



**DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
- ZAE Lauze Est -**

**PARTIE 2
DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.**

PARTIE 2.0

**NOTICE DE PRESENTATION DE LA MISE EN
COMPATIBILITE DU P.L.U.**

MAÎTRISE D'OUVRAGE :	
	Société d'aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) Etoile Richter - 45 Place Ernest Granier CS 29502 34960 MONTPELLIER CEDEX 2
PRESTATAIRE :	
	Jérôme Berquet Planification et urbanisme réglementaire 15, rue Flaugergues 34000 MONTPELLIER

Sommaire

Propos liminaires	5
I- Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U.	7
1- Cadre légal de la procédure	7
2- Régime juridique applicable au P.L.U. en vigueur et à sa mise en compatibilité	9
3- Compétence en matière d'élaboration de P.L.U.	10
4- Champ d'application de l'évaluation environnementale	11
4-1 Régime général de l'évaluation environnementale du P.L.U.	11
4-2 Régime particulier de la mise en compatibilité	11
II- Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.....	12
1- Présentation générale de l'opération	12
1-1 Historique du projet et rappel des objectifs	12
1-2 Principales caractéristiques du site.....	13
1-3 Principales caractéristiques de l'opération.....	18
2- Une opération incompatible avec le P.L.U. en vigueur.....	21
2-1 Historique du P.L.U. de Saint Jean de Védas.....	21
2-2 Etat du P.L.U. en vigueur.....	21
2-3 Détermination des incompatibilités	26
III- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du P.L.U.	28
1- L'adaptation du P.A.D.D.	28
2- L'adaptation du zonage.....	29
2-1 L'extension de la zone 4AUb	29
2-2 L'adaptation des servitudes et prescriptions graphiques.....	31
3- L'adaptation du règlement de la zone 4AU	34
3-1 Les enjeux liés à l'écriture réglementaire	34
3-2 Exposé des motifs du règlement des secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2	35
3-3 La mise en cohérence du règlement des zones A et N avec l'adaptation des prescriptions graphiques.....	43
4- La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)	43
5- La mise en cohérence des autres pièces graphiques du P.L.U.	45

Propos liminaires

La notice de présentation a pour objet d'exposer et de justifier les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (P.L.U.) au regard de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement de la zone d'activités La Lauze Est sur le territoire de la commune de Saint Jean de Védas.

A cet effet, la présente notice porte sur :

- Partie I : L'exposé du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U.
- Partie II : L'exposé des motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.
- Partie III : L'objet de la mise en compatibilité du P.L.U.

I- Rappel du cadre légal et des modalités administratives de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U.

1- Cadre légal de la procédure

Article L300-6 du Code de l'urbanisme (extrait)

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L.143-44 à L.143-50 et L.153-54 à L.153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Ainsi lorsque la réalisation d'un projet revêtant un caractère d'intérêt général nécessite une adaptation du document d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité peut être mise en oeuvre.

En l'espèce, la procédure est régie par :

- les articles L153-54, L153-55 et L153-57 à L153-59 du Code de l'urbanisme issus de l'Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
- l'article R153-15 du même code issu du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Article L153-54

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-55

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Article L153-57

A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

Article L153-58

La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral.

Article L153-59

L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.

Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma.

Article R153-15

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction. Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme.

2- Régime juridique applicable au P.L.U. en vigueur et à sa mise en compatibilité

Le P.L.U. de la commune de Saint Jean de Védas, issu de la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.), a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 janvier 2008 et a, depuis lors, été l'objet de plusieurs procédures d'évolution (mises en compatibilité, modifications, modifications simplifiées et mises à jour).

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisés, qui déterminent le nouveau régime juridique (dit régime modernisé) applicable aux P.L.U., sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas reste régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 VI du Décret susvisé prévoit que :

« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté.

Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité.
Sont en outre applicables, dans les cas mentionnés aux deux alinéas précédents, les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L. 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1er janvier 2016. »

Il en résulte que les articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu des P.L.U. restent applicables dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

Le passage sous le régime modernisé correspondant aux dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 se fera ainsi lors de la prochaine procédure d'élaboration ou de révision du document.

3- Compétence en matière d'élaboration de P.L.U.

La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite MAPAM) prévoit que la transformation d'une Communauté d'Agglomération en Métropole entraîne automatiquement le transfert à cette dernière de la compétence « Aménagement de l'espace métropolitain » dont le P.L.U. est l'une des composantes.

A compter du 1^{er} janvier 2015, Montpellier Méditerranée Métropole exerce ainsi la compétence en matière d'élaboration de P.L.U. en collaboration avec les communes. Les modalités de cette collaboration ont été définies par la convention de gestion 2015 signée entre la Métropole et les 31 communes membres.

4- Champ d'application de l'évaluation environnementale

4-1 Régime général de l'évaluation environnementale du P.L.U.

Article L104-2 du Code de l'urbanisme

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

(...)

Article L104-3 du Code de l'urbanisme

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

4-2 Régime particulier de la mise en compatibilité

Article L300-6 du Code de l'urbanisme (extrait)

« Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement. »

II- Motifs de la mise en compatibilité du P.L.U.

La mise en compatibilité du P.L.U. de Saint Jean de Védas est entreprise afin de permettre l'aménagement de la zone d'activités *La Lauze Est*, opération dont le caractère d'intérêt général a été exposé dans la notice explicative de l'opération.

1- Présentation générale de l'opération

1-1 Historique du projet et rappel des objectifs

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (S.A.E.) de Montpellier Méditerranée Métropole a mis en évidence l'insuffisance du foncier à vocation d'activités économiques sur le territoire métropolitain. L'un des grands enjeux du S.A.E. est de renforcer l'offre de foncier d'activités, notamment celles de type économie productive, vecteur de richesse et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. Les activités productives et logistiques ont aussi un effet structurant. Le besoin est identifié entre 15.5 et 16.5 hectares par an de foncier cessible dédié aux activités productives (artisanat, industrie) et aux activités de logistique du territoire (demande endogène). Ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirects très importante notamment auprès de populations particulièrement touchées par le chômage sur la métropole montpelliéraine.

Le site de la « Lauze Est » sur la commune de Saint Jean de Védas, identifié comme zone d'extension urbaine dès le S.C.O.T. de 2006, apparaît comme une opportunité d'accroître l'offre de foncier économique à l'Ouest du territoire métropolitain, grâce à une situation stratégique au Sud des autoroutes A9 et A709, de part et d'autre de la RM 612, dans le prolongement des parcs d'activités existants de la Lauze et de Marcel-Dassault. Ce projet est réaffirmé dans le SCoT en cours de révision (approbation prévue en novembre 2019).

Pour s'assurer de la faisabilité de ce projet, la Métropole, compétente en matière d'aménagement des zones d'activités économiques, a confié à l'automne 2013, un mandat à la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (S.A.A.M.) devenue Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée métropole (S.A.3.M.), afin de réaliser les études préalables à l'aménagement de cette zone. L'aménagement du site est prévu sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.).

Afin de conforter l'action foncière sur ce site, ce secteur a initialement fait l'objet d'un classement en Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.) créée par arrêté préfectoral du 18 avril 2006 afin de constituer une réserve foncière destinée à organiser l'extension et l'accueil d'activités économiques.

