

département de **l'Hérault**

commune de **St-Martin de Londres**

DOSSIER PROVISOIRE

> Plan d'Occupation des Sols

I. Rapport de présentation

**déclaration de projet
"Halle des Sports"**

(art. L.123-14-2 du code de l'urbanisme)

prescrite par DCM du :
15/06/2015

approuvée par DCM du :

2^{ème} révision (POS)

prescrite par DCM du :
26/06/1997

arrêtée par DCM du :
29/03/2001

approuvée par DCM du :
22/12/2001

SOMMAIRE

INTRODUCTION.....	3
PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE ST-MARTIN-DE-LONDRES.....	5
ÉVOLUTION DU POS ET OBJECTIFS ACTUELS	
1. <i>Historique du POS</i>	7
2. <i>Objectifs de la révision approuvée en 2001</i>	10
3. <i>Le parti d'aménagement actuel résultant de la révision du POS</i>	10
4. <i>La révision du POS et sa transformation en PLU</i>	12
A. PRÉSENTATION DU PROJET	13
1) <i>Le règlement applicable à la nouvelle zone UE2</i>	15
2) <i>Le projet</i>	16
B. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES	21
1) <i>Justification du projet au regard de l'intérêt général</i>	21
1. <i>Justification liée au site et la dynamique urbaine envisagée</i>	21
2. <i>Justification liée à la nécessité d'améliorer l'offre en équipements sportifs et de loisirs à l'échelle communale et intercommunale</i>	25
2) <i>Évaluation des incidences du projet</i>	26
1. <i>Incidences sur les milieux naturels</i>	26
2. <i>Incidences sur les espaces agricoles</i>	28
3. <i>Incidences sur le paysage</i>	28
4. <i>Incidences sur les équipements</i>	32
5. <i>Incidences sur les infrastructures de desserte</i>	32
C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION	33

INTRODUCTION

Conformément à l'article L.123-14-II du code de l'urbanisme, la commune de St-Martin-de-Londres (département de l'Hérault) a lancé une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité de son POS, **Plan d'Occupation des Sols** approuvé en date du 22 décembre 2001.

La présente déclaration de projet a pour objet de permettre la réalisation d'un équipement sportif (nouvelle Halle des Sports) à proximité des équipements urbains existants et du centre-bourg. Le terrain d'assiette du projet est actuellement classé en zone agricole NC au POS approuvé.

Ce projet d'équipement présente un caractère d'intérêt général ; il se justifie au regard des besoins actuels liés à l'augmentation de la population constatée à l'échelle de la commune et de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup. L'équipement prévu est donc d'intérêt communautaire.

Le POS approuvé de 2001 est incompatible avec la réalisation de ce projet.

"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." (art. L.123-14 du code de l'urbanisme)

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS doit être soumise à **enquête publique** définie par la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Avant l'enquête publique, le projet est notifié aux personnes publiques associées (préfet, président de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup, président du Conseil Général, président du Conseil Régional, président de la chambre de commerce et d'industrie, président de la chambre des métiers, président de la chambre d'agriculture) et fait l'objet d'un **examen conjoint**.

La commune de Saint-Martin-de-Londres n'est couverte par aucun SCOT (schéma de cohérence territoriale) approuvé¹.

Par délibération en date du 10 novembre 2014, la commune de St-Martin-de-Londres a prescrit la révision de son POS pour transformation en PLU, Plan Local d'Urbanisme.

¹ SCOT en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup

Le présent dossier comprend les pièces suivantes :

- un **rapport de présentation** présentant l'objet de la déclaration de projet, sa justification au regard notamment de l'intérêt général du projet et ses incidences (pièce I.) ;
- le **plan de zonage** modifié (pièce II.) ;
- le **règlement** modifié (pièces III.) ;
- le **schéma d'aménagement** applicable à la nouvelle zone UE2 (pièce IIIa).

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE ST-MARTIN-DE-LONDRES

La commune de Saint-Martin de Londres est située dans le département de l'Hérault, à environ vingt-cinq kilomètres au Nord-Ouest de l'agglomération montpelliéraine, sur la route de Ganges (RD986).

Le territoire communal se développe sur une superficie de près de 3 700 hectares ; il est traversé par le cours d'eau du Rieutort. Deux autres cours d'eau forment les limites communales : l'Hérault, à l'Ouest et le Lamalou au Nord.

Saint-Martin de Londres est limitrophe des communes de :

- Causse de la Selle à l'Ouest,
- Argelliers, Viols en Laval et Viols le Fort au Sud,
- Mas de Londres à l'Est,
- Notre Dame de Londres et Brissac au Nord.

Aujourd'hui, un peu moins de 5 % du territoire communal est urbanisé ; une très grande partie de la superficie de la commune est occupée par de la garrigue, des bois et des taillis. Saint-Martin de Londres reste donc une commune essentiellement rurale même si elle connaît, depuis 1975, une forte poussée de l'urbanisation liée notamment à la proximité de Montpellier.

L'enjeu territorial de Saint-Martin de Londres apparaît clairement dans la gestion et la protection des zones naturelles, tant sur le plan des écosystèmes que sur celui du paysage. Ce sont ces espaces remarquables qui font la renommée de la commune. Face à ces enjeux environnementaux, la municipalité a opté – à travers le POS approuvé en 2001 – pour un développement urbain harmonieux et maîtrisé.

La commune de Saint-Martin de Londres concentre d'importants enjeux environnementaux. Ainsi, la commune est directement concernée par les inventaires et protections légales suivantes :

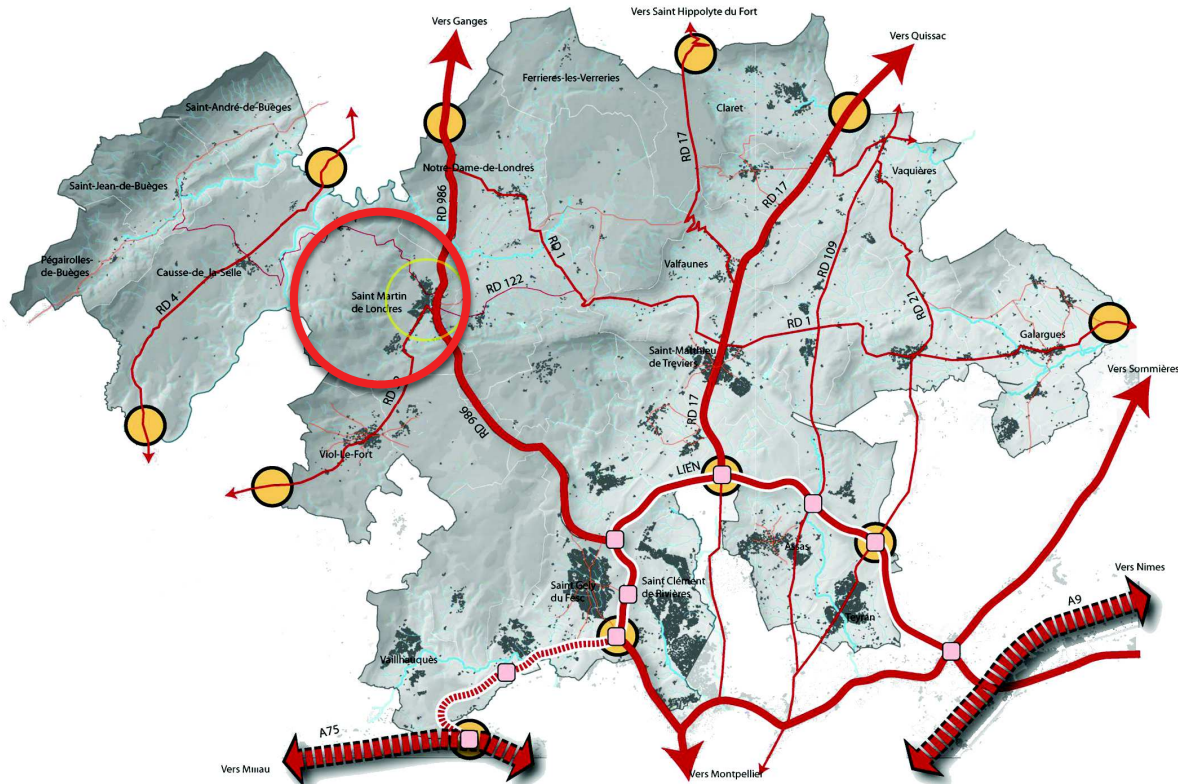
- la ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux) des Hautes Garrigues du Montpelliérais qui couvre la totalité du territoire communal ;
- 6 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) de type I et 3 ZNIEFF de type II ;
- l'arrêté de protection du biotope du Ravin des Arcs ;
- le site classé des Gorges de l'Hérault ;
- **3 sites NATURA 2000** dont les **SIC** (sites d'intérêt communautaire) "GORGES DE L'HÉRAULT" et "PIC SAINT-LOUP" et la **ZPS** (zone de protection spéciale) "Hautes Garrigues du Montpelliérais".

La commune est également concernée par un site classé (SOL DE LA PLACE DE L'ÉGLISE) et par un site inscrit (CENTRE ANCIEN DE SAINT-MARTIN-DE-LONDRES) situés dans le village.

