



Commune de Saussan |
Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) |
Projet

1. Additif au rapport de présentation du PLU

PLU approuvé par DCM du 08/11/2011
Modification n°1 approuvée par DC3M du 29/06/2015
Mises à jour constatées par arrêtés métropolitains des
30/07/2018, 27/10/2020 et 17/05/2021



Préambule	5
A <i>Historique du Plan Local d'Urbanisme</i>	3
1 Objet de la modification simplifiée n°1	3
A <i>Régime juridique de la modification simplifiée.....</i>	3
B <i>Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier.....</i>	4
I. Objet n°1 : Suppression de l'emplacement réservé C11	5
1 Objet et motif de la modification	6
2 Incidences de la modification simplifiée sur les pièces du PLU	8
A <i>Incidence sur le plan de zonage.....</i>	8
B <i>Incidence sur la liste des emplacements réservés</i>	8
II. Objet n°2 : Ajustement de la servitude de mixité sociale	9
1 Objet et motif de la modification	10
2 Incidences du point n°2 de la modification sur les pièces du PLU	11
A <i>Incidence sur le règlement écrit</i>	11
III. Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement	16

Préambule

A | Historique du Plan Local d'Urbanisme

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saussan a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2011. Le document d'urbanisme a ensuite fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :
- 1 modification « de droit commun » approuvée par délibération du Conseil de Métropole du 29/06/2015 ;
- 3 procédures de mise à jour des annexes constatées par arrêtés métropolitains des 30/07/2018, 27/10/2020 et 17/05/2021.

Il fait aujourd'hui l'objet d'une modification simplifiée n°1.

1 | Objet de la modification simplifiée n°1

Ce dossier présente la première modification simplifiée du PLU de Saussan ayant pour objets de :

- de lever l'emplacement réservé C11 destiné à la réalisation de services techniques municipaux ;
- d'ajuster la servitude de mixité sociale dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) à vocation résidentielle.

A | Régime juridique de la modification simplifiée

Le contenu de la modification simplifiée du PLU de Saussan respecte les dispositions de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

En effet, la modification respecte les différents points de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme puisqu'elle n'a pas pour objet de :

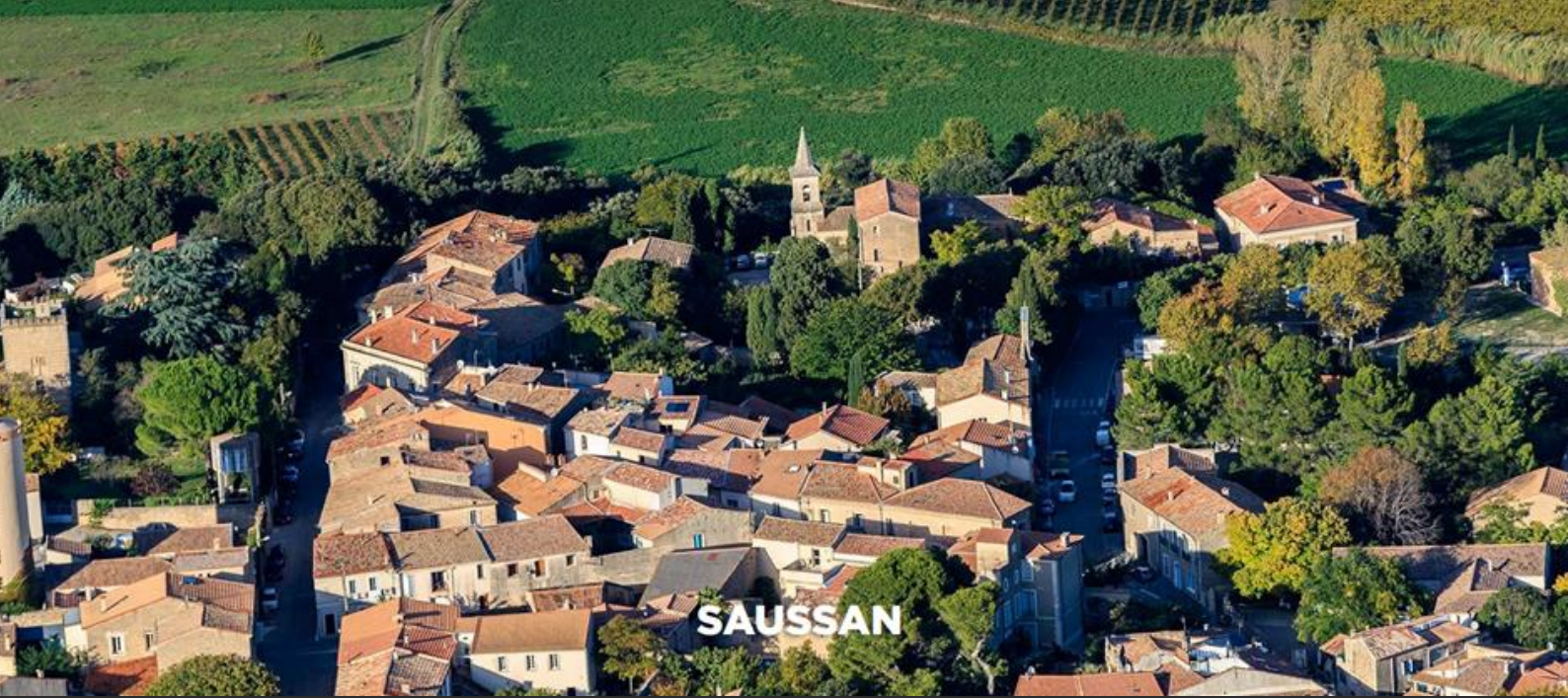
- majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

B | Modalités de la procédure de modification et contenu du dossier

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) avant la mise à disposition du dossier au public.