La Métropole a par la suite sollicité l'Etablissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon (EPF-LR), devenu Etablissement Public Foncier d'Occitanie, afin de constituer les réserves

nécessaires au projet. Une convention d'anticipation foncière a été signée le 3 juin 2015, autorisant l'EPFO à acquérir à l'amiable, par préemption et par voie d'expropriation.

Ainsi, sur environ 32,9 hectares, la création d'un nouveau parc d'activités économiques sur le secteur dit de la Lauze Est viendra compléter l'offre de foncier économique de la Métropole nécessaire dans les années à venir, sur la base des objectifs suivants :

- conforter le pôle d'activité économique existant à l'entrée ouest de la Métropole constitué de la zone industrielle de la Lauze, Marcel-Dassault et Garosud,
- répondre à la demande d'implantation d'entreprises pour des activités productives et logistiques sur ce secteur, et permettre la création d'emplois,
- adopter une approche innovante en matière de développement durable des parcs d'activités,
- donner une lisibilité du lieu depuis les grands réseaux d'infrastructure (autoroute A9, futur Contournement Ouest de Montpellier –COM - et R612),
- s'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes actifs de déplacement,
- créer une connexion sur la R612 permettant d'assurer une desserte du secteur de la Lauze Est mais également de connecter ce nouveau parc d'activité à la zone industrielle existante à l'Ouest,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole.

Ces objectifs ont été définis par délibération du Conseil de Métropole du 25 octobre 2016 définissant les objectifs et modalités de la concertation en vue de créer la Zone d'Aménagement Concerté.

1-2 Principales caractéristiques du site

1-2-1 Situation de l'opération et environnement urbain

Porte d'entrée du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, située dans le secteur « Plaine Ouest », la commune de Saint Jean de Védas fait partie du plus grand pôle urbain du département. La commune est reliée aux grandes infrastructures routières actuelles et à venir (autoroutes A9 et A709, Contournement Ouest de Montpellier (COM) prévu à l'horizon 2025), qui cheminent au droit du périmètre de l'opération.

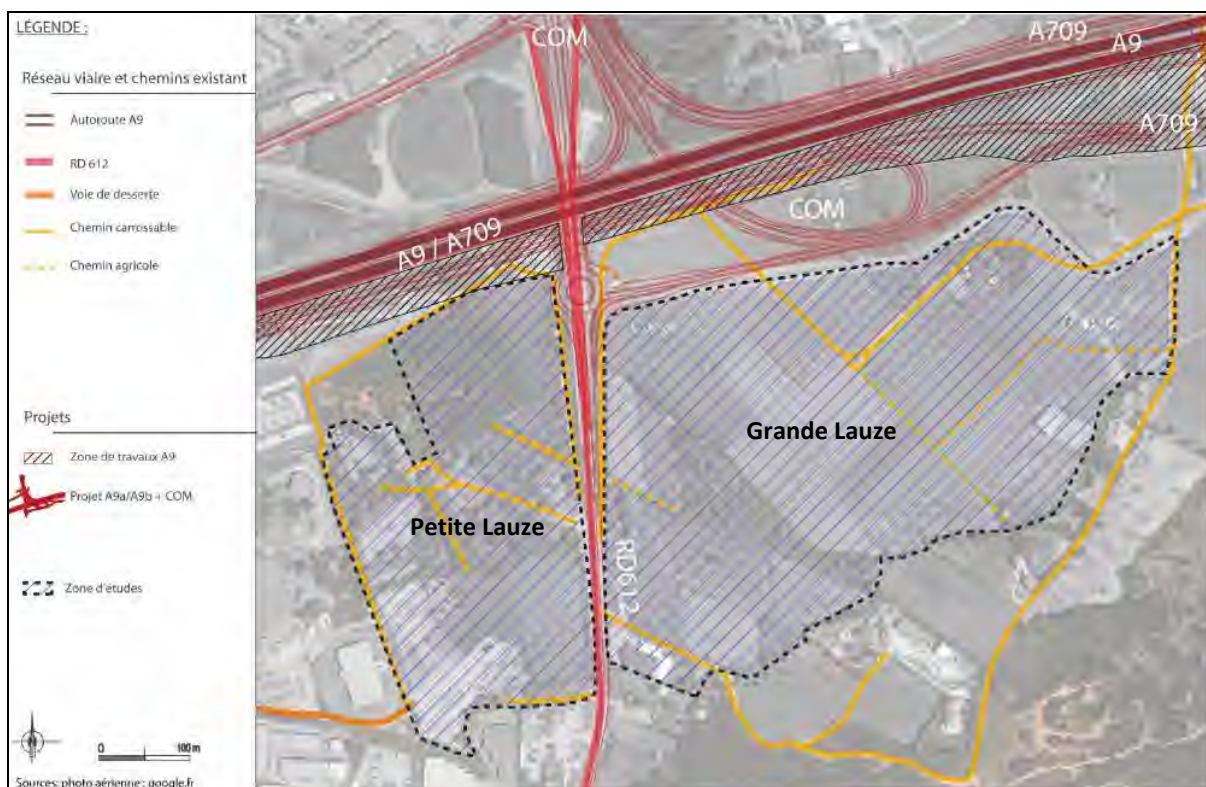
Sur une surface d'environ 32,9 ha, au Sud-Est de la zone agglomérée du bourg, le périmètre de l'opération est délimité par :

- l'emprise du futur COM et l'autoroute A9 / A709 au nord,
- les zones d'activités économiques de la Lauze et Marcel-Dassault à l'ouest,
- le chemin de desserte du Bois de Maurin et quelques parcelles bâties situées en frange au sud,
- le parc du domaine de la Lauze au nord-ouest,
- la zone inondable du ruisseau du Rieucoulon à l'est.

Plans de situation



Le périmètre de l'opération se développe autour de la RM612, axe majeur dans la liaison entre Montpellier et Sète. On distingue, à l'Ouest de la route, le secteur de la Petite Lauze et, à l'Est, le secteur de la Grande Lauze, où serpente le ruisseau de La Capoulière.