Située dans l'aire urbaine de Montpellier – sous l'influence de la métropole régionale – sur un axe de communication majeur entre littoral et arrière-pays – la RD986 – la commune de Saint-Martin de Londres bénéficie des meilleures conditions pour affirmer son statut de pôle d'arrière-pays. Saint-Martin de Londres a un rôle d'équilibre à jouer entre agglomération montpelliéraine et arrière-pays cévenol.

La commune de Saint-Martin de Londres appartient à la **communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup**. Elle est concernée par un projet de SCOT (schéma de cohérence territoriale) en cours d'élaboration, le **SCOT du Grand Pic Saint-Loup** qui couvrira un total de 36 communes.

Saint-Martin des Londres au sein du territoire de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup



La commune comptait 2 576 habitants au recensement INSEE de 2012, soit une croissance annuelle moyenne de 3,8 % depuis 2007. La réalisation des derniers lotissements en particulier ceux du **Domaine du Moulin** (ZAC approuvée en 2000), du **Bois de Massargues** (ZAC approuvée en 2003), de la Rasimière (ZAC approuvée en 2004) et de l'**Hortus** (ZAC approuvée en 2003) a induit l'arrivée d'une population nouvelle constituée principalement de ménages actifs.

Ainsi, entre 1999 et 2009, la population des 45-59 ans a fortement augmenté sur la commune ; cette tranche d'âge représente aujourd'hui près de 21 % de la population. Les tranches d'âge des 15-29 ans et des 30-44 ans restent relativement stables.

La commune, en partenariat avec la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup, accueille également une **nouvelle zone d'activités** située à l'entrée du bourg, en bordure de la RD986 (ZAE de la Placade).

La proximité de Montpellier a favorisé le **développement d'un habitat permanent de type résidentiel**. Le parc logements est constitué principalement de résidences principales (85 % du parc). La part des résidences secondaires est toutefois non négligeable (près de 8 %) et le taux de logements vacants est assez faible (7,4 %) malgré la vétusté de certaines habitations dans le centre-ancien ou dans les campagnes isolées.

Le parc logements est très majoritairement constitué de **maisons individuelles** (à 83,1 %). Les logements en appartement sont peu nombreux mais leur part a sensiblement augmenté depuis 1999 (de 8,3 à 16,4 %).

Au 1^{er} janvier 2009, le parc de **logements locatifs sociaux** sur la commune était de 71 logements, soit 8 % du total des résidences principales. À ces logements sociaux s'ajoutent les logements existants du centre d'hébergement pour handicapés.

La commune de Saint-Martin de Londres a vu son niveau d'équipements et de services, déjà élevé en 1988 (d'après l'inventaire communal), croître parallèlement à l'augmentation de la population. Aujourd'hui, la commune possède l'ensemble des équipements publics nécessaires pour une collectivité de plus de 2 500 habitants. La plupart des équipements de superstructure sont situés dans le centre du village ou à proximité immédiate.

À l'échelle du territoire du Grand Pic Saint-Loup et du projet de SCOT, la commune de Saint-Martin de Londres est identifiée comme "**pôle secondaire d'équipements**" (présence de 12 à 19 équipements de base) au même titre que les communes de Saint-Mathieu de Trévières et de Teyran.

Les efforts en matière d'équipements sont actuellement poursuivis dans la perspective des objectifs de population du POS, soit un maximum de 3 500 habitants à moyen terme. Les équipements scolaires, pour l'accueil de la petite enfance et des personnes âgées, les équipements sportifs et sociaux seront améliorés et complétés à l'horizon 2015/2020 afin de satisfaire aux besoins de la population nouvelle. Un **nouveau groupe scolaire et une cantine** ont ainsi été récemment réalisés.

Enfin, les travaux d'**extension de la station d'épuration** de 2 250 équivalent-habitants à 4 300 EH ont récemment été lancés.

ÉVOLUTION DU POS ET OBJECTIFS ACTUELS

1. Historique du POS

POS	27/07/1985 (APPROBATION)
MODIFICATION (1 ^{ère})	septembre 1990
1 ^{ère} RÉVISION	PRESCRITE PAR DCM du 05/10/1989 APPROUVÉE PAR DCM du 27/06/1994
MODIFICATION (1 ^{ère})	juillet 1998
2 ^{ème} RÉVISION	PRESCRITE PAR DCM du 26/06/1997 APPROUVÉE PAR DCM du 22/12/2001
MODIFICATION (1 ^{ère})	APPROUVÉE PAR DCM DU 15 décembre 2003
RÉVISION SIMPLIFIÉE (1 ^{ère})	APPROUVÉE PAR DCM DU 29 décembre 2005
MODIFICATION (2 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 28 juillet 2006
MODIFICATION (3 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 29 août 2007
RÉVISION SIMPLIFIÉE (2 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 27 avril 2009
RÉVISION SIMPLIFIÉE (3 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 27 avril 2009
MODIFICATION (4 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 22 juillet 2013
MODIFICATION (5 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 12 juin 2014
MODIFICATION (6 ^{ème})	APPROUVÉE PAR DCM DU 30 novembre 2015

• ... 1985 un premier POS

L'élaboration du premier document d'urbanisme et son approbation en 1985 a donné les bases réglementaires du développement urbain de Saint-Martin de Londres. Le POS approuvé en 1985 prévoyait une capacité d'accueil d'environ 2 000 habitants.

• 1989 ... 1994 un nouveau POS

En 1989, la révision du POS était prescrite, répondant à la nécessité de mettre à jour un document qui ne répondait plus aux besoins de la commune, ni aux objectifs de la municipalité.

Les capacités d'accueil des zones U et NA du POS étaient notamment très insuffisantes. La municipalité s'est donc vue contrainte de rechercher de nouvelles zones d'urbanisation future répondant aux critères suivants :

- raccordement facile aux réseaux divers,
- exposition plein Sud,
- secteurs d'extension déjà envisagés par le POS approuvé,
- terrains situés sur des secteurs de garrigues donc de faible valeur économique,
- volonté d'équilibrer le village vers l'Est et la déviation prévue de la RD986.

La municipalité souhaitait également permettre l'implantation d'une zone d'activités au Nord de la commune, à proximité du carrefour du projet de déviation (zone INAb) ; la création de ce parc d'activités découlait des options prises par la Charte Intercommunale de la Haute Vallée de l'Hérault qui prévoyait complémentirement une pépinière d'entreprises à Ganges.

• **1998 ... 2001** **une 2^{ème} révision**

Une 2^{ème} révision du POS a été prescrite en 1997 ; **le projet urbain traduit dans ce nouveau POS révisé s'inscrit dans une certaine continuité par rapport aux documents précédents.** Toutefois, le nouveau POS se veut plus rigoureux en prenant notamment en compte la nouvelle réglementation sur l'eau, sur le paysage et sur la protection de l'environnement.

• **2003** **une première modification approuvée en date du 15/12/2003**

Cette première modification du POS approuvé de 2001 consistait en :

- la modification de l'article 14 du règlement de la zone UE ;
- l'intégration du projet de **ZAC du Bois de Massargues** avec la création d'une nouvelle zone NAZ1 à la place de la zone IINA1a de Massargues.

• **2005** **une révision simplifiée approuvée en date du 29/12/2005**

Cette nouvelle procédure de révision simplifiée a été lancée pour permettre la réalisation, sous forme de ZAC, d'un projet de parc d'activités intercommunal situé sur le site de la Placade à l'entrée Sud de St-Martin-de-Londres (ZAC de la Placade approuvée par DCM en date du 20 mars 2006).

Les objectifs de la révision simplifiée étaient les suivants :

- l'intégration en zone IVNA de délaissés inconstructibles agricoles (NC) issus du contournement de la RD986 et de la restitution de terrains classés en IVNA au secteur agricole,
- la levée de l'amendement Dupont (L.111-1-4 du code de l'urbanisme) par une étude urbaine, architecturale et paysagère d'entrée de ville sur la RD986,
- l'intégration des prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du projet de ZAC dans le POS (nouveau règlement de la zone IVNA).

• **2006** **une deuxième modification approuvée en date du 28/07/2006**

Cette deuxième modification du POS a été rectifiée, suite à un recours gracieux, par délibération du conseil municipal en date du 22/11/2006. Elle a permis de procéder à :

- l'intégration du projet de **ZAC de la Rasimière** avec la création d'une nouvelle zone NAZ2 au PLU et la suppression de l'emplacement réservé n° C6 ;
- la modification de l'emprise des emplacements réservés n° C5a et C5b ;
- l'extension de la zone UDb et la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n° C2a.

• **2007** **une troisième modification approuvée en date du 29/08/2007**

Cette troisième modification du POS a permis de procéder à :

- l'intégration de la ZAC de l'Hortus avec la création d'une nouvelle zone NAZ3 (à la place de la zone IINA1a concernée) ;
- la suppression de la ZAC du Domaine du Moulin et sa retranscription dans le PLU (nouvelle zone UDz) ;
- la suppression des emplacements réservés n° C5b et n° C2a ;
- la modification de l'article NAZ2-14 relatif aux possibilités maximales d'occupations du sol sur la ZAC de la Rasimière ;

- la mise à jour des documents graphiques du POS.