Le dossier de modification comprend :

- Un additif au rapport de présentation du PLU de Saussan exposant les motifs des changements apportés à la liste des emplacements réservés, au règlement et au plan de zonage ;
- La liste des emplacements réservés actualisée ;
- Le règlement actualisé ;
- Le plan de zonage actualisé.



I. Objet n°1 : Suppression de l'emplacement réservé C11

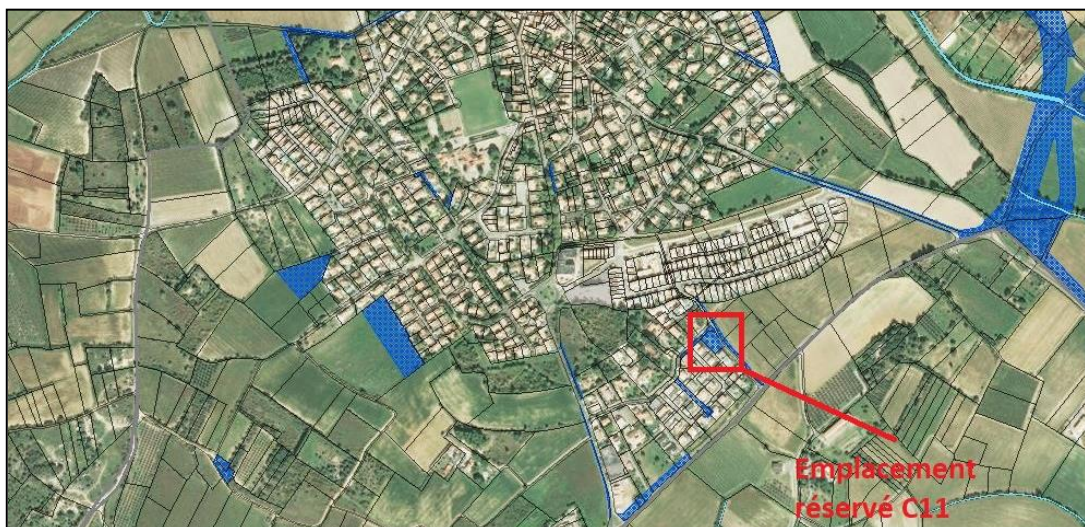
1 | Objet et motif de la modification

L'emplacement réservé (ER) C11 a été inscrit au bénéfice de la Commune au Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal du 8 novembre 2011 pour accueillir ses services techniques municipaux. Cet ER concerne toute la parcelle AH 338, d'une superficie de 1 000 m², située à l'angle de la rue du Pouget et du chemin des Horts de Vernis.

Le terrain d'assiette de l'ER est classé en zone à urbaniser à vocation économique (AUi) du PLU, en limite de la zone agricole protégée en raison de la qualité paysagère (Ap).



Localisation de la parcelle AH 338 sur la commune de Saussan – source : Google Maps 2023



Localisation de l'emplacement réservé C11 (parcelle AH 338) – source : Visionneuse SIG 3M 2023

Commune de Saussan | Modification simplifiée n°1 du PLU

Aujourd'hui, la Commune souhaite localiser ses services techniques municipaux sur un foncier plus adapté car permettant le maintien de cet équipement en cœur de village : un ancien chai situé 7 rue des Troènes dont l'acquisition a été actée par délibération du Conseil municipal du 13 décembre 2021.

Le projet de création d'un pôle médical en lieu et place du projet de services techniques municipaux initialement envisagé

Sur la parcelle AH 338, il est envisagé de créer un pôle médical regroupant plusieurs professionnels de la santé (2 médecins généralistes, 3 infirmières, 1 dentiste, 1 kinésithérapeute et 1 ostéopathe, ...).