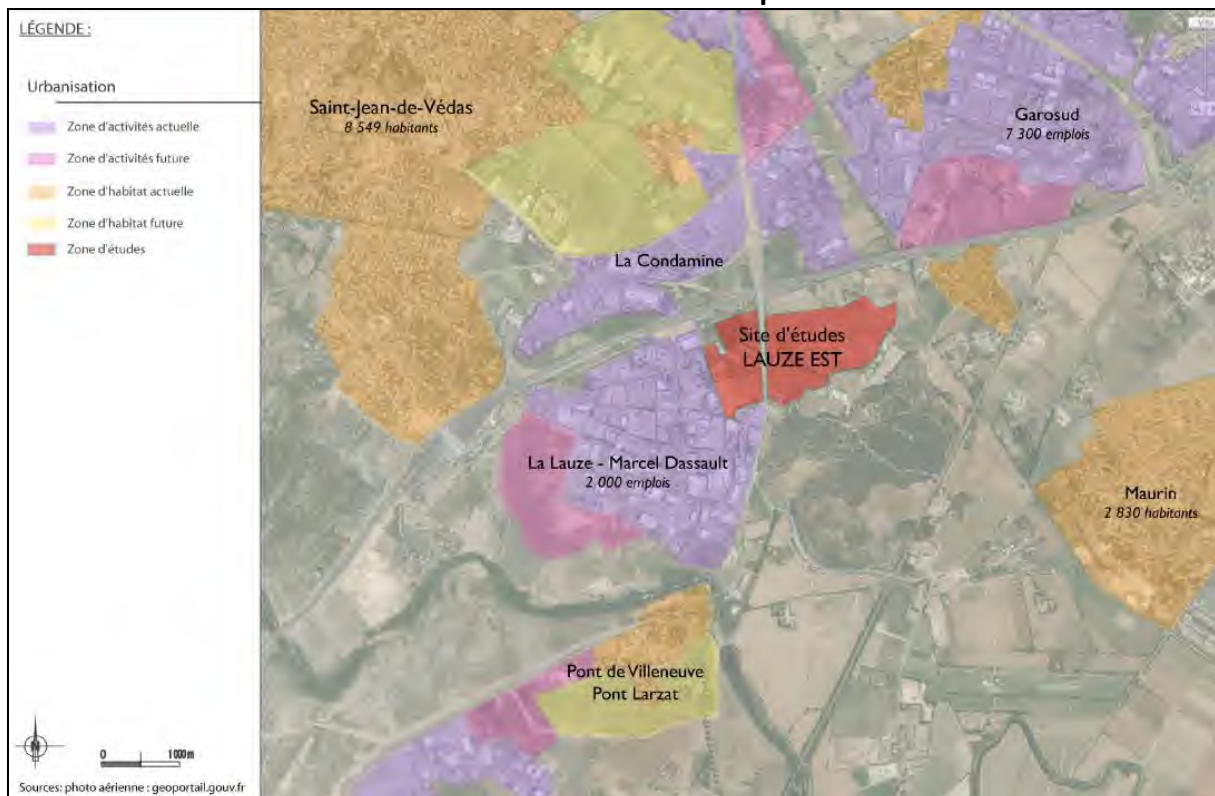
Extraits du dossier de création de ZAC Lauze Est – 3M / Urban Projects – Janvier 2018

1-2-2 Environnement économique

Le site se positionne dans la continuité des deux plus importantes zones industrielles de la commune, La Lauze et Marcel-Dassault, qui forment une même entité urbaine, accueillant 168 entreprises et près de 2.000 emplois.

S'inscrivant dans un contexte de développement métropolitain des zones économiques au Sud-Ouest de la Métropole de Montpellier, il terminera le continuum de zones d'activités depuis Près d'Arènes à Montpellier jusqu'à la barrière de péage de Saint Jean de Védas en passant par la zone Industrielle de Près d'Arènes/Tournezy et Garosud.

Environnement économique



Extrait du dossier de création de ZAC Lauze Est – 3M / Urban Projects – Janvier 2018

1-2-3 Environnement naturel et paysager

Le site de la Lauze Est s'intègre dans trois types très marqués d'entités paysagères :

- celui des zones d'activités, en particulier la Lauze et Marcel-Dassault à l'Ouest,
- celui des garrigues hautes (bois de la Jasse de Maurin au Sud)
- celui des vallées (Rieucoulon à l'Est).

Divisé en deux parties par la traversée de la R612, deux types de paysages se déploient sur le site.

A l'Ouest (secteur de la Petite Lauze), les franges Sud et Ouest sont marquées par un milieu urbanisé constitué par la zone d'activités de la Lauze. Au Nord, les annexes du château de la Lauze, une partie de son parc boisé et des alignements d'arbres remarquables intègrent le périmètre de projet.

À l'Est (secteur de la Grande Lauze), les paysages sont davantage marqués par l'agriculture (vignes, grandes cultures) et les prairies de pâturage des chevaux.

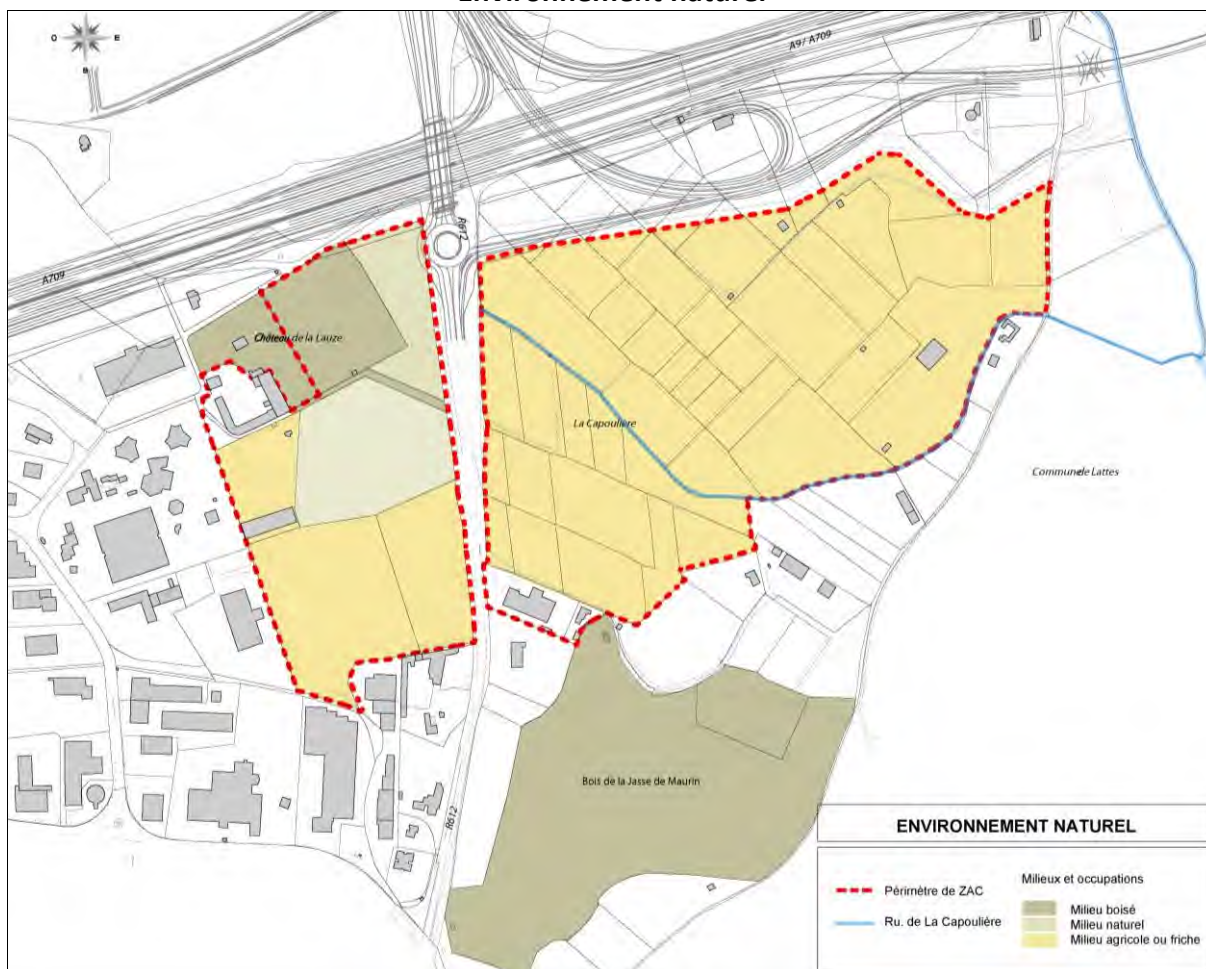
Le ruisseau de la Capoulière sépare physiquement le secteur en deux parties. Il entraîne dans son sillon une ripisylve de peupliers blancs dans sa partie Ouest.