Ces adaptations successives du POS ont permis à la commune d'ajuster le document d'urbanisme approuvé en 2001 sans remettre en cause ses principaux objectifs.

Une mise à jour du POS a également été faite (arrêté municipal en date du 03/08/2007) suite à l'approbation du PPRI Haute Vallée de l'Hérault Nord (arrêté préfectoral n° 2007-01-1584 en date du 03/08/2007).

• **2009** **deux révisions simplifiées approuvées en date du 27/04/2009**

Deux procédures de révision simplifiée ont été conduites par la commune afin de permettre la réalisation :

- d'un projet de caveau viticole (création d'une zone UE1 située en bordure du carrefour giratoire de la Gloriette sur la RD986),
- d'une caserne de pompiers (création d'une zone UE2 située en bordure de la RD986, au Nord-Est du village).

• **2013** **une quatrième modification approuvée en date du 22/07/2013**

Cette quatrième modification du POS a permis de procéder à :

- la suppression de la zone NAZ1 correspondant à la ZAC du Bois de Massargues et l'intégration du nouveau quartier (aujourd'hui achevé) en zone UDy ;
- le reclassement du lotissement "Les Oliviers" en zone UDa (terrains anciennement classés en zone UDb) ;
- la prise en compte du nouveau zonage PPRI² à l'Est de la route du Littoral avec le reclassement en zone UDa des terrains "hors d'eau" (terrains anciennement classés en zone UDbu) ;
- la création de deux nouveaux secteurs NDc devant permettre la construction de bâtiments agricoles pour des exploitations existantes (Mas Costebelle et Mas Favier) ;
- la création d'un nouveau secteur NDa devant permettre la construction d'équipements publics³ (lieu-dit "Clermau") ;
- la modification du secteur Z1 de la zone IVNA correspondant à la ZAE de la Plancade afin de permettre la réalisation d'un équipement commercial ;
- la mise à jour des documents graphiques (mise à jour du fond de plan cadastral actualisé, correction du report de la servitude L.111-1-4 au droit du giratoire de la Plancade).

• **2014** **une cinquième modification approuvée en date du 12/06/2014**

Cette cinquième modification du POS a permis de procéder à :

- la suppression de l'emplacement réservé C1 et la création, sur les terrains concernés, d'une nouvelle zone IINA3 prévue pour la réalisation d'une opération d'ensemble ;
- le déclassement du secteur de la cave coopérative en zone INA (secteur précédemment classé en zone UE) en prévision d'un projet urbain futur ;

² Plan de Prévention contre les Risques d'Inondations approuvé par A.P. en date du 03 août 2007

³ nouvelle école et cantine scolaire

- l'adaptation de la cote altimétrique maximale pour les constructions situées en zone NAZ2 (ZAC de l'Hortus) ;
- la mise à jour des documents graphiques (mise à jour du fond de plan cadastral actualisé, mise à jour des réservations C9a et C16).

• **2016** **une sixième modification approuvée en date du 30/11/2015**

Deux objectifs ont motivé cette 6^{ème} modification du POS :

- le déclassement du secteur de la cave coopérative en zone IINA4 (secteur classé en zone INA) afin de permettre la réalisation du projet de réhabilitation de la cave viticole ;
- la suppression de la zone NAZ1 correspondant à la ZAC de la Rasimière et l'intégration du nouveau quartier en zone UDx.

2. Objectifs de la révision approuvée en 2001

Les objectifs du POS révisé approuvé en 2001 découlaient principalement de l'application des nouveaux textes réglementaires et des études préalables réalisées dans le cadre de la révision dont notamment :

- l'étude d'environnement,
- l'étude hydraulique du Rieutort,
- les études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Les objectifs du POS approuvé étaient :

- de favoriser un développement urbain harmonieux et plus adapté aux contraintes physiques et naturelles,
- d'éviter le mitage et la dispersion du bâti,
- de permettre l'aménagement d'espaces et d'équipements publics structurants,
- de permettre l'accueil d'entreprises nouvelles sur la commune,
- de préserver les espaces naturels et les sites remarquables,
- de conforter le potentiel agricole du territoire.

3. Le parti d'aménagement actuel résultant de la révision du POS

Le parti d'aménagement traduit les principaux enjeux du développement de la commune ; il résulte de l'analyse spatiale, urbaine et paysagère du territoire.

• le parti d'aménagement pour les zones naturelles de la commune a pris en compte les éléments suivants :

- les protections existantes (site classé dont le projet des gorges de l'Hérault, arrêté de biotope, ZNIEFF),
- l'aptitude à l'assainissement autonome (pour les zones NB) d'après les études hydrogéologiques,
- les utilisations et occupations actuelles du site (espaces boisés, garrigues ou vignes, habitat isolé ou diffus).

Les traductions réglementaires apportées dans le POS privilégient la protection – que ce soit pour les zones ND ou pour les zones NC dites "strictes" – et généralisent les espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme) sur les espaces les plus sensibles (site classé, ZNIEFF, arrêté de biotope).

- les espaces agricoles sont confortés dans leur vocation économique et sociale ; le zonage se cale sur les terroirs potentiellement exploitables en évitant le classement en EBC trop contraignant pour le maintien ou le développement des activités agricoles (interdiction des défrichements).

Le règlement des zones NC permet aux exploitations agricoles existantes d'évoluer (nouvelles constructions autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaire à l'activité agricole).

- l'urbanisation du Frouzet est maîtrisée ; les limites de la zone NB ont été adaptées selon :

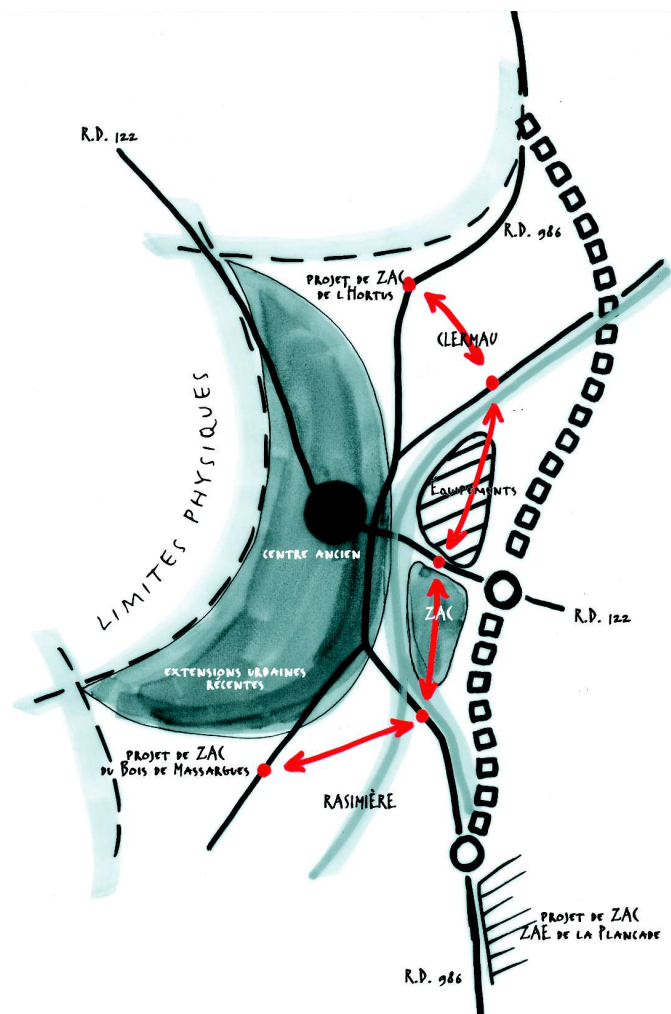
- certaines demandes particulières de propriétaires,
- l'aptitude des sols à l'assainissement autonome,
- la prise en compte de la qualité paysagère du site (réduction de la zone au Nord de la RD122 afin de préserver le cône de visibilité sur le hameau et sa chapelle).

- l'urbanisation du Mas de Bouis est contenue dans les limites de l'ensemble parcellaire déjà construit. Les capacités d'accueil de ce secteur ont été réduites au minimum.

- l'urbanisation de Puech Camp est contenue dans les limites de la zone NB du POS approuvé de 1994 en considérant l'urbanisation existante et en prévoyant une capacité d'accueil minimale (4 lots) dans le cadre d'un raccordement obligatoire aux réseaux publics d'assainissement.

- le parti d'aménagement du bourg de Saint-Martin de Londres est basé sur les éléments suivants :

- un développement urbain limité répondant strictement aux besoins d'une population future voisine de 3 500 habitants ;
- une extension urbaine équilibrée par rapport au centre et aux équipements, dans les nouvelles limites imposées par la déviation de la RD986 ;
- au Nord et au Sud, des limites urbaines resserrées (réduction de la zone IINA de la Combe de Grabels et Rancasse à l'Ouest de la RD986 et de la zone NB des Faysses le long de la RD32) ;
- la prise en compte des contraintes physique et paysagère pour les extensions Sud-Ouest, Ouest et Nord-Ouest du bourg :
 - les zones IINA de Beaume Cabane et Parras et de la Croix de Lauret situées en amont du village sont sensiblement réduites afin de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales et de conserver l'arrière-plan naturel du village ;
 - les zones IINA de Massargues et de Costebelle sont redélimitées en fonction de la topographie (limite de la zone de Massargues fixée 220 mètres NGF, 215 mètres NGF pour la zone de Costebelle) ;
 - les espaces naturels de garrigues situés au contact des lotissements de Massargues et du Mas de Bouis sont classés en EBC ;
- la prise en compte du champ d'inondation du Rieutort ;
- la création de nouveaux quartiers reliés au noyau central du village et au pôle d'équipements.



