

DEPARTEMENT DE L'HERAULT

VERARGUES

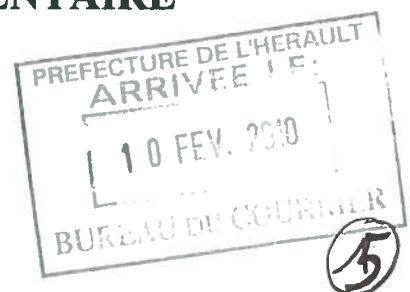
**Plan
Local
d'Urbanisme**

Deuxième Modification



RAPPORT DE PRESENTATION COMPLEMENTAIRE

Approuvé par D.C.M le 03 FEV. 2010



P.L.U. DE VERARGUES

Deuxième modification

RAPPORT DE PRESENTATION

SOMMAIRE

HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

JUSTIFICATION DE LA CONSTRUCTION D'UN GROUPE SCOLAIRE

MOTIVATION DE LA MODIFICATION PARTIELLE DU REGLEMENT

MODIFICATIONS DU P.L.U

IMPACT DE LA MODIFICATION SUR LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Rapport de présentation

P.L.U

➤ Historique du document d'urbanisme

Le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) prescrit en 1997 s'est transformé en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) le 10 Septembre 2001.

Il a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 27 Mai 2004.

➤ Justification de la construction d'équipements publics

Groupe scolaire

L'école publique de VERARGUES fonctionne depuis 1998, dans le cadre d'un Syndicat à vocation unique par un regroupement pédagogique intercommunal avec les communes de SAINT SERIES et SATURARGUES.

En 2002, le SIVU du R.P.I étudie un projet de groupe scolaire qui réunirait les trois écoles de SAINT SERIES, SATURARGUES et VERARGUES. La construction serait réalisée sur un terrain appartenant à un particulier à SATURARGUES par les communes de SATURARGUES et VERARGUES, SAINT SERIES participant seulement au fonctionnement.

Pour se faire l'avis des Domaines doit être sollicité. Le terrain doit être inscrit en zone AU pour les équipements publics lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SATURARGUES. Ensuite le PLU doit être approuvé et le terrain acheté par le SIVU.

Le projet du groupe scolaire a été chiffré par un bureau d'études. Mais la procédure administrative (PLU) n'a pas avancé.

Or, pendant ce temps, les communes délivrent des permis de lotir. VERARGUES ne dispose plus depuis 2006 de terrains à bâtir. SAINT SERIES et SATURARGUES disposent à ce jour de 10 ha de terrains constructibles.

Une étude statistique sur l'évolution démographique des trois communes révèle une croissance régulière des effectifs.

	VERARGUES	SAINT SERIES	SATURARGUES
<u>Population</u>			
1990	528	448	461
1999	450 sans population Clinique	583	596
2006	671 avec population Clinique	856	813
2009	672 sans population Clinique Suite recensement général	856 + 900 suite 2 lotis	864
<u>Naissances</u>			
1982/1990	24	47	37
1990/1999	36	83	69
2000/2008	25	78	73
<u>Effectifs</u>			
2005/2006	101	100	85
2006/2007	96	95	109
2007/2008	90	90	101
2008/2009	86	87	101

La commune de VERARGUES a installé deux classes préfabriquées en 2002 (rentrée 2003) et en 2004 (rentrée 2004), les communes de SATURARGUES et SAINT SERIES, la création d'une classe supplémentaire en 2006.

Actuellement, il existe quatre classes sur chaque site : les maternelles à SATURARGUES, les classes CP, CE1 et une partie des CE2 à VERARGUES, les classes CE2, CM1 et CM2 à SAINT SERIES.

L'effectif de l'école de SATURARGUES conditionne la fréquentation future de l'école de VERARGUES. Vu le plan de situation de l'école de VERARGUES, il n'y a plus de possibilité d'extension de classe. De plus, la salle de la cantine déjà agrandie en 2001 reçoit une moyenne de 50 enfants et s'avère actuellement trop petite. Le stationnement devant l'école des véhicules des parents qui viennent chercher leurs enfants à midi ou le soir devient très difficile et occasionne des embouteillages pour la population locale et extérieure.

Le terrain qui jouxte la salle polyvalente à VERARGUES, vu sa superficie convenable, l'existence des réseaux secs et humides, la proximité du complexe sportif (stade, tennis, aire de jeux), l'existence d'un parking détient tous les atouts pour recevoir un groupe scolaire.

Il semblerait à ce jour, que les trois communes souhaiteraient réaliser seules et sur chaque site, l'agrandissement de leurs locaux scolaires.

L'extension des bâtiments scolaires sur le site actuel étant impossible vu la configuration des lieux, le déplacement du groupe scolaire comprenant quatre classes, une salle informatique, une salle de restauration, une cuisine, des sanitaires, un préau pour un SHON de 662 m2 devient impératif.

Bâtiment technique

Le garage communal sis Rue du Château d'eau devient trop étroit pour garer, tracteur, camion, tondeuse autoportée etc...

Il serait nécessaire de construire un bâtiment technique à la suite du groupe scolaire sur la parcelle cadastrée A n°825.