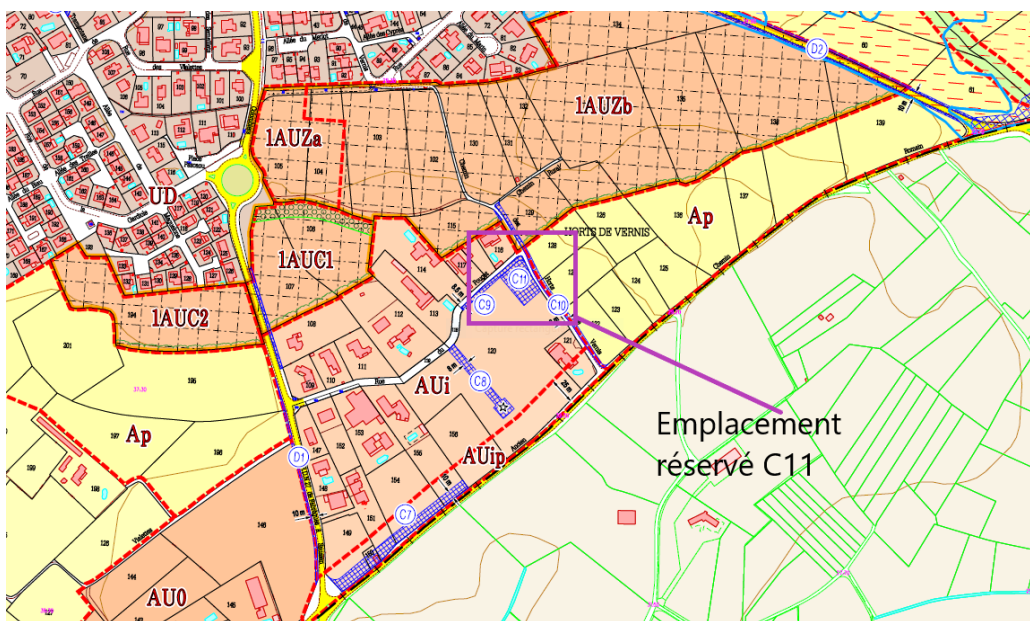
Ce projet s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Saussan qui visent à favoriser l'implantation de commerces et de services de proximité. Le PADD précise en effet que, « d'une manière générale, la commune dispose de peu d'équipements et de services de proximité, et il convient de poursuivre la complémentarité avec Pignan qui constitue un pôle d'appui ». Ce projet serait également cohérent avec l'objectif de la Métropole visant à créer une « ville du quart d'heure », c'est-à-dire à rapprocher les services et les commerces de première nécessité des habitants et de favoriser leur accessibilité à pied, à vélo ou en transports en commun.

Le règlement de la zone AUi autorise la construction d'un pôle médical puisque l'article 2 admet les constructions à usage de service à condition que :

- leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
- leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

La réalisation du projet de pôle médical nécessite par conséquent la suppression de l'emplacement réservé C11 puisque celui-ci autorise uniquement la construction d'un centre technique municipal.

Dans la mesure où cette suppression est sans effet sur la constructibilité (la volumétrie maximale reste encadrée par les mêmes règles) de la zone AUi, la procédure de modification simplifiée du PLU peut être utilisée.