- l'extension urbaine à moyen et long termes (zone INA) est prévue au Sud (Rasimère) ; la constructibilité de la zone est soumise à une modification ou à une révision du POS dans le cadre d'une procédure de ZAC.

- les zones à risques d'inondation font l'objet de protections particulières. Les zones inondables non urbanisées sont inconstructibles (ND).
Le parti d'aménagement prévoit les emplacements nécessaires pour la réalisation de bassins de rétention en amont du Rieutort, sur les ruisseaux du Mas de Bouis et de la Liquière.

- le parti d'aménagement prévoit l'accueil d'un parc d'activités au Sud du village, en liaison avec le carrefour giratoire d'entrée sur la déviation. Le site présente un potentiel très intéressant pour l'implantation de petites et moyennes entreprises – en vitrine le long de la RD986 – et bénéficie d'une très bonne accessibilité ; le classement en zone IVNA prévoit un aménagement global de la zone, sous forme de ZAC.

4. La révision du POS et sa transformation en PLU

Afin de se doter d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux actuels et futurs et en réponse aux nouvelles législations (lois Grenelle I & II des 03 août 2009 et 12 juillet 2010 et loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014), la commune de Saint-Martin-de-Londres a lancé la révision générale du POS et sa transformation en PLU, Plan Local d'Urbanisme, par délibération du conseil municipal en date du 10 novembre 2014.

A. PRÉSENTATION DU PROJET

La commune de Saint-Martin-de-Londres souhaite permettre la réalisation d'un équipement sportif (nouvelle Halle des Sports) à proximité des équipements urbains existants et du centre-bourg. L'assiette foncière du projet est actuellement classée en zone agricole NC au POS ; le classement en zone agricole NC ne permet pas la réalisation de ce projet d'équipement.

Il est donc prévu de déclasser en **zone UE2** l'ensemble des terrains directement concernés par le projet auxquels ont été ajoutés les terrains proches qu'il serait inopportun de laisser en zone agricole NC ; ce sont en effet des terrains enclavés entre quartiers urbains et infrastructure routière et donc difficilement utilisables pour une activité agricole.

Le déclassement porte sur les parcelles suivantes :

- 000 B 537 (en partie) pour une surface de 307 m²,
- 000 B 609 pour une surface de 489 m²,
- 000 B 602 pour une surface de 183 m²,
- 000 B 616 pour une surface de 683 m²,
- 000 B 735 pour une surface de 1 000 m²,
- 000 B 610 pour une surface de 40 m²,
- 000 B 738 pour une surface de 3 089 m²,
- 000 B 613 pour une surface de 60 m²,
- 000 B 674 pour une surface de 4 264 m²,
- 000 B 604 pour une surface de 2 261 m²,
- 000 B 572 (en partie) pour une surface de 1 673 m²,
- 000 B 603 pour une surface de 59 m²,
- 000 B 737 pour une surface de 988 m²,
- 000 B 736 pour une surface de 3 075 m².

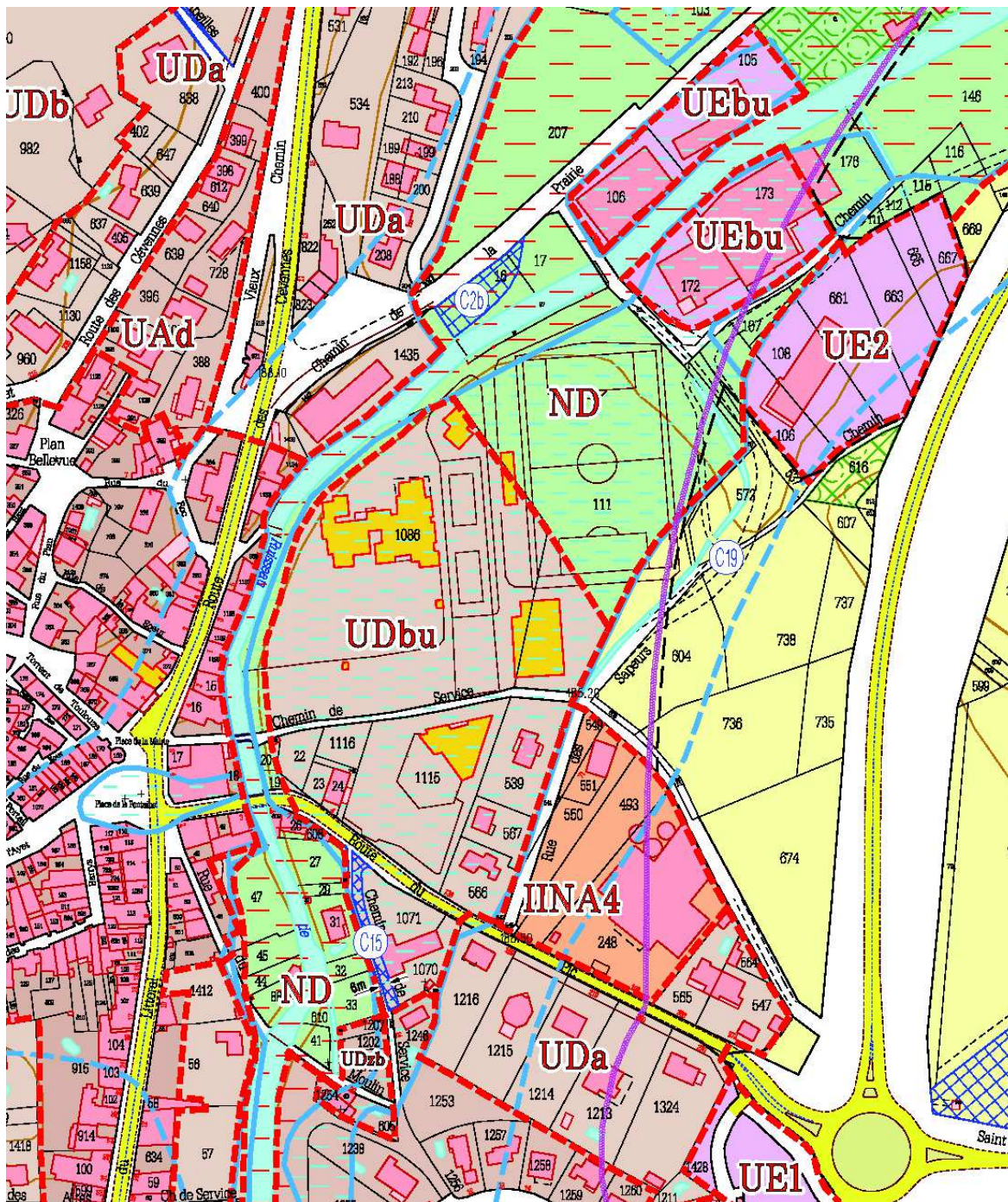
La nouvelle zone UE2 est ainsi délimitée :

- à l'Est par la déviation de la RD986 ;
- au Sud par les zones IINA4 (cave viticole) et UDa ;
- à l'Ouest par les zones UDbu et ND correspondants aux équipements sportifs, sociaux et scolaires existants ;
- au Nord par la zone UE2 correspondant à la caserne de pompiers.