En frange Sud, le bois de la Jasse de Maurin est peu perceptible depuis le site de la Lauze Est.

Le périmètre de projet n'est concerné par aucune mesure de protection des espaces naturels et de la biodiversité de types ZNIEFF ou Natura 2000.

Pour autant, le bois de la Jasse de Maurin est constitutif d'un Espace Naturel Sensible (ENS) du Département et intègre le périmètre de la ZNIEFF de type II « Montagne de la Gardiole ».

Environnement naturel



Le périmètre de projet présente un risque d'inondation due au ruisseau de La Capoulière qui traverse le site et l'impacte en cas de crue centennale. Des enjeux écologiques en ressortent, notamment en matière de pollution aval vers les étangs palavasiens, puisque La Capoulière est un affluent du Rieucoulon qui alimente le site Natura 2000 des étangs palavasiens.

Des enjeux écologiques modérés ont été identifiés en divers endroits : en partie ouest, il s'agit de boisements sur les talus qui segmentent l'espace en deux parties. En partie est, les enjeux concernent principalement la ripisylve de « la Capoulière », malgré un état de dégradation marqué.

Repérage des éléments d'intérêt écologique



Extrait du dossier de création de ZAC Lauze Est – 3M / Urban Projects – Janvier 2018

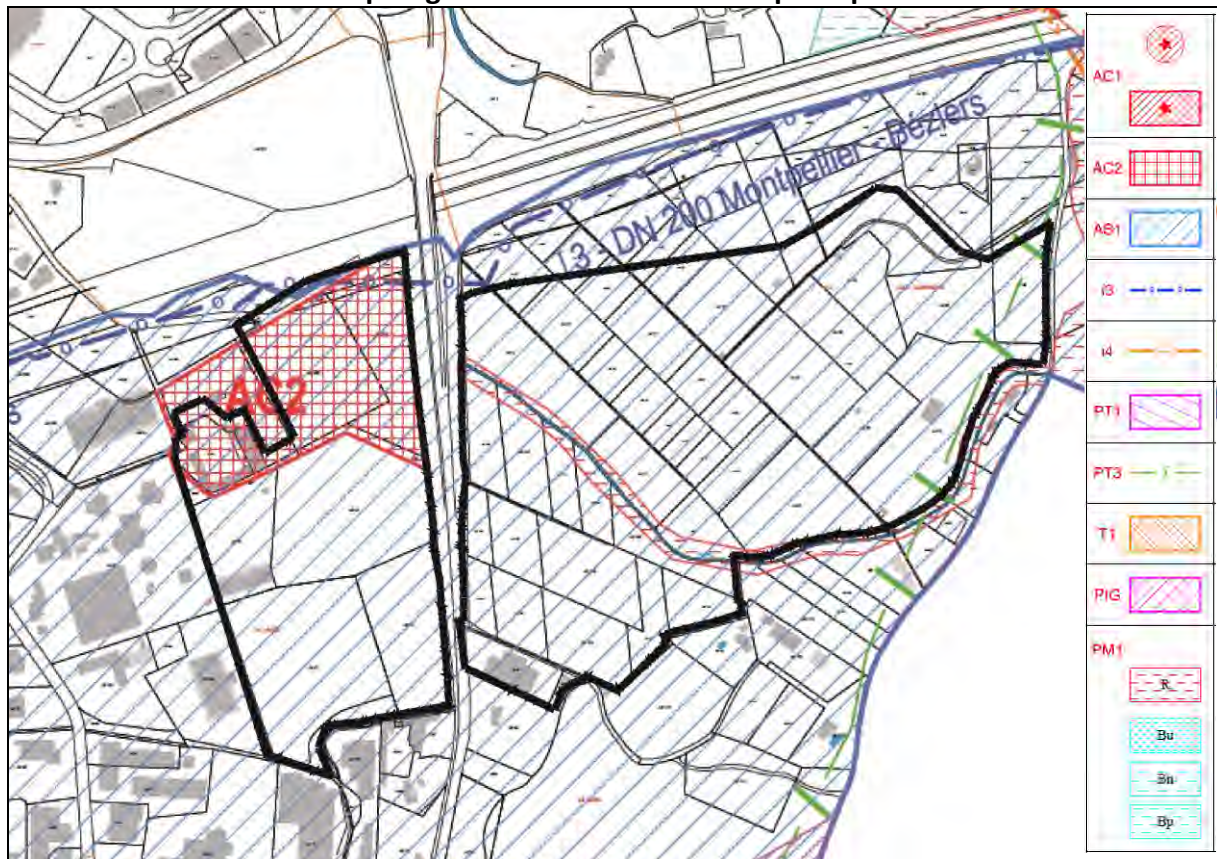
1-2-4 Servitudes d'utilité publique

Le périmètre de projet est concerné par des servitudes d'utilité publique :

- Servitude AC2 – Protection des sites naturels et urbains :
Les Restes du Château de La Lauze, comprenant son parc boisé, sont inscrits au titre des Sites et Monuments Naturels par arrêté du 20 mars 1945.
- Servitude AS1 – Protection des captages d'eau potable :
Le périmètre de projet intègre le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud implantés sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone (arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 12 juillet 1999).
- Servitude I3 – Canalisations de transport et de distribution de gaz :
Le gazoduc DN 200 Artère Montpellier-Béziers jouxte le site de La Lauze au Nord. Outre les obligations liées à la servitude, le passage de cette canalisation induit un risque technologique de transport de marchandises dangereuses. Le gazoduc génère en effet des zones de dangers dont il devra être tenu compte dans l'aménagement de la zone.
- Servitude PT3 – Communications téléphoniques et électroniques :
Les câbles de fibre optique Vendargues-Vauvert jouxtent le site de La Lauze à l'Est.

- Servitude PM1 – Plan de prévention des risques naturels d’inondation (P.P.R.I.) :
Le P.P.R.I « Basse Vallée de la Mosson » approuvé par arrêté préfectoral du 18 février 2002 délimite une zone *non aedificandi* d’une largeur de 10 mètres de part et d’autre du ruisseau de La Capoulière, destinée à préserver l’axe d’écoulement.

Repérage des servitudes d’utilité publique



Fond de carte : Extrait du P.L.U. en vigueur – Plan des servitudes d’utilité publique

1-3 Principales caractéristiques de l’opération

L’objectif de l’opération est d’aménager une zone économique accueillant une variété d’activités (artisanales, productives et logistiques), pour répondre aux besoins exprimés par les entreprises et par le S.A.E., à travers une programmation qualitative et quantitative de foncier à vocation d’activités.