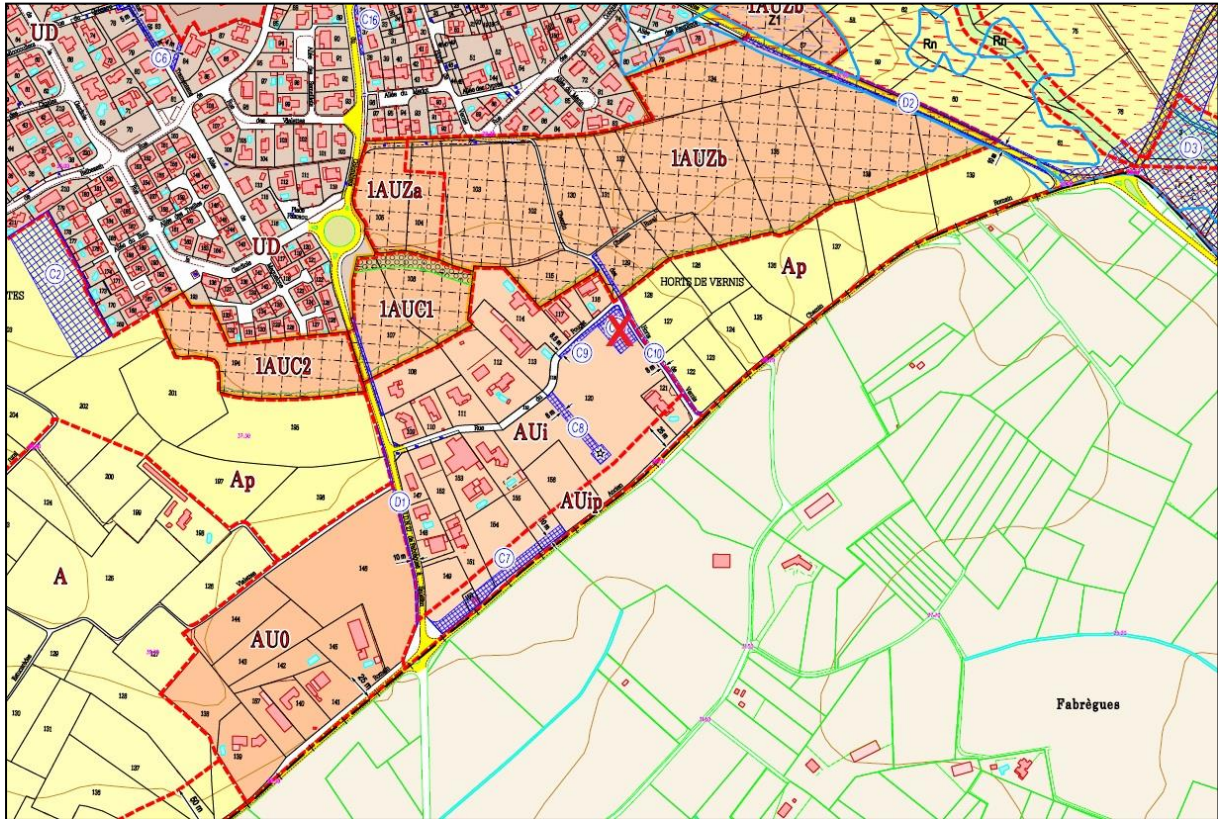


Extrait du plan de zonage du PLU de Saussan – avant modification

2 | Incidences de la modification simplifiée sur les pièces du PLU

A | Incidence sur le plan de zonage

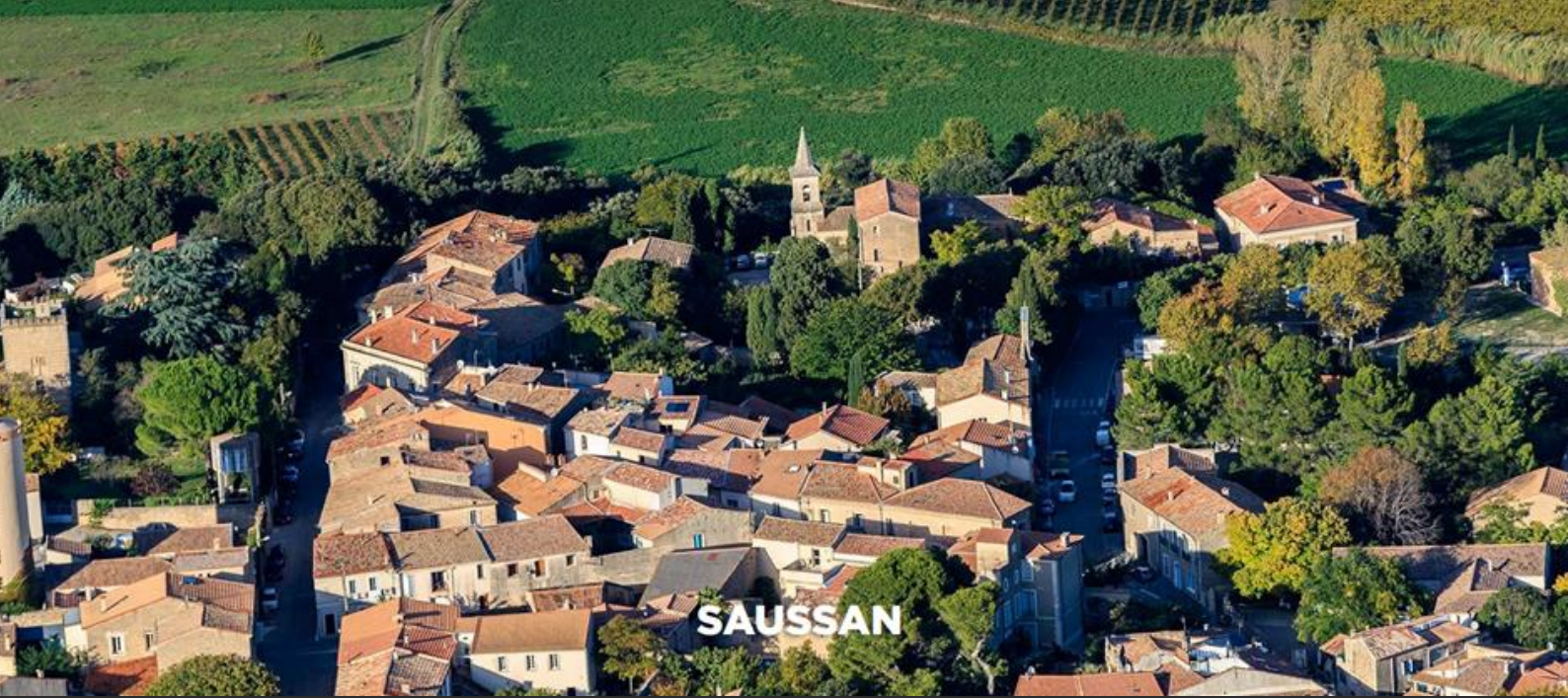
La suppression de l'ER est indiquée avec une **X** rouge



B | Incidence sur la liste des emplacements réservés

Les éléments supprimés sont barrés et surlignés en gris : ~~mot supprimé~~

C11	Réalisation des services techniques municipaux	1 000 m ²	Commune
-----	---	----------------------	---------



II. Objet n°2 : Ajustement de la servitude de mixité sociale

1 | Objet et motif de la modification

Conformément au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2007-2012 de l'agglomération montpelliéraine, le PLU de Saussan approuvé le 8 novembre 2011 imposait la réalisation de 25 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour toute opération de plus de 1 500 m² de surface de plancher dans toutes les zones urbaines à dominante habitat (UA, UC, UC). La procédure de modification du PLU approuvée le 29 juin 2015 a ouvert à l'urbanisation la zone 1AU, divisée en 4 secteurs (1AUza, 1AUzb, 1AUc1, 1AUc2), dans laquelle la même servitude de mixité sociale (SMS) a été imposée qu'en zone urbaine.

Le PLH 2019-2024 en vigueur conserve le principe de SMS pour les zones U et AU à vocation résidentielle afin de conforter l'offre de logements locatifs sociaux de la commune mais les ratios sont modulés. Ces nouvelles modalités de calcul seront inscrites dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Climat en cours d'élaboration.