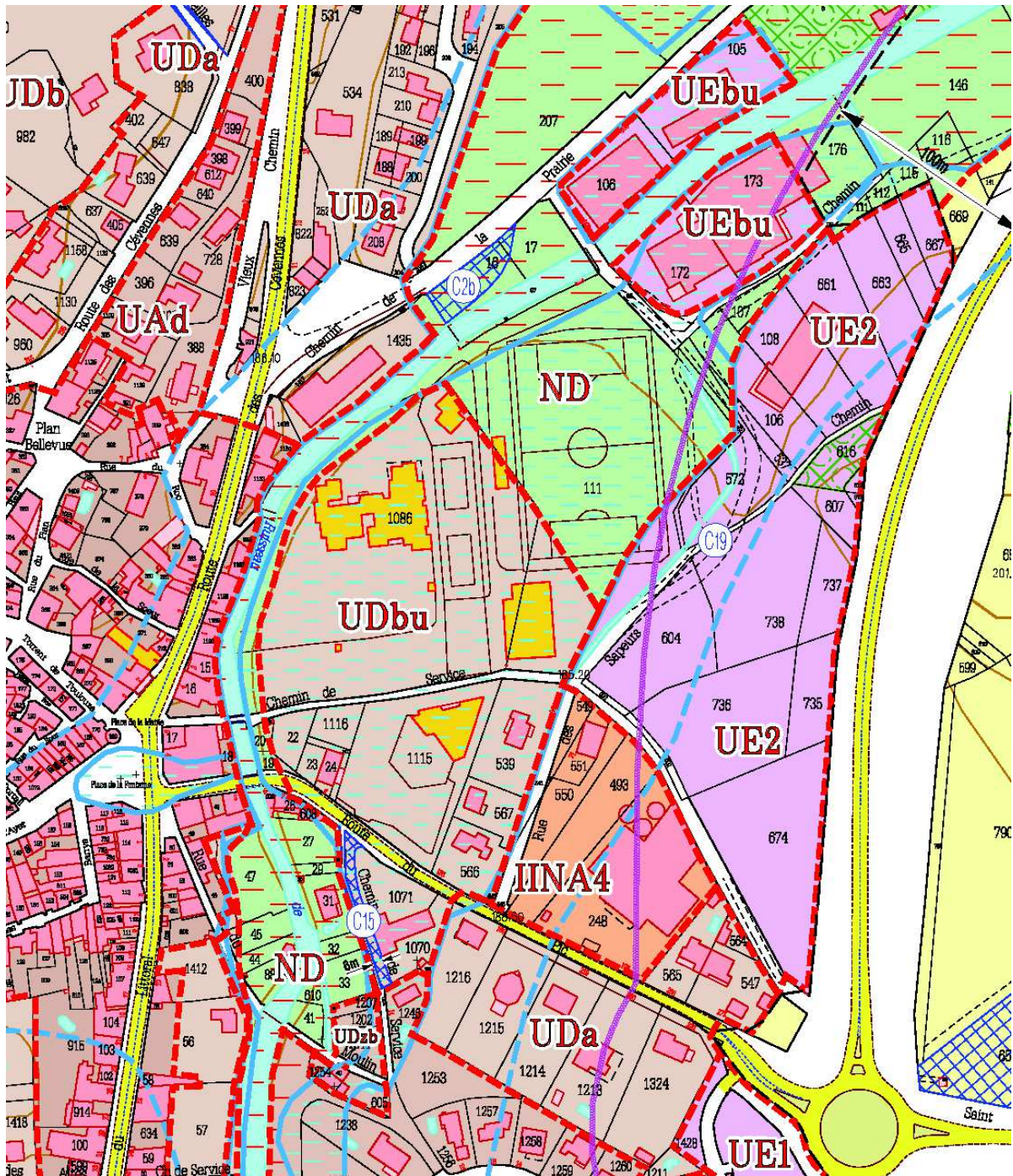
L'extension projetée de la zone UE2 représente une **superficie de 20 800 m²** ; avec cette extension, la superficie globale de la zone UE2 est donc portée à **28 400 m²**

Les 14 terrains classés en zone UE2 appartiennent pour la majorité soit à la commune de Saint-Martin-de-Londres, soit au Département. On ne dénombre qu'une propriété privée (parcelle n° 000 B 736 pour une surface de 3 075 m²).

Zonage POS avant mise en compatibilité



Zonage POS après mise en compatibilité



1) Le règlement applicable à la nouvelle zone UE2

À noter que cette zone est concernée par un schéma d'aménagement qui fixe les grandes lignes du projet.

Le règlement actuel de la zone UE (et de son secteur UE2) s'applique aux terrains concernés par le projet. Les principales règles (inchangées) sont les suivantes :

- autorisation des constructions à usage d'équipement collectif, d'hôtellerie, de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat ainsi que les activités industrielles, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve que l'opération soit cohérente avec un aménagement satisfaisant

- de la zone et que le financement des équipements manquants soit prévu (art. UE1) ;
- recul minimum des constructions de **35 mètres de l'axe de la RD986** (déviations) et de **5 mètres des limites d'emprise des autres voies ouvertes à la circulation publique** sauf pour les édicules (locaux poubelles, transformateurs, etc) et autres constructions annexes qui peuvent être implantées différemment suivant leur nature (art. UE6) ;
- hauteur maximale des constructions fixée à **8 mètres** ; toutefois, une hauteur supérieure peut être exceptionnellement autorisée pour certains ouvrages techniques, antennes et autres superstructures nécessitant des gabarits spéciaux, sans toutefois dépasser **10 mètres** (art. UE10).

À noter que suite à l'actualisation par la Préfecture du classement des infrastructures à grande circulation, l'amendement Dupont (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme) ne s'applique plus sur la zone UE2, la RD986 n'étant plus classée en tant que "voie à grande circulation". Le règlement supprime donc les règles suivantes intégrées aux articles :

- UE1 "Dans les secteurs UE1 et UE2, les constructions sont admises sous réserve du respect des préconisations fixées dans l'étude d'entrée de ville réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme" ;
- UE11 et UE13 : "Pour les secteurs UE1 et UE2, le projet doit justifier de la prise en compte des préconisations de l'étude d'entrée de ville réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme".

2) Le projet

1. Les éléments du programme

Le projet consiste en la construction d'une **salle multi-sports** avec un terrain pouvant faire office de terrain de jeu de tambourin en salle, terrain de handball, volley et basket et terrain de tennis.

À noter qu'à ce stade de la procédure, le projet de nouvelle Halle des Sports n'a fait l'objet d'aucun marché d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) ; les éléments du programme ont été définis par la commune en appui avec les services de la Communauté de Communes du Grand Pic Saint-Loup.

Le programme de construction prévoit les éléments suivants :

- un terrain de jeu comportant des gradins et des espaces libres (pour une surface de 1 400 m²),
- des sanitaires publics et privés (pour une surface de 50 m²),
- des vestiaires (pour une surface de 100 m²),
- un local infirmerie (pour une surface de 13 m²),
- des bureaux (pour une surface de 60 m²),
- un hall d'accueil (pour une surface de 90 m²),
- un espace de circulation (pour une surface de 160 m²).

2. Le parti d'aménagement retenu

- **Le projet dans son contexte urbain**

Le projet de Halle des Sports s'inscrit au sein d'une polarité d'équipements existants proches du centre-ville de Saint-Martin-de-Londres. Le parti d'aménagement retenu pour le projet s'appuie sur la rue des Sapeurs qui représente une liaison urbaine structurante pour l'ensemble de ce secteur d'équipements, entre la route du Pic Saint-Loup (entrée de ville Est) et le chemin de la Prairie.

Une articulation du projet avec la future bibliothèque (prévue dans le cadre du projet de réhabilitation de l'ancien caveau viticole) a été également recherchée. De même, l'interconnexion entre la nouvelle Halle des Sports et les autres équipements existants (équipements sportifs et équipements scolaires) est prévue sous forme de voies douces. L'implantation du nouvel équipement est donc logiquement prévue avec une ouverture (parvis) orientée vers le Sud, face à la rue des Sapeurs.

- **Le projet architectural**

Le projet est organisé de manière à tirer le meilleur du site dans lequel il s'inscrit.

L'accès principal se fait depuis la rue des Sapeurs à l'Ouest.

Afin de limiter les nuisances de la RD986, une mise à distance est nécessaire ainsi qu'une zone végétalisée et paysagère composée d'arbres à hautes tiges et de végétation plus basse de type méditerranéenne.

Côté rue des Sapeurs, une poche de stationnement ainsi qu'un parvis paysager jouxteront la rue.

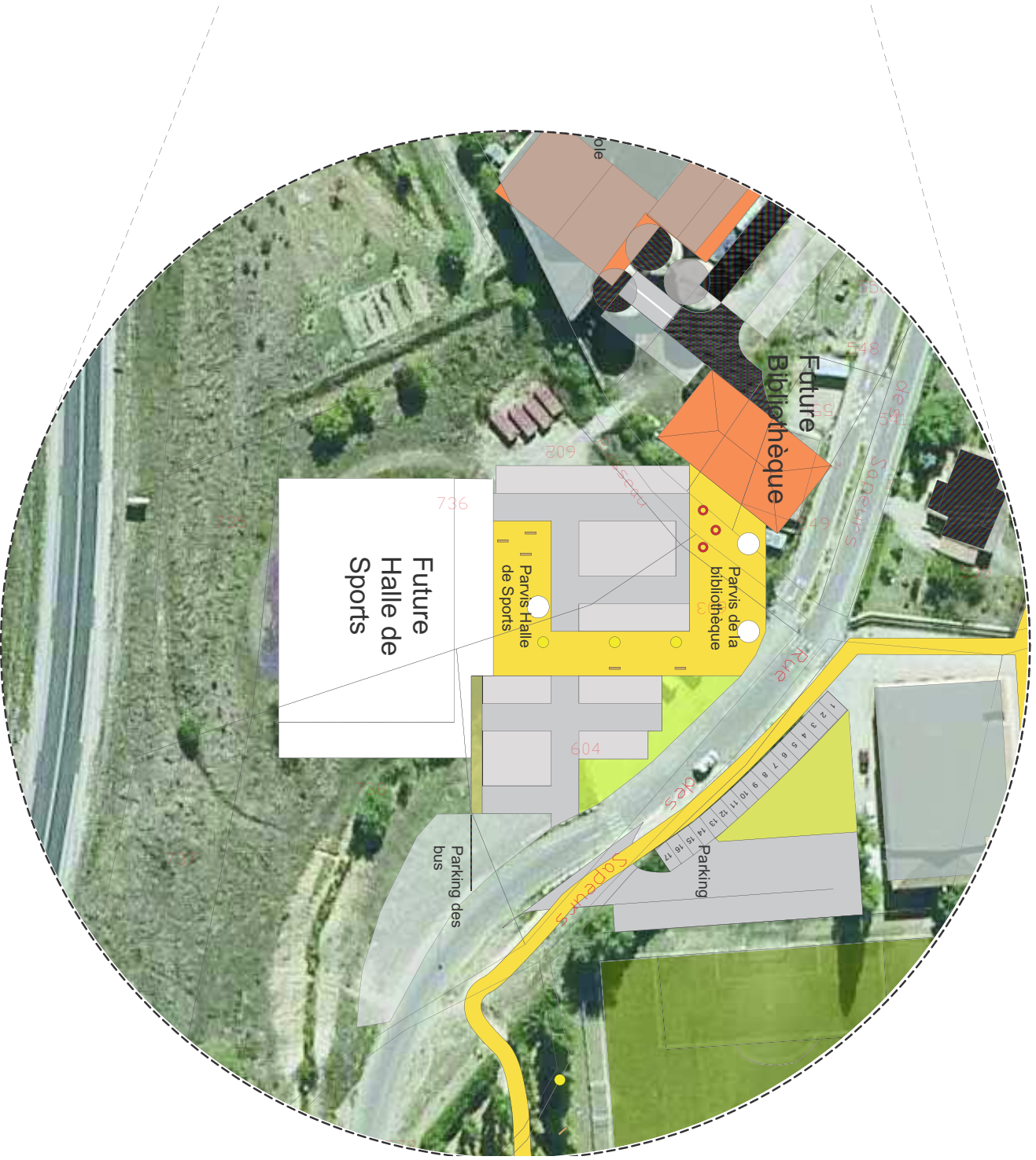
Le bâtiment se retrouve au centre de la parcelle et s'inscrit en parallèle de la voirie afin d'assurer l'ensemble de sa lisibilité depuis la rue des Sapeurs et de la RD986. Cette perspective proposée offre ainsi une vision volumétrique d'ensemble traduisant parfaitement l'identité et la fonctionnalité du complexe.