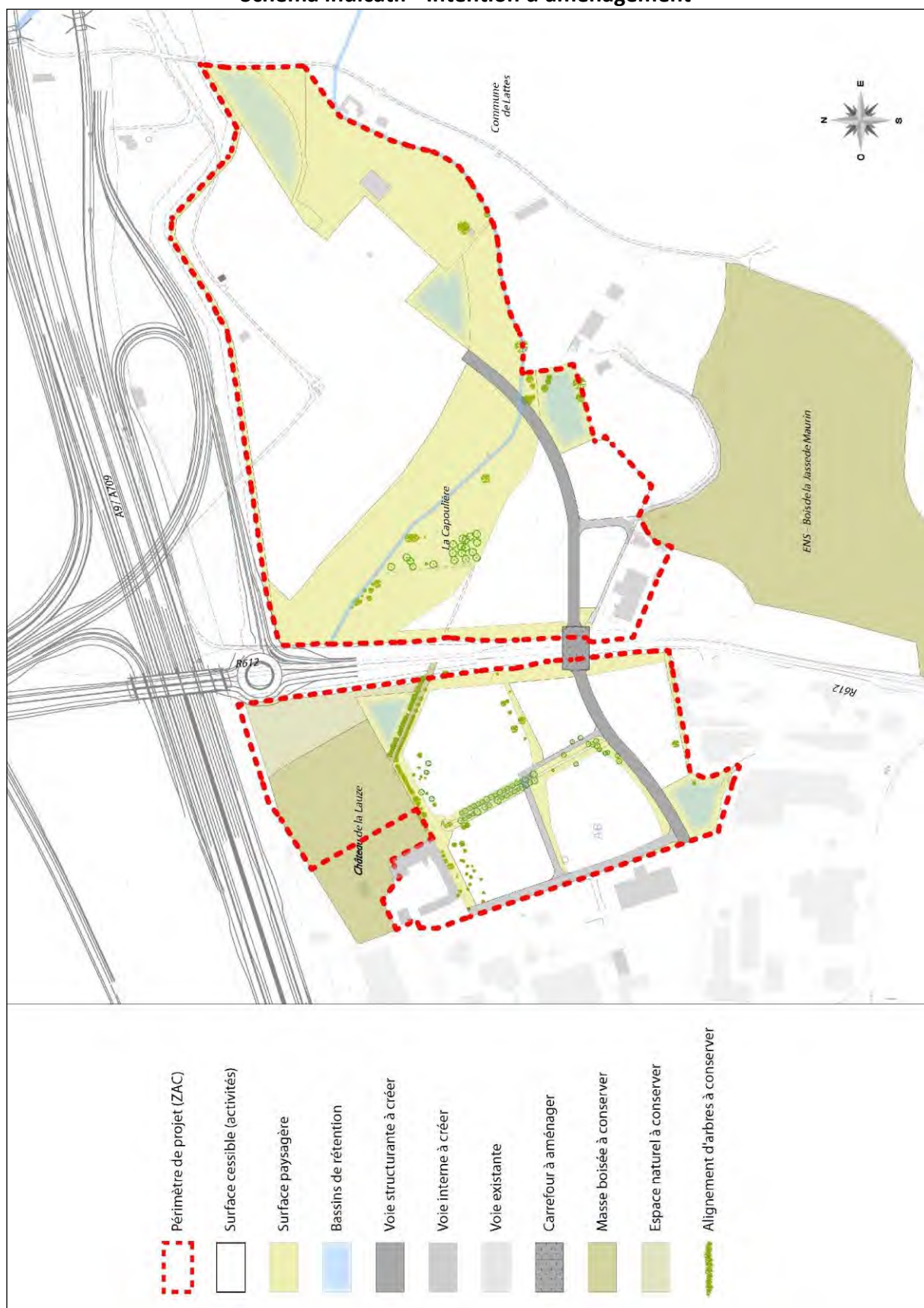
Au terme des études urbaines et paysagères préalables à la conception de l’opération, le parti d’aménagement de l’opération repose sur 5 grandes orientations qui se déclinent en plusieurs axes ¹ :

¹ « Etudes urbaines et paysagères pour le projet de parc d’activités Lauze Est – Saint Jean de Védas – Phase 3 Approfondissement du scénario et du parti d’aménagement retenus » – 3M / Urban Projects / Agir en Ville – Novembre 2017

Déclinaison du parti d'aménagement

Orientations	Axes
1- S'appuyer sur la trame verte paysagère pour composer le site	<p>A- Maintenir les espaces paysagers remarquables tels que les alignements d'arbres, la Capoulière et sa ripisylve, les boisements liés aux ruptures topographiques</p> <p>B- Relier la trame verte au Sud de la Métropole en valorisant la Capoulière (aménagement paysager dans le champ d'expansion du ruisseau se connectant au bois de la Jasse) et en valorisant des coupures vertes</p> <p>C- Assurer une gestion hydraulique exemplaire en prévoyant des aménagements de rétention des eaux pluviales en les intégrant au réseau vert et à la trame paysagère</p>
2- Organiser les déplacements motorisés	<p>A- Se connecter aux voies existantes en utilisant les voies d'accès existantes et en aménagement le carrefour de la RM 612 pour un accès sécurisé à la zone</p> <p>B- Assurer la desserte interne à partir d'une voirie structurante d'orientation Est-Ouest et un maillage interne de voiries secondaires pour l'accès aux lots réduit au minimum</p>
3- Organiser les déplacements doux	<p>A- Développer des mobilités douces assurant la mobilité interne et créant des liaisons douces pour la promenade, en anticipant sur la trame métropolitaine des « modes pluriels » tel que défini dans le SDMA</p>
4- Disposer le bâti en fonction des grandes infrastructures	<p>A- Aligner préférentiellement le bâti le long des voies principales pour composer des façades urbaines qualitatives</p> <p>B- Organiser le bâti à la parcelle en se fondant sur les rapports aux espaces environnants, dissimulant au maximum les aires de stationnement et ouvrant les perspectives sur la trame végétale</p>
5- Diversifier les vocations économiques en créant un parcellaire adapté aux besoins des entreprises	<p>A- Varier les superficies cessibles pour mixer le programme économique</p> <p>B- Revaloriser les annexes de l'ancien Château de la Lauze</p>

Schéma indicatif - Intention d'aménagement



2- Une opération incompatible avec le P.L.U. en vigueur

2-1 Historique du P.L.U. de Saint Jean de Védas

La révision générale du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune de Saint Jean de Védas a été approuvée par Délibération du Conseil Municipal (DCM) en date du 21 janvier 2008.

Depuis lors, le P.L.U. a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Mise à jour par arrêté n°2008-33-SU en date du 28 juillet 2008,
- Modification n°1 approuvée par DCM du 30 juin 2009,
- Modification n°2 approuvée par DCM du 13 juillet 2010,
- Modification n°3 approuvée par DCM du 6 septembre 2011,
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral n°2013-I-1656 du 28 août 2013, concernant la ligne 5 du tramway,
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 16 décembre 2015,
- Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU par arrêté préfectoral n°2016-1-110 du 21 octobre 2016, concernant l'aménagement de la clinique Saint-Jean sur le secteur des Jasses,
- Mise à jour par arrêté n°A2016-376 du président de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 25 janvier 2017,
- Modification n°4 approuvée par délibération du Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 27 septembre 2017.