Le PLH attribue à la commune un objectif de production de 35 à 40 logements dont 30 % de LLS sur la période 2019-2024. Le respect de cet objectif implique la mise en place d'une SMS sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat imposant pour toute opération de plus de 800 m² de surface de plancher (SdP) destinée à l'habitation :

- Au moins 30 % du nombre de logements en LLS ;
- Et au moins 25 % de la surface de plancher en LLS.

Ainsi, le second objet de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saussan vise à mettre le PLU en compatibilité avec le PLH en vigueur et à anticiper l'approbation du PLUI climat en inscrivant dès maintenant les nouvelles modalités de calcul de la SMS.

Par la présente procédure de modification du PLU, il s'agit d'adapter le règlement écrit pour toutes les zones U et AU à vocation d'habitat. L'article 2 - « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières » sera ainsi complété :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant une surface de plancher à destination d'habitation supérieure ou égale à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas. »

2 | Incidences du point n°2 de la modification sur les pièces du PLU

Les éléments ajoutés sont écrits en **rouge** // Les éléments retirés sont ~~barrés~~.

A | Incidence sur le règlement écrit

▶ Extrait du règlement écrit de la zone UA

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation.~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1500m².~~

~~Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.~~

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

► Extrait du règlement de la zone UC

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation.~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1500m².~~

~~Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.~~

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

► Extrait du règlement de la zone UD

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social aidé au moins 30% de la surface de plancher destinée à l'habitation.~~

~~Lorsqu'un projet fait partie d'une opération d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissement), l'obligation d'affecter 30% de la surface au logement social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération. De même, en cas de division foncière d'une propriété foncière non soumise à la procédure de lotissement, le quota de 30% de logements sociaux s'applique globalement à l'ensemble des surfaces d'habitation projetées sur l'unité foncière d'origine.~~

~~Ces dispositions ne sont pas applicables si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1500m².~~

~~Une minoration maximum de 20 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.~~

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

► Extrait du règlement écrit de la zone 1AU

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont admises, à l'exception de celles interdites à l'article 1, sous réserve de ne présenter aucun danger ni entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et au milieu naturel ou que des dispositions soient prises pour limiter ces risques et ces nuisances, et sous réserve que leur volume et leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

L'urbanisation du secteur 1AUz est autorisée uniquement dans le cadre de la ZAC « des Horts de Vernis » et suivant les orientations définies dans la pièce n°2.2 du dossier de P.L.U.

~~Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir au moins 30% de logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion.~~

~~Cette disposition n'est pas applicable si la surface de plancher totale d'habitation est inférieure à 1500m².~~

L'urbanisation du secteur 1AUc est autorisée uniquement dans le cadre d'une ou deux opérations d'ensemble (1AUc1 et 1AUc2) et fait l'objet d'une programmation dans le temps conformément aux orientations d'aménagement (Cf. pièce 2.2).

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m² doit prévoir au moins 30 % du nombre de logements et au moins 25 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division :

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1er juillet 2023 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.



III. Incidences de la modification simplifiée n°1 du PLU sur l'environnement

Commune de Saussan | Modification simplifiée n°1 du PLU

Par définition, une procédure de modification simplifiée de PLU ne peut porter que sur des évolutions très limitées de la constructibilité.

Dans le cas d'espèce, les 2 points de la modification simplifiée n°1 du PLU de Saussan n'induisent pas de changement de la constructibilité :

- L'ajustement de la servitude de mixité sociale ne crée pas de nouveau droit à construire ;
- Il en est de même pour la suppression de l'emplacement réservé C11, même si cela permet de lever la limitation à la seule affectation « services techniques municipaux ».

Capacité de traitement des eaux usées

La commune de Saussan dépend du système d'assainissement collectif de Fabrègues, géré par la Régie. D'après les derniers chiffres de la Régie (2021), la capacité nominale de la station d'épuration des eaux usées de Fabrègues est de 30 517 Equivalent Habitants (EH) et sa capacité résiduelle est de 10 717 EH.

Capacité nominale de la station	1 831 kg/j DBO5 soit 30 517 EH
Débit nominal de la station	4 813 m ³ /j
Débit de référence de la station	6 600 m ³ /j
PC95 retenu pour la conformité nationale 2021 (évalué sur 5 ans - période 2016-2020)	4 536 m³/j

Analyse de la charge organique

Charge brute de pollution organique (CBPO)	1 185 kg/j DBO5 soit 19 800 EH
% de la capacité nominale	65%
Capacité résiduelle (valeur arrondie)	10 717 EH

Le raccordement du projet de maison médicale correspond à un apport supplémentaire d'environ 4 équivalent habitants selon la Régie ($8 \times 0,5 = 4$). La capacité résiduelle de la station d'épuration est donc largement suffisante pour répondre aux besoins du projet.

Le projet de maison médicale sera raccordé au réseau public existant situé rue du Pouget (en bordure de la parcelle AH 338) dont la canalisation est suffisamment dimensionnée pour les besoins du projet.

Ainsi, dans l'attestation de capacité eaux usées effectuée le 8 août 2023, la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole conclut que le réseau d'assainissement est en mesure de répondre aux besoins engendrés par le projet de maison médicale.