Le fonctionnalisme postule que la forme des bâtiments doit être l'expression de leur usage. En effet, que ce soit la taille du bâtiment, sa masse ou toute autre caractéristique esthétique, elles doivent uniquement dériver de leur fonction.

La forme du projet étant induite de sa fonction, le terrain de la halle de sports incite à une forme simple et régulière. Les annexes de la halle (bureaux, vestiaires, etc) viendront épouser le volume simple tout en créant une seule et même unité.

L'esthétisme des façades mettra à profit la forme et la fonction des volumes dans la composition du projet.

Pari d'aménagement (source : sarl Philippe RUBIO architectes)



**Plan de masse de la Halle de Sports
échelle 1/1.000**

Croquis d'insertion – vue depuis la rue des Sapeurs (source : sarl Philippe RUBIO architectes)



B. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET ÉVALUATION DE SES INCIDENCES

1) Justification du projet au regard de l'intérêt général

2. Justification liée au site et la dynamique urbaine envisagée

- **Le secteur Nord-Est : un secteur stratégique dans le cadre du développement urbain futur de Saint-Martin-de-Londres**

Le site d'implantation du projet de Halle des Sports s'inscrit au sein d'un secteur stratégique, le secteur Nord-Est qui fait l'objet d'une étude urbaine dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Ce secteur Nord-Est est situé entre la déviation à l'Est, la route des Cévennes à l'Ouest et la route du Pic Saint-Loup au Sud ; il présente de nombreux atouts :

- la présence de nombreux équipements (écoles, gymnase, crèche, terrains de sports, salles communales, parc intergénérationnel, parc communal, etc) ;
- la trame douce existante ;
- le contact avec le centre ancien, la mairie et les commerces ;
- la trame verte et les jardins potagers ;
- au Nord du site, la covisibilité avec le paysage lointain notamment l'Hortus et le Pic Saint-Loup.

Néanmoins certaines contraintes sont aussi à prendre en considération :

- la zone inondable du ruisseau du Rieutort qui traverse le secteur ;
- l'absence de liaisons douces entre les différents équipements (la nouvelle maternelle semble "isolée" du reste des équipements) ;
- la trame viaire en "cul de sac" et l'enclavement de la partie Nord du secteur coincé entre la déviation et un talus boisé qui complique les accès sur la route des Cévennes ;
- le manque de visibilité de ce secteur ;
- le bruit généré par la RD986, aujourd'hui traité par la mise en place de merlons.

Présentation du secteur Nord-Est



commune de St-Martin-de-Londres – Déclaration de projet valant mise en compatibilité du POS projet de Halle des Sports – zone UE2

FORCES



Proximité du centre historique



La trame douce existante accompagnée d'une trame verte importante



L'utilisation du sol dénote l'attachement de la population à la terre

FAIBLESSES



Les accès aux nouveaux équipements devront être améliorés

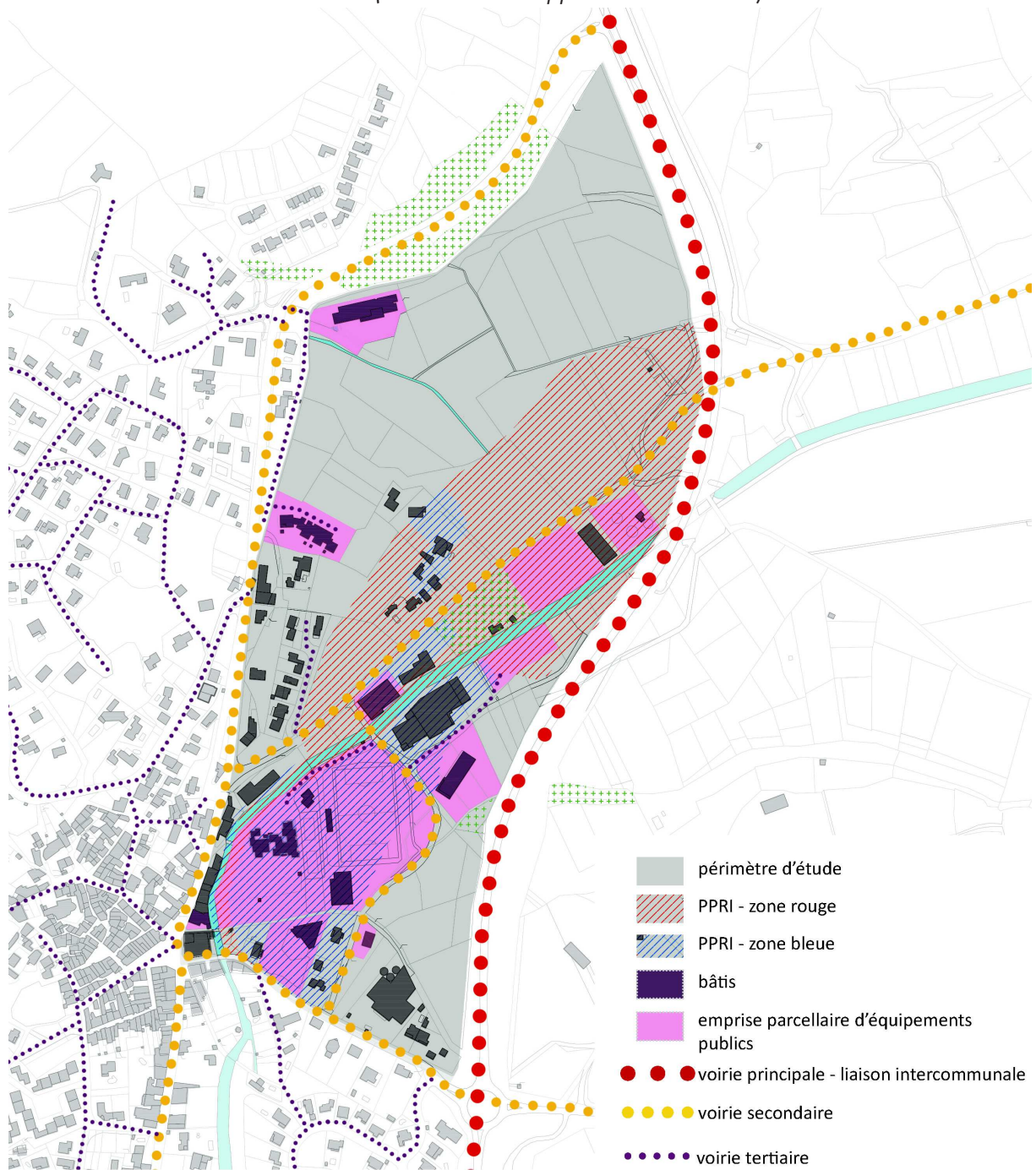


Nombreuses voies en impasse



La qualité du bâti sur les seules zones constructibles du site

Dessertes et contraintes du secteur Nord-Est (source : sarl Philippe Rubio architectes)