Petits collectifs

Le déplacement de l'école publique de VERARGUES vers le complexe sportif dégagera une superficie au sol de 1 330 m². La création d'un petit immeuble de logements permettrait de satisfaire les demandes des habitants et de densifier cet espace conformément à la Loi SRU.

➤ Motivation de la modification partielle du règlement

Zone AUB

La zone AUB entièrement équipée passe en zone Uc.

Zone AUC

La zone AUC correspond à une zone d'accueil (tourisme, loisirs...). C'est une zone trop étendue, surdimensionnée. Le déclassement d'une partie de la zone (3 ha environ) libèrera des terrains constructibles lors d'une prochaine révision du P.L.U. pour tenir compte de la capacité d'accueil du réseau d'assainissement et de la dépense hors mesure pour la création du réseau d'assainissement. La viabilisation de terrains proches du réseau assainissement s'avère plus facile.

Zone U :

Article U 10 « Hauteur des constructions » :

secteur U a : la hauteur maximale doit être fixée à 12 m et R+3 pour répondre aux besoins de construction de l'immeuble de logements en lieu et place de l'école.

Article U 11 « aspects extérieurs » :

secteur Uc : la possibilité doit être offerte aux nouvelles constructions, d'utiliser des matériaux écologiques en façade et sur les toitures dans le cadre du grenelle de l'environnement.

➤ Modification du P.L.U

Emplacement réservé n°6

Une étude hydrogéologique sur le pluvial du quartier Lous Castagniés a été réalisée en Juin 2000 par le Bureau d'études S.P.I. L'étude a permis de définir et dimensionner deux scénarios d'aménagement sans bassin de rétention et avec évacuation par l'emprise entre les jardins qui correspond à l'écoulement « naturel ».

Des travaux ont été réalisés en 2000 et 2001 pour un coût de 105 195.83 € TTC pour l'évacuation des débits pour la pluie trentennale et centennale (les deux scénarios cumulés) suivant le dispositif suivant :

- Rue du lotissement Lous Castagniés : évacuation par le caniveau et la voirie,
- Jeu de boules : dalot 1.70 x 0.80,
- Route de Saint Christol : dalot 2.00 x 1.00,
- Caniveau entre les jardins : 2.60 x 0.60.

L'emplacement réservé du bassin de rétention peut être levé, le dispositif ainsi mis en place fonctionne très bien, les fossés et les caniveaux sont régulièrement nettoyés et entretenus.

La zone Ua est étendue aux parcelles du projet de création d'immeuble de logements. (Habitat dense)

Règlement

ZONE U

Article U 10 / Hauteur des constructions

Ancienne règle :

La hauteur totale est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Secteur U a : la hauteur maximale est fixée à 10 m et R + 2.

Nouvelle règle :

Secteur U a : la hauteur maximale est fixée à 12 m et R + 3.

Article U 11 : Aspect extérieur

Ancienne règle :

- Façades :

Les enduits de façades seront obligatoirement teintés dans la masse et seront stables dans le temps ; leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération. Les annexes seront réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Toitures :

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires, de teinte claire ; leur pente sera comprise entre 28 et 33%.

Les toits à une seule pente sont à éviter ; les toitures terrasses sont admises à raison de 20 % de la superficie totale de l'étage.

Nouvelle règle :

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à la zone UC où la possibilité est offerte de réaliser des constructions écologiques avec des matériaux correspondants pour les façades et les toitures.

ZONE AU

La zone AUb entièrement équipée devient UC.

➤ **Impact de la modification sur le paysage et l'environnement.**

La zone AU b, située à la périphérie de la commune comprenant un complexe sportif (stade, vestiaire, tennis, aires de jeux pour enfants et centre socio-culturel), entièrement équipée devient zone Uc..

Le groupe scolaire se situerait à la suite de la salle polyvalente.

Il serait à proximité du complexe sportif et de la salle polyvalente nécessaires aux activités physiques des enfants.

L'emploi de matériaux non traditionnels permettra d'identifier un équipement public d'autant plus que le groupe scolaire se situe dans un cadre d'équipements publics : stade, tennis, aires de jeux pour enfants, salle polyvalente.

La voie d'accès se fera entre l'espace vert et le tennis.

L'ensemble : complexe sportif, salle polyvalente et groupe scolaire formera un tout harmonieux.

Le bâtiment technique se situera à la suite du groupe scolaire et rejoindra la partie urbanisée et la voie d'accès au village autre que celle du groupe scolaire.

La modification de l'article 10 de la zone U se justifie par la nécessité de créer des logements en lieu et place de l'école, la volonté d'optimiser cet espace en continuité du cœur du village sans s'étaler, en phase avec un développement durable.

La modification de l'article 11 de la zone Uc en ce qui concerne les matériaux des façades et des toitures est introduite pour être conforme aux lois sur le Grenelle de l'environnement.

➤ **Justification de la procédure de modification**

Les modifications envisagées dans le cadre du P.L.U, ne portent pas atteinte au projet d'aménagement et de développement durable de la commune puisqu'elles ne sont qu'un réajustement de certaines règles ; elles ne réduisent pas un espace boisé classé, ni une zone agricole ou naturelle, ni une protection relative aux nuisances ou à la protection des sites, des paysages ou des milieux naturels ; et elles n'entraînent pas de risques graves de nuisances.

La procédure de modification est donc bien la procédure adéquate, conformément à l'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme.