hydrocarbures est autorisé sous réserve que les stockages aériens soient équipés de cuvettes de rétraction d'un volume égal au volume stocké et sous réserve que les stockages souterrains soient réalisés en forme maçonnée étanche et visitable, soit en cuves à double paroi. Les canalisations de transport d'hydrocarbures liées à ces stockages seront placées dans des caniveaux étanches et visitables.</p>	Dispositions spécifiques aux zones concernées par le périmètre de protection rapproché du captage (prescriptions issues des avis hydrogéologues).

LIBELLE / ARTICLE	PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT (ajouts en rouge, suppressions en rouge barré)	JUSTIFICATION DES MOTIFS
ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	<p>I - Eau potable Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>En 2AUd, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>II - Assainissement - eaux usées Pour le secteur 2AUd : Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement de Montpellier Méditerranée Métropole applicable à la commune de Saint-Jean-de-Védas.</p>	<p>Précisions</p> <p>Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire afin d'éviter d'impacter la ressource en eau du sous-sol (PPR captage Lauzette et Lou Garrigou). Il n'est pas possible d'y déroger «en cas d'impossibilité technique» comme dans le reste de la zone.</p>
ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>d) En 2AUd, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, ou en retrait. En cas de retrait celui-ci est libre.</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport aux voies sont libres afin de privilégier le projet urbain et architectural. Toutefois, des principes d'implantation par rapport au rond-point sont mentionnés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p>
ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	<p>b) En 2AUd, le retrait par rapport aux limites séparatives est libre.</p>	<p>Il s'agit de la réalisation d'un équipement, sur des parcelles qui ne jouxtent aucune zone résidentielle. Les implantations par rapport aux limites séparatives sont ici sans objet.</p>
ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	<p>Non réglementé, sauf en 2AUd1. En 2AUd1, l'emprise au sol est limitée à 40% de la parcelle.</p>	<p>L'emprise au sol est réglementée en compensation de la suppression du COS.</p>
ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9,50m, sauf en 2AUd1. En 2AUd1, la hauteur des constructions peut être portée à 25 mètres, mesurée depuis le sol existant après travaux.</p>	<p>Ces hauteurs permettent de réaliser un bâtiment de 6 niveaux, jouant un effet de signal en entrée de ville et de Métropole.</p>
ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	<p>I - Toitures Non réglementé en 2AUd.</p> <p>II - Clôtures En 2AUd, les clôtures bordant les secteurs, si elles existent, sont constituées : - un grillage obligatoirement accompagné de plantations ou muret de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage ou barreaudage obligatoirement accompagné de plantations ; - hauteur maximum : 1,80 mètres.</p>	<p>Permettre les toitures terrasses. Ne pas être limitant en matière d'équipement public emblématique.</p> <p>Conserver des transparences visuelles et qualifier les perspectives sur le site.</p>

LIBELLE / ARTICLE	PRINCIPALES EVOLUTIONS DU REGLEMENT (ajouts en rouge, suppressions en rouge barré)	JUSTIFICATION DES MOTIFS
ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT	<p>2. Places de stationnement exigées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hormis en 2AUd : <p>Pour les constructions à usage d'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette ; - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors oeuvre nette ; - de plus, dans le cadre des opérations d'ensemble : il sera réalisé 1 place supplémentaire, non affectée, pour 2 lots créés. <p>Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de repos une place de stationnement pour deux lits.</p> <p>Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'immeuble.</p> <p>Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette de l'établissement.</p> <p>Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone, Pour les constructions à usage d'habitat collectif, 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • En 2AUd : <p>Pour les véhicules légers (voitures) : 1 place de stationnement minimum pour 90 m² de surface de plancher ;</p> <p>Pour les vélos et deux roues : un nombre de places suffisant pour répondre aux besoins des constructions admises sur le secteur.</p>	<p>Adapter les exigences en matière de stationnement aux besoins du pôle médical et du site.</p>
ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>En 2AUd, les arbres doivent être plantés de manière à ombrager les parkings.</p> <p>En 2AUd1, les terrains d'assiette des opérations doivent posséder au minimum 60 % d'espaces libres, dont au minimum, par rapport à la surface totale du terrain d'assiette :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% d'espaces libres laissés en surface perméable ; - 10% d'espaces libres laissés en surface perméable végétalisée, sans intégrer les espaces de stationnement. 	<p>Réduire l'impact énergétique des stationnements aériens et améliorer le confort des usagers.</p> <p>Limiter l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement urbain.</p> <p>Cela signifie que 15% des surfaces perméables pourront être des parkings, à condition qu'ils soient perméables.</p>