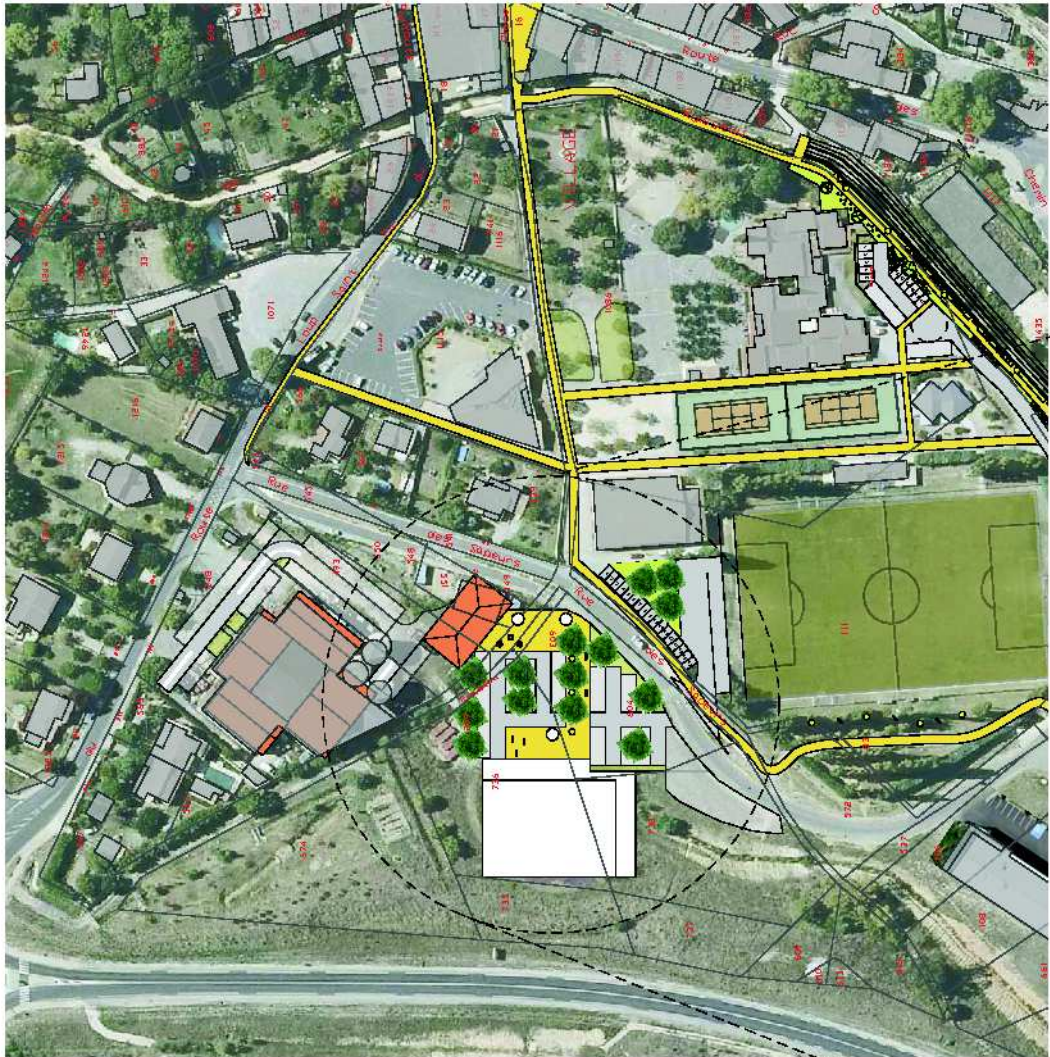
• Les projets envisagés par la commune dans le secteur Nord-Est

Ce secteur fait l'objet de plusieurs projets importants () :

- le projet de réhabilitation du caveau viticole (54 logements dont 30 logements sociaux + locaux d'activités et commerces + équipement culturel en zone IINA4 du POS),
- le projet de nouvelle Halle des Sports (rue des Sapeurs),
- le projet de lotissement de Clermau (60 logements en zone IINA1 du POS),
- le projet de nouveau groupe scolaire (à proximité de la nouvelle école maternelle).

À noter que la commune détient une grande partie du foncier situé au Sud du chemin de la Plaine (RD122E6).

Le projet de nouvelle Halle des Sports s'inscrit donc en cohérence avec les orientations du projet urbain communal, en particulier avec la volonté de créer une polarité d'équipements au sein d'un nouvel espace urbain structuré et requalifié, aux portes du centre-ancien de Saint-Martin-de-Londres.



Plan de masse du secteur - échelle 1/2.500

3. Justification liée à la nécessité d'améliorer l'offre en équipements sportifs et de loisirs à l'échelle communale et intercommunale

La commune de Saint-Martin-de-Londres s'est dotée, au fil des années, de plusieurs infrastructures municipales rassemblées en un seul lieu, formant un secteur ludico-sportif situé autour du groupe scolaire. On y trouve un stade de football, deux terrains de tennis, un gymnase, un dojo, une salle des jeunes, des terrains de boules avec préau ainsi qu'une petite aire de jeux pour enfants.

Malheureusement, les équipes des différentes associations pratiquant des sports en salle (handball, volleyball, basketball) ne peuvent organiser des rencontres à domicile du fait

des dimensions trop petites – et donc non réglementaires – du gymnase actuel, lequel est principalement dédié aux groupes scolaires.

En effet, suite à la récente loi sur les rythmes scolaires, de plus en plus d'activités périscolaires monopolisent ce petit gymnase, ne permettant plus d'offrir aux associations sportives les créneaux nécessaires à leurs entraînements.

À noter également que la pratique du sport local, le jeu de tambourin, n'a pu se développer sur Saint-Martin-de-Londres par manque d'espace municipal disponible. Les jeunes Saint-Martinois adeptes de ce sport sont donc inscrits dans les communes voisines de Notre-Dame-de-Londres ou de Viols-le-Fort.

Cependant ces villages ne possèdent que des terrains d'extérieur et sont contraints, durant l'hiver, de quémander des hébergements dans les Halles de Sports de Saint-Mathieu-de-Trévières ou de Saint-Clément-de-Rivière.

Aussi pour répondre à toutes ces attentes, les élus de Saint-Martin-de-Londres souhaitent construire une Halle de Sports aux dimensions permettant la pratique réglementaire de toutes ces activités, dont notamment le jeu de tambourin en salle.

Cet engagement a été inscrit dans la campagne municipale de 2014. Dès le début du mandat, des négociations ont permis d'aboutir à l'acquisition, en 2015, d'un terrain de 4 000 m² destiné à agrandir, dans le même secteur, l'espace municipal, et le rendre constructible pour des bâtiments communaux.

Cette nouvelle Halle des Sports viendra compléter les équipements sportifs attenants. Il est également prévu la construction d'une médiathèque dans ce même secteur.

2) Évaluation des incidences du projet

1. Incidences sur les milieux naturels

Le projet de Halle des Sports est prévu sur un site dominé par des **friches rudérales** qui ne présentent pas d'intérêt écologique particulier. Le site s'apparente à un **espace urbain vacant**, entre l'urbanisation existante de Saint-Martin-de-Londres et une infrastructure (déviations de la RD986) avec ses délaissés (merlon acoustique et remblais).

On note toutefois la présence d'une végétation haute située immédiatement à l'arrière de l'ancienne cave viticole ainsi qu'en bordure de la rue de Sapeurs et de l'aire de stationnement des bus.

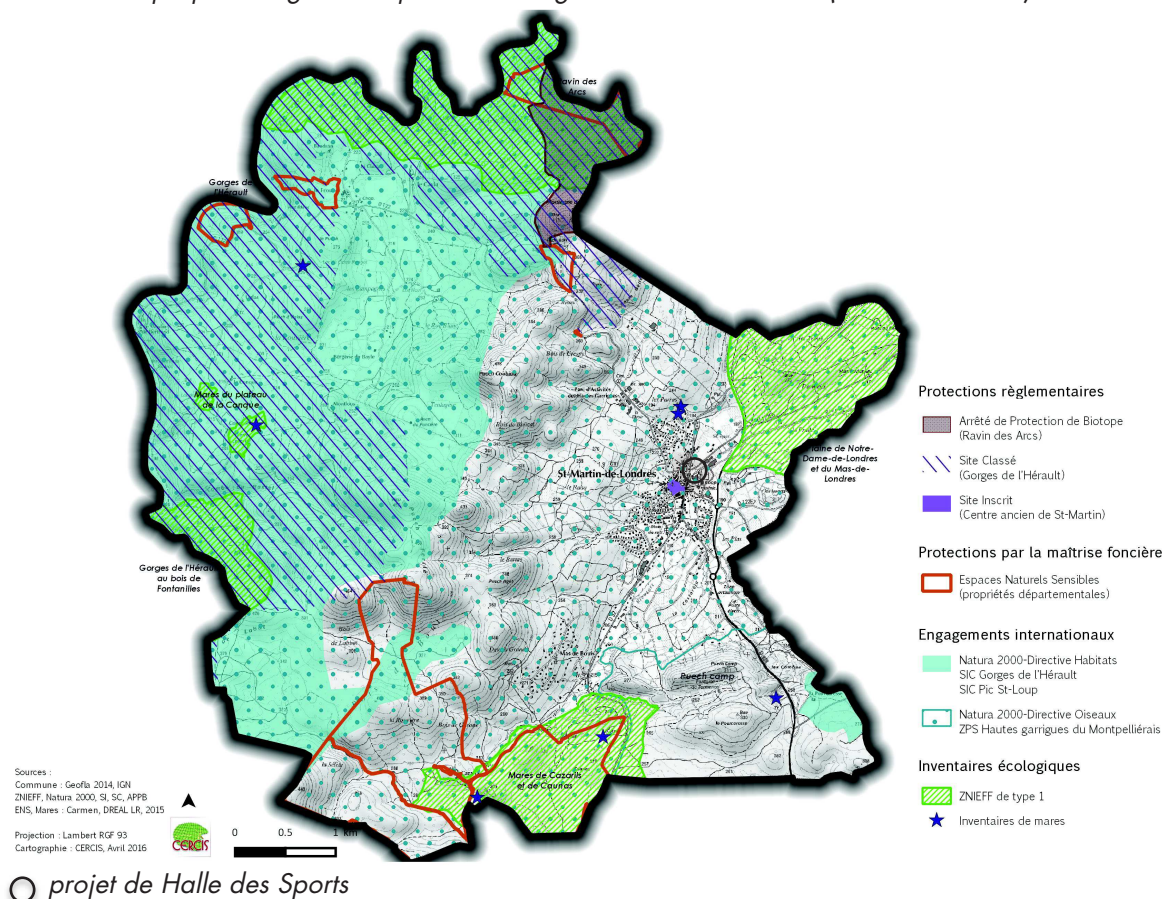


Les incidences du projet sur les milieux naturels du site seront donc très limitées.