Par délibération n°14956 en date du 2 novembre 2017, le Conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a pris acte de l'engagement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. de la commune de Saint Jean de Védas afférente au projet de la zone d'activités économiques sur le lieu-dit de la "Lauze Est".

2-2 Etat du P.L.U. en vigueur

2-2-1 Le P.A.D.D.

Le Projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) établi lors de l'élaboration du P.L.U. (2008) retient 4 grandes orientations pour le territoire :

- 1- *Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements*
- 2- *Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements*
- 3- *Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques*
- 4- *Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal*

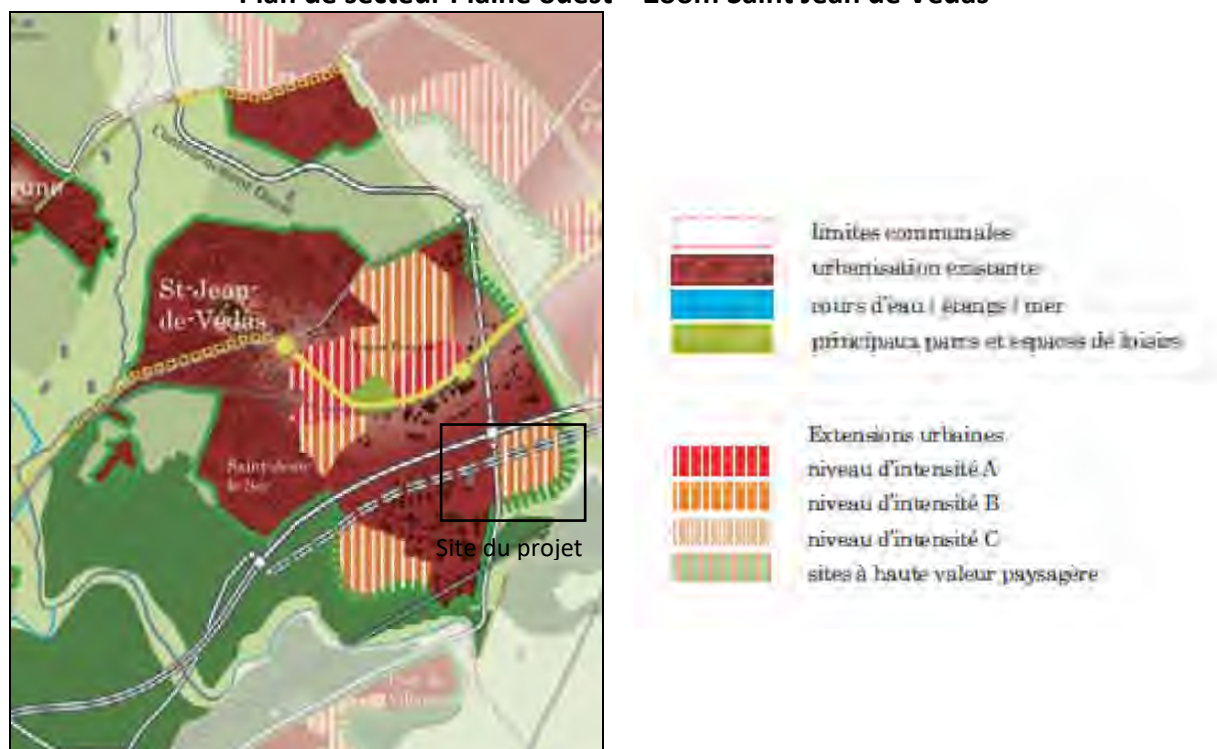
En introduction, le P.A.D.D. précise que les objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune s'inscrivent dans le cadre fixé par le SCOT :

« Le PADD de Saint Jean de Védas s'inscrit dans la réflexion menée à l'échelle de l'agglomération de Montpellier par le SCOT approuvé le 17 février 2006 ainsi que le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacement Urbain et le schéma d'assainissement intercommunal, qui fixent le cadre du développement futur de Saint Jean de Védas. »

Il précise que l'un des enjeux sur la Plaine Ouest consiste à « renforcer et rééquilibrer l'offre de sites économiques à l'ouest de l'agglomération en valorisant leur proximité des infrastructures routières. »

Le site de la Lauze Est, au vu de la cartographie du SCOT reproduite dans le P.A.D.D., est identifié à la fois comme une site d'urbanisation existante (Petite Lauze) et comme site d'extension urbaine de niveau d'intensité B, soit 4000 m² de SHON/hectare (Grande Lauze).

Plan de secteur Plaine ouest – Zoom Saint Jean de Védas



Extrait du D.O.G. du SCOT en vigueur (2006)

Cette vocation est confirmée dans le projet de révision du SCOT de Montpellier Méditerranée Métropole, au terme duquel le site de la Grande Lauze est identifié comme site d'extension urbaine à dominante d'activités.

Pour autant, au vu des cartographies spatialisant les orientations d'aménagement et d'urbanisme, le P.A.D.D. identifie le secteur de la Grande Lauze, à l'Est de la R612, comme « Terroir agricole ». Par ailleurs, les annexes du château de la Lauze et le bassin de rétention prévu sur la Petite Lauze relèvent d'un « Espace naturel ».

Etat existant

- Urbanisation existante
- Tissu existant d'activités
- Espace naturel
- Territoire agricole
- Patrimoine bâti remarquable
- 2^{ème} ligne de tramway
- Voie de desserte locale
- Voie principale
- Autoroute A9

Développement urbain et armature paysagère

- Site prioritaire de Roquefrais
- Extension urbaine à dominante d'activités
- Pôle d'échange multimodal
- Corridor végétal
- Projet de Contournement Ouest de Montpellier
- Liaison à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Patrimoine boisé à préserver
- Limite déterminée par l'armature d'espaces naturels ou agricoles
- Limite à conforter résultant de l'aménagement des secteurs
- Site prioritaire des Jasses