Capacité d’approvisionnement en eau potable

Le Syndicat Intercommunal d’Adduction d’Eau des communes du Bas Languedoc assure la compétence « Eau Potable » sur le territoire de la commune de Saussan. Le service qui comprend la production l’adduction et la distribution d’eau potable, est confié par délégation de service public à la SEMOP « Eau du Bas Languedoc ».



Dans son analyse effectuée le 24 juillet 2023, le Syndicat intercommunal d’adduction d’eau des communes du Bas Languedoc conclut que la ressource en eau potable est suffisante pour alimenter le projet de maison médicale.

En effet, le projet de maison médicale, situé sur la parcelle AH 338 de la commune de Saussan, prévoit un bâtiment regroupant plusieurs professionnels de santé (2 médecins généralistes, 3 infirmières, 1 dentiste, 1 kinésithérapeute et 1 ostéopathe, ...), soit une capacité d’accueil de l’ordre de 4 habitants.

Ce projet s’inscrit dans le développement urbain de la commune et a été pris en compte dans l’évolution de population pour le SCOT de 2030 et 2040.

Le syndicat, au vu des hypothèses retenues ci-dessus et intégrées à son schéma directeur d’adduction d’eau du territoire du Syndicat sera en mesure d’alimenter la totalité de la commune à l’horizon 2030 et 2040.

La capacité de stockage sur le secteur qui alimente la commune de Saussan s’avère suffisante pour assurer la distribution future.

Concernant le réseau de distribution d’eau potable, une étude au cas par cas sera nécessaire pour définir les aménagements nécessaires pour satisfaire les futurs besoins du secteur à desservir.

Focus sur le paysage



Vue depuis la M27E en direction du secteur pavillonnaire autour de la parcelle AH 338 – source Google streetview - 2023



Vue depuis la M185E1 en direction du secteur pavillonnaire autour de la parcelle AH 338 – source Google streetview - 2021

La façade ouest de la parcelle AH 338 se trouve en lisière de l'espace agricole ouvert classé en zone Ap du PLU. La lisière du lotissement édifié autour de la parcelle AH 338 est donc bien visible depuis les entrées de ville que constituent les routes métropolitaines M27E et la M185E1.

La levée de l'ER n'aura néanmoins pas d'impact significatif dans la mesure où la hauteur maximale reste la même (8,5 mètres) de même que l'emprise au sol (50 %). Le nouveau bâtiment s'intégrera ainsi dans la silhouette urbaine du lotissement du « Pigeonnier ». En effet, à l'exception de sa lisière avec la zone agricole, le terrain est aujourd'hui entouré par des constructions.

A noter que l'arbre visible à l'angle de la rue du Pouget et le chemin des Horts de Vernis ne se trouve pas sur la parcelle AH 338 mais sur la parcelle voisine AH 339, correspondant à l'emprise de l'emplacement réservé C9 ayant pour objet l'élargissement de la rue du Pouget (élargissement partiellement réalisé).



Vue depuis le chemin des Horts du Vernis en direction de la parcelle AH 338 – source Google streetview - 2022

Auto-évaluation des incidences sur l'environnement

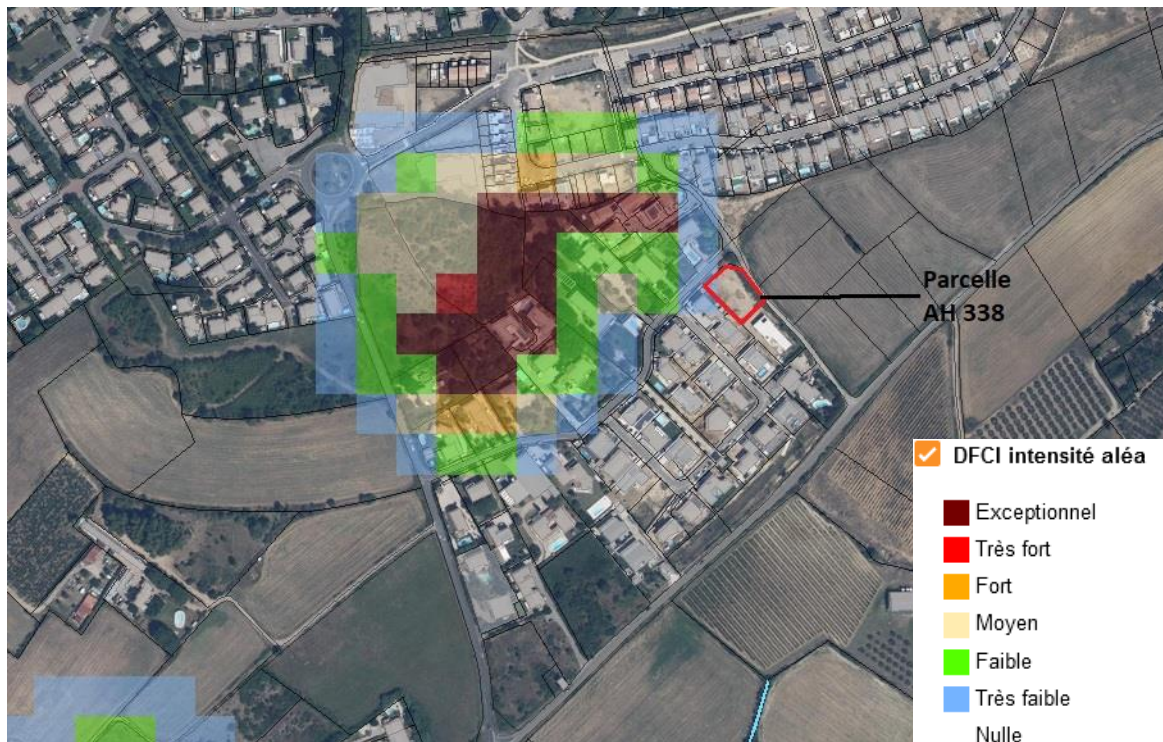
Dans le cadre de l'examen au cas par cas de l'autorité environnementale, la procédure d'évolution du PLU doit faire l'objet d'une auto-évaluation des incidences sur l'environnement. Le chapitre suivant vise à rappeler les conclusions de cette auto-évaluation.