- Incidences sur le site NATURA 2000 relevant de la directive "Habitats, faune, flore" et de la directive "Oiseaux"

Le projet de Halle des Sports qui est intégralement inclus dans la **Zone de Protection Spéciale des "Hautes Garrigues du Montpelliérais"** représente une emprise très limitée sur les milieux naturels locaux. Le projet ne remet donc pas en cause l'état de conservation des espèces de la ZPS, ni les objectifs de conservation définis pour une bonne gestion du site et de ses populations d'oiseaux.

Situation du projet au regard des protections règlementaires existantes (source : CERCIS)



2. Incidences sur les espaces agricoles

Le projet de Halle des Sports n'empiète sur aucun terrain actuellement cultivé. Les surfaces directement consommées par le projet (emprises du bâti et des espaces extérieurs aménagés) représentent environ 5 000 m² au sol et concernent des terrains naturels en friches.

Aucune exploitation agricole n'est impactée par le projet. Le projet se situe en dehors des espaces agricoles à enjeux de la commune de Saint-Martin-de-Londres.

En terme de Surface Agricole Utile, l'impact du projet est négligeable ; il représente 0,06 % de la SAU communale de 2010.

En terme de zonage agricole, le déclassement de la zone NC porte sur une surface d'environ 2,1 hectares, soit 0,4 % du total des zones NC du POS approuvé. La zone NC qui est déclassée concerne un secteur qui n'a plus de vocation agricole et qui ne présente qu'un faible potentiel agronomique au regard de la qualité des sols (source : DRAAF LR).

3. Incidences sur le paysage

• Caractéristiques paysagères du site

Les caractéristiques paysagères du site sont marquées par plusieurs éléments significatifs :

- la proximité du centre ancien de Saint-Martin-de-Londres avec notamment l'église qui est souvent visible en arrière-plan,
- la présence "imposante" mais qualifiante du caveau viticole,
- la barrière visuelle imposée par la déviation de la RD986,
- les espaces verts bordés par le ruisseau du Rieutort,

- les nombreux équipements (terrains de sports, gymnase, école, etc) qui, associés aux emprises importantes des voiries et des parkings, offrent une vision peu lisible et assez "désordonnée" du paysage urbain.

Dans cet ensemble, le vaste espace situé à l'arrière du caveau viticole s'apparente à un **délaissé abandonné et négligé à réinvestir**, idéalement situé au contact de la rue des Sapeurs ; cette dernière mériterait une profonde requalification car elle représente un véritable lien reliant l'ensemble des équipements.

I. rapport de présentation

Éléments du paysage (photographies extraites de la note de l'architecte-conseil de l'État (M. SBRIGLIO) et du paysagiste-conseil de l'État (M. PÈRE), juillet 2015)



Les abords de l'ancien caveau viticole



Une vue sur le centre-ancien du village



Les murets structurent l'espace aux abords du Rieutort .



Les vastes espaces à investir à l'arrière de la cave.



La voie de contournement du bourg à requalifier ?



Un chemin canalisé entre des plantations masquant le contexte



Une forte présence des véhicules au bord des chemins piétons.



Un parking sous-utilisé entre cœur de village et cave

- **Perceptions sur le site depuis la RD986**

Le site d'implantation du projet est peu visible depuis la RD986, masqué par les talus des merlons acoustiques bordant la voie.

Perception depuis la RD986 au droit du site (sens Sud>Nord) ; on distingue le toit du caveau viticole.



Perception depuis la RD986 au droit du site (sens Sud>Nord)



Perception depuis la RD986 (sens Nord>Sud) ; on distingue en arrière plan, le centre-village et au second plan, le bâtiment de la caserne de pompiers



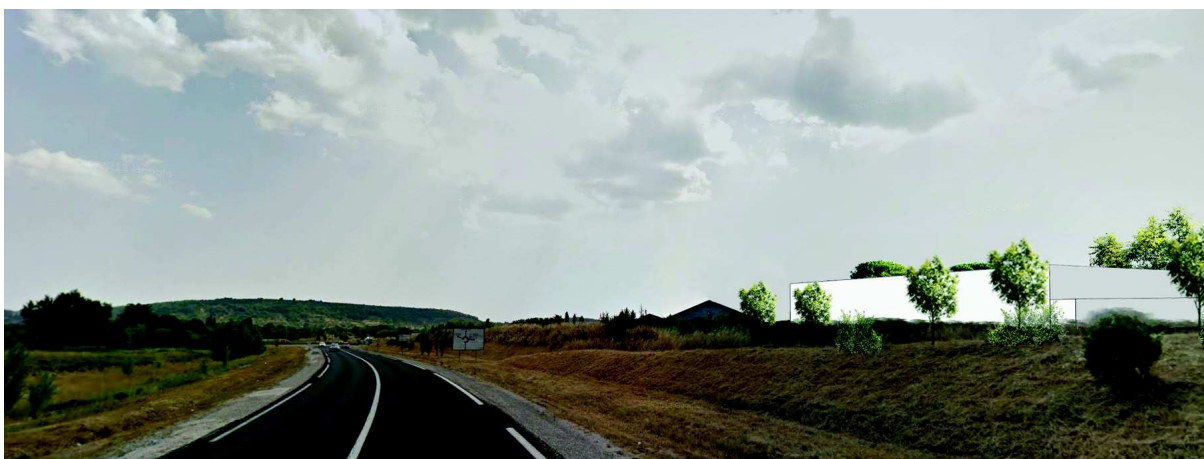
I. rapport de présentation

Perception depuis la RD986 (sens Nord>Sud) ; le site n'est pas visible, masqué par le talus et par la végétation



Dans ce contexte, les incidences du projet sur le paysage seront limitées ; en effet, seule une partie haute de la future Halle des Sports sera éventuellement visible et pourra être, si nécessaire, partiellement masquée par une végétation haute à planter en haut du talus bordant la RD986.

Croquis d'insertion – vue depuis la RD986 (sens Nord>Sud) (source : sarl Philippe RUBIO architectes)



4. Incidences sur les équipements

Le projet de Halle des Sports sera raccordé aux réseaux publics existants d'assainissement, d'eaux pluviales et d'alimentation en eau potable. Le raccordement à ces réseaux se fera au niveau de la rue des Sapeurs.

5. Incidences sur les infrastructures de desserte

La nouvelle Halle des Sports sera desservie par la rue des Sapeurs. Une aire de stationnement est prévue, dimensionnée en cohérence avec les besoins de l'équipement.

Un maillage de cheminements piétonniers desservira l'équipement à partir du centre-ancien et des autres équipements proches (stade, écoles, etc).

C. SUPERFICIE DES ZONES DU POS ET LEUR ÉVOLUTION

Tableau d'évolution des surfaces par zone

ZONES	POS RÉVISÉ 2001		POS avec modification n° 6		POS avec déclaration de projet valant MEC	
	superficie (ha)	% (arrondi)	superficie (ha)	% (arrondi)	superficie (ha)	% (arrondi)
UA	7,5		7,5		7,5	
UD	69,26		83,5		83,5	
UE	9,5		9,9		12,0	
total zones U	86,3 + 7,1 (ZAC du Domaine du Moulin approuvée par DCM du 30/06/2000)	2	100,9	3	103,0	3
INA	6,74		4,1		4,1	
IINA	53,5		46,2		46,2	
NAZ (ZAC)	0		3,7		3,7	
IVNA	8,7		9,1		9,1	
VNA	2,9		2,9		2,9	
total zones NA	71,8	2	66,0	2	66,0	2
NB	20,1		20,1		20,1	
NC	472,5		470,9		468,8	
ND	3 181,0		3 181,0		3 181,0	
total zones NC & ND	3 673,6	96	3 672,0	95	3 669,9	95
espaces boisés classés	2 237,0		2 237,0		2 237,0	
SUPERFICIE TOTALE	3 839		100 %		100 %	