Site du projet

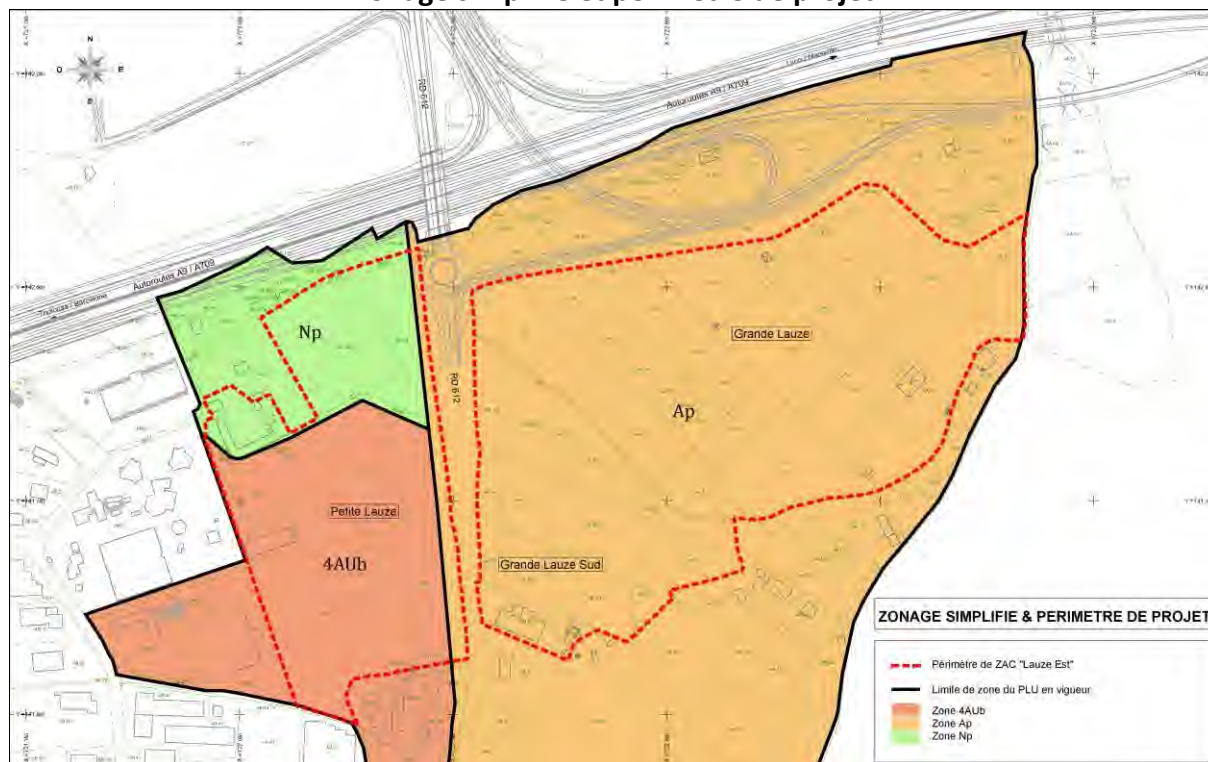
L'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est s'inscrit bien dans les orientations du SCOT, reprises par le P.A.D.D. du P.L.U. en vigueur, mais les cartographies associées à ce dernier déterminent une vocation agricole dont est issu un classement en zone agricole.

Enfin, le projet de zone d'activités sur le site de la Lauze Est n'est pas mentionné dans l'orientation 2-4 du P.A.D.D. « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal », où seule l'extension de la zone Marcel-Dassault est programmée.

Au regard du plan de zonage reproduit ci-dessous, le périmètre de projet recouvre 3 types de zones distincts.

23

Zonage simplifié et périmètre de projet



La zone 4Aub recouvre le secteur de la Petite Lauze, à l'Ouest de la R612. Elle constitue un secteur de la zone 4AU qui se définit comme suit :

« Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements. »

La zone 4AU se décompose en deux secteurs :

- 4AUa, correspondant aux zones d'activités économiques qui ne sont pas concernées par le périmètre de protection rapproché du captage ;
- 4Aub, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud. »

La zone Ap recouvre le secteur de la Grande Lauze, à l'Est de la R612. Elle constitue un secteur de la zone A qui se définit comme suit :

« Cette zone correspond à la plaine cultivée. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. (...) Elle comprend un secteur qui se différencie du reste de la zone :

- Ap, secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-lès-Maguelone. »

Par nature et au terme du règlement, en zone A, *« seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

La zone Np recouvre le site du Château de la Lauze et son parc boisé. Elle constitue un secteur de la zone N qui se définit comme suit :

« Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N comprend sept secteurs : (...)

- Np, correspondant à un secteur concerné par le périmètre de protection rapproché des captages de Villeneuve-lès-Maguelone (Flès Nord et Flès Sud) ; (...) »

Par nature, la zone N bénéficie d'un régime de protection caractérisé par une inconstructibilité de principe. Au terme du règlement, est interdite « Toute construction, toute extension ou tout aménagement, soumis ou non au régime des installations classées, non mentionnés à l'article N 2. »

Au vu du règlement des zones concernées, seule la zone 4AUb est susceptible de recevoir des constructions liées à l'aménagement d'une zone d'activités économiques.

On constate par ailleurs que le règlement de la zone Np n'autorise ni le changement de destination des bâtiments existants, faisant obstacle au projet de valorisation des annexes du Château de La Lauze, ni l'aménagement d'ouvrages de rétention hydraulique.

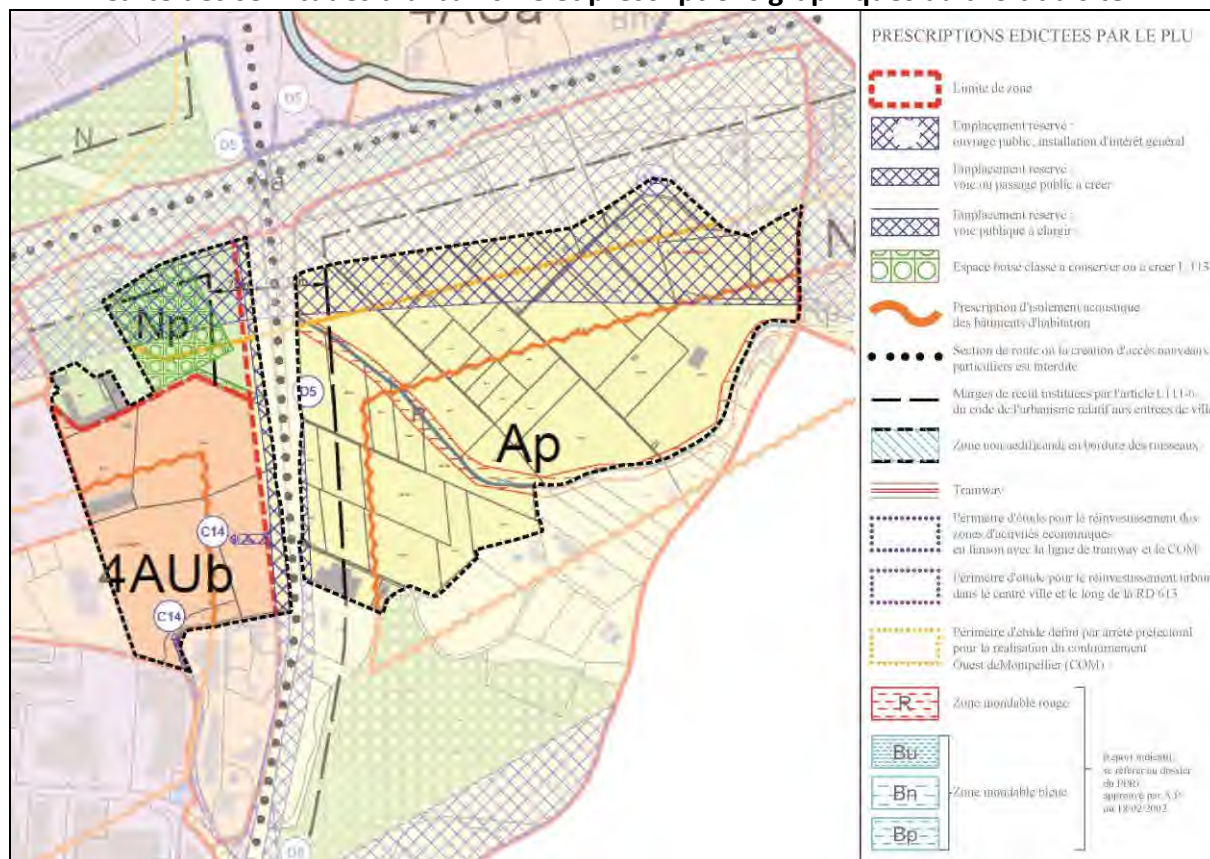
2-2-3 Les servitudes d'urbanisme et prescriptions du règlement graphique