L'auto-évaluation porte uniquement sur la levée de l'emplacement réservé C11. L'ajustement réglementaire de la SMS étant dépourvue de tout effet potentiel sur l'environnement.

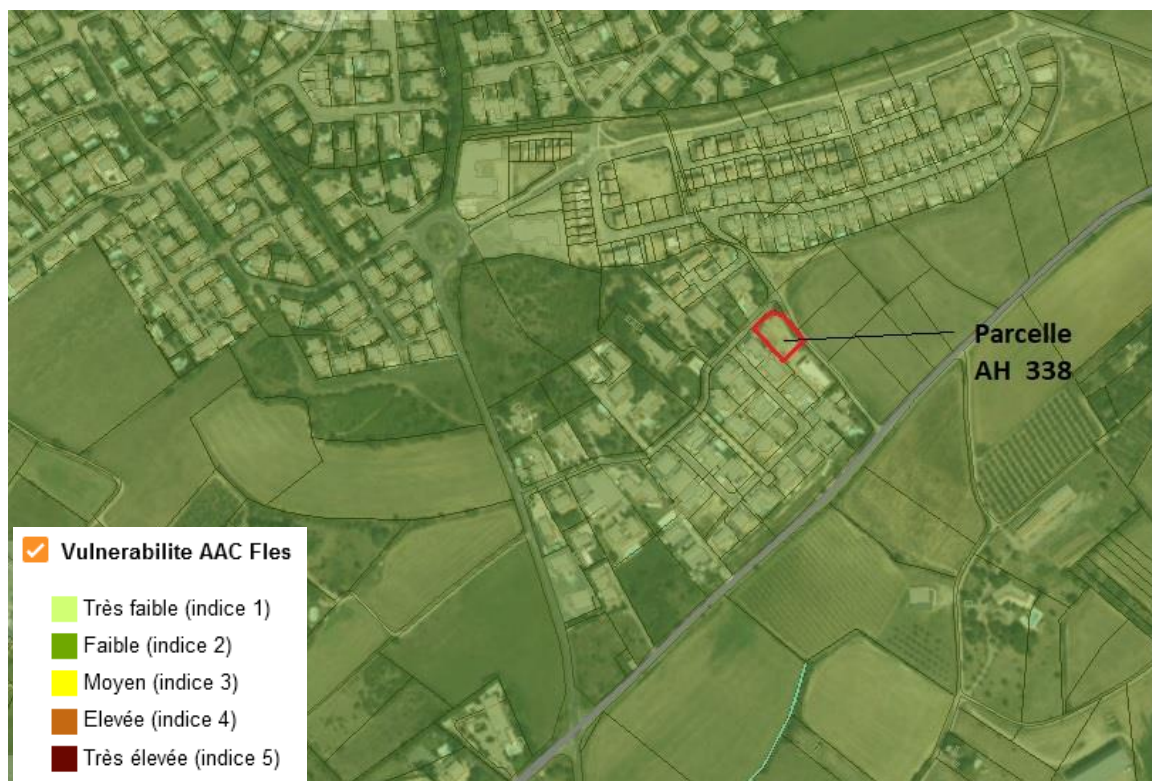
Si la commune de Saussan est concernée par plusieurs zonages réglementaires (zone Natura 2000, ZNIEFF, PPRI, zones archéologiques, ...), le site faisant l'objet de la suppression d'ER est impacté directement par 4 enjeux environnementaux : les aléas incendie de forêt, la protection des captage d'eau du Flès, le plan national d'action du Lézard ocellé et les aléas retrait-gonflement des argiles.

Aléa feu de forêt

Le niveau d'aléa incendie de forêt est très faible au regard de la carte éditée par la DDTM de l'Hérault en 2021. Seul le nord-est de site faisant l'objet de la modification simplifiée (10 % du terrain de 1000 m²) est concerné. La notice accompagnant la carte d'aléa ne comporte pas d'interdiction pour les constructions nouvelles, en secteur urbanisé, sauf pour les « installations aggravant le risque ». Or, une maison médicale ne répond pas à la définition de ce type d'établissement. Le projet est donc compatible avec le niveau d'aléa sous réserve du respect de la présence d'équipements de défense active suffisants. Dans la mesure où toutes les nouvelles constructions et notamment les établissements recevant du public, sont soumis à l'avis du SDIS, les normes incendie seront respectées. On peut en conclure à une quasi absence de sensibilité sur cette problématique.