Outre le découpage en zones, le document graphique fait figurer plusieurs servitudes et prescriptions grevant l'utilisation et l'occupation des sols :

Synthèse des servitudes d'urbanisme et prescriptions graphiques au droit du site

Servitudes et prescription	Description	Zone concernée
Emplacements réservés	C14 : Création de voirie (desserte cohérente du Secteur 4AU - la Lauze)	4AUb
	D5 : Elargissement et rectification du tracé de la route départementale n° 612, entre l'A9 et la RD 116E1 au sud - (Emprise : 40 m.)	Ap
	N2 : Déplacement de l'autoroute A9 + DUP contournement Sud Autoroutier de Montpellier (CSAM)	Ap, Np
Espaces boisés classés	Parc du château de la Lauze	Np
Marge de recul des constructions	- 100 m de l'axe de l'A9-A709 - 75 m de l'axe de la R612	Np Ap, Np
Périmètre d'étude	Contournement Ouest Montpellier (COM)	Ap, Np
Création d'accès nouveau interdite	R612	Ap
Prescriptions acoustiques	A9 : 300 m (catégorie 1) R612 : 100 m (catégorie 3)	4AUb, Ap, Np
P.P.R.I.	Zone inondable Rouge : Ruisseau de la	Ap

Carte des servitudes d'urbanisme et prescriptions graphiques au droit du site



Fond de carte : Plan de zonage du P.L.U. en vigueur

2-3 Détermination des incompatibilités

Au regard du P.L.U. en vigueur, le document est incompatible avec l'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est sur les points suivants :

- au niveau du P.A.D.D. :
 - les cartographies des orientations d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle du territoire communal et du bourg-centre classent le secteur de la Grande Lauze en « Terroir agricole » ;
 - ces cartographies classent les annexes du château de la Lauze et le bassin de rétention prévu sur la Petite Lauze en « Espace naturel » ;
 - l'orientation 2-4 « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal » ne fait pas mention du projet de zone d'activités au lieu-dit Lauze Est ;
- au niveau du règlement écrit et graphique :

- le périmètre de projet relève pour partie des zones Ap et Np qui ne sont pas compatibles, par nature, avec la réalisation d'une opération d'aménagement ;
 - le règlement de la zone Np n'est pas compatible avec le projet de revalorisation des annexes du Château de La Lauze, en ce qu'il n'autorise pas leur changement de destination ; or ceci est une condition impérative pour permettre leur réhabilitation et leur valorisation dans le cadre de l'opération,
 - le règlement de la zone Np n'est pas compatible avec la réalisation du bassin de rétention des eaux pluviales nécessaire à l'opération ;
- au niveau des servitudes et prescriptions particulières :
- l'emplacement réservé C14 ne s'avère plus nécessaire sur le périmètre du projet puisque les principes d'accès et de desserte sont repris dans les principes d'aménagement de la zone ;
 - l'emplacement réservé N2 grève l'utilisation et l'occupation des sols alors même que son objet (travaux autoroutiers) est réalisé.

III- Dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du P.L.U.

Au vu des incompatibilités identifiées, des objectifs de l'opération, et considérant son caractère d'intérêt général, il est nécessaire :

- d'adapter le P.A.D.D.,
- d'adapter le zonage applicable au périmètre de projet et les servitudes et prescriptions particulières figurant au document graphique,
- d'adapter le règlement aux besoins de l'opération,
- de définir des orientations d'aménagement et de programmation,
- de mettre en cohérence les autres pièces graphiques du P.L.U. au vu des modifications entreprises.

1- L'adaptation du P.A.D.D.

Au regard des incompatibilités identifiées plus haut, il est proposé :

- d'une part, d'adapter les cartographies des orientations d'aménagement et d'urbanisme :
 - en identifiant la partie du périmètre de projet actuellement en « Terroir agricole » (Grande Lauze) et le bassin de rétention de la Petite Lauze en « Extension urbaine à dominante d'activités » au même titre que l'extension de la zone d'activités Marcel-Dassault, tout en préservant les espaces agricoles périphériques,
 - en intégrant les annexes du château de La Lauze, actuellement identifiées en « Espace naturel » en « Urbanisation existante » pour permettre leur valorisation tout en conservant leur caractère de « Patrimoine bâti remarquable » ; les ruines de l'ancien château et son parc classé demeurent en « Espace naturel » ;
- d'autre part, d'inscrire le projet d'aménagement de la zone d'activités de la Lauze Est dans l'orientation 2-4 « Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal », selon les termes suivants :

« Le P.L.U. prévoit par ailleurs le développement de la zone d'activités de la Lauze Est, en continuité de la zone industrielle de La Lauze, à l'Est de la R612.

L'aménagement de cette zone d'activités, sur un site d'extension urbaine identifié au SCOT en vigueur, s'inscrit également dans la politique métropolitaine de développement économique visant à étoffer l'offre foncière pour l'implantation d'activités. Le site présente en effet un fort potentiel de développement économique dans le prolongement des parcs d'activités existants (Lauze et Marcel Dassault), à proximité d'infrastructures routières importantes. »

L'adaptation des cartes d'orientations du P.A.D.D.

Carte 1 – Le P.A.D.D. à l'échelle du territoire communal - Mise en compatibilité



2- L'adaptation du zonage

2-1 L'extension de la zone 4AUB

Il est proposé d'intervenir sur le zonage du périmètre de projet selon les modalités suivantes :

- reclasser le périmètre de projet en zone 4AUB, y compris les bâtiments annexes du Château de la Lauze ainsi que l'emplacement destiné à l'aménagement d'un bassin de rétention, excepté les ruines et le parc du château qui demeurent en zone Np,
- créer deux sous-secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2,
- ajuster le périmètre de la zone Np au parcellaire et au périmètre de projet avec une légère extension en limite de la R612.

Considérant, d'une part, qu'au terme de l'article R123-6 du code de l'urbanisme, « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Considérant, d'autre part, la vocation de la zone 4AU, définie comme une « zone, non ou insuffisamment équipée, destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements » ;

Considérant, par ailleurs, que le secteur de la Petite Lauze, partie intégrante de l'opération, est déjà l'objet d'un classement en secteur 4AUb qui correspond aux secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud ;

Considérant, enfin, que le périmètre de projet intègre le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud ;