Aire d'alimentation de captage d'eau



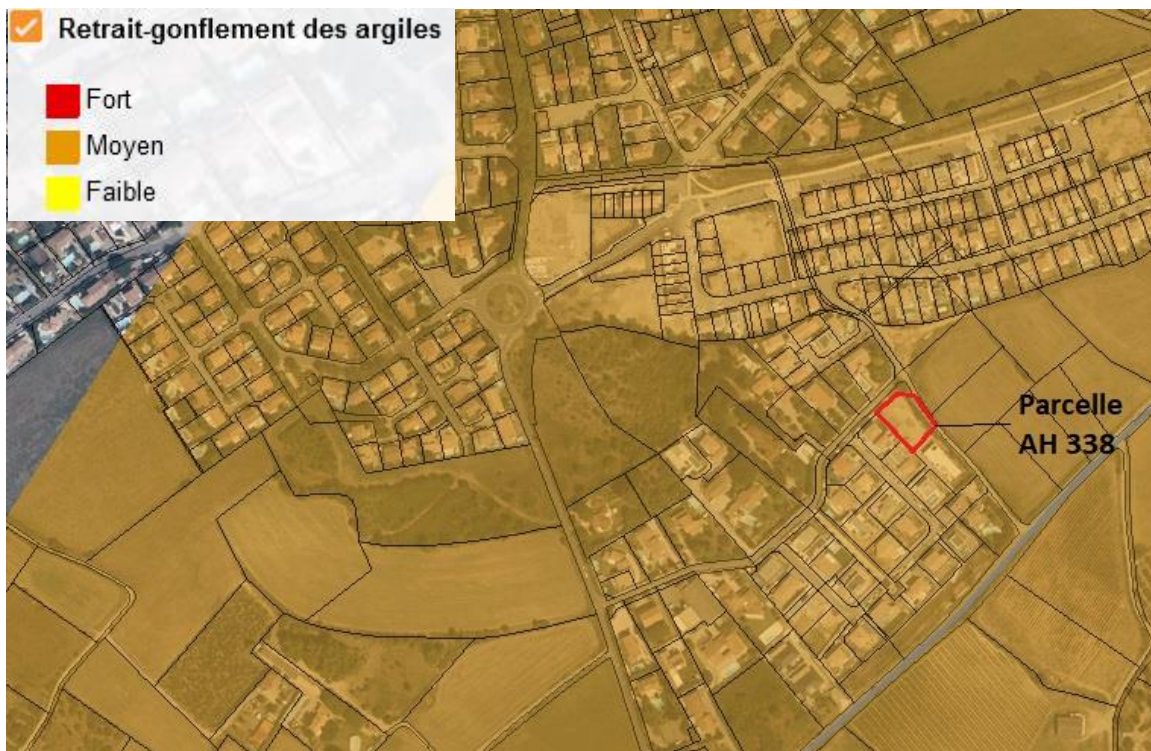
Saussan et les communes voisines sont intégralement concernées par l'Aire d'Alimentation de Captage (AAC) d'eau prioritaire du Flès sud et nord. Le terrain est néanmoins classé en sensibilité faible au regard de la sensibilité de la nappe phréatique du Flès. De plus, la constructibilité du PLU avant et après modification simplifiée est inchangée. La nature du projet n'étant pas susceptible de générer une pollution du point d'eau, ce périmètre peut être considéré ici comme ne constituant pas une sensibilité environnementale particulière.

Le Plan National d'Action (PNA) du Lézard ocellé

La parcelle AH 338 est impactée par le PNA du Lézard ocellé. La suppression de l'emplacement réservé C11 ne change néanmoins pas la constructibilité de la parcelle AH 338. Par ailleurs, celle-ci a accueilli des remblais issus du chantier du lotissement du « Pigeonnier » ayant dégradé son fonctionnement naturel. Enfin, le terrain n'accueille pas de mur de pierre sèche ou d'autres habitats favorables au Lézard ocellé. Ainsi, la procédure de modification simplifiée du PLU n'accroît pas les facteurs de vulnérabilité de cette espèce.

Aléa retrait-gonflement des argiles

La parcelle AH 338 est concernée par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Dans les zones d'exposition moyenne à forte, la réglementation en vigueur impose la réalisation d'études de sol et, le cas échéant, le respect de techniques particulières de construction (articles R. 132-3 à 132-8 du Code de la construction et de l'habitation). La modification simplifiée du PLU n'accroîtra pas l'exposition des biens et des personnes à ce risque.



Conclusion

Au regard de l'exposé ci-dessus, le projet de modification simplifiée du PLU ne présente aucune incidence notable sur l'environnement et notamment la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages (d'après le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, article 9). De plus, l'opération qui s'implantera sur l'emprise de l'actuel emplacement réservé C11 n'entraînera pas de consommation d'espaces agro-naturels puisqu'il s'agit d'un terrain situé au sein d'un quartier pavillonnaire existant (lotissement du « Pigeonnier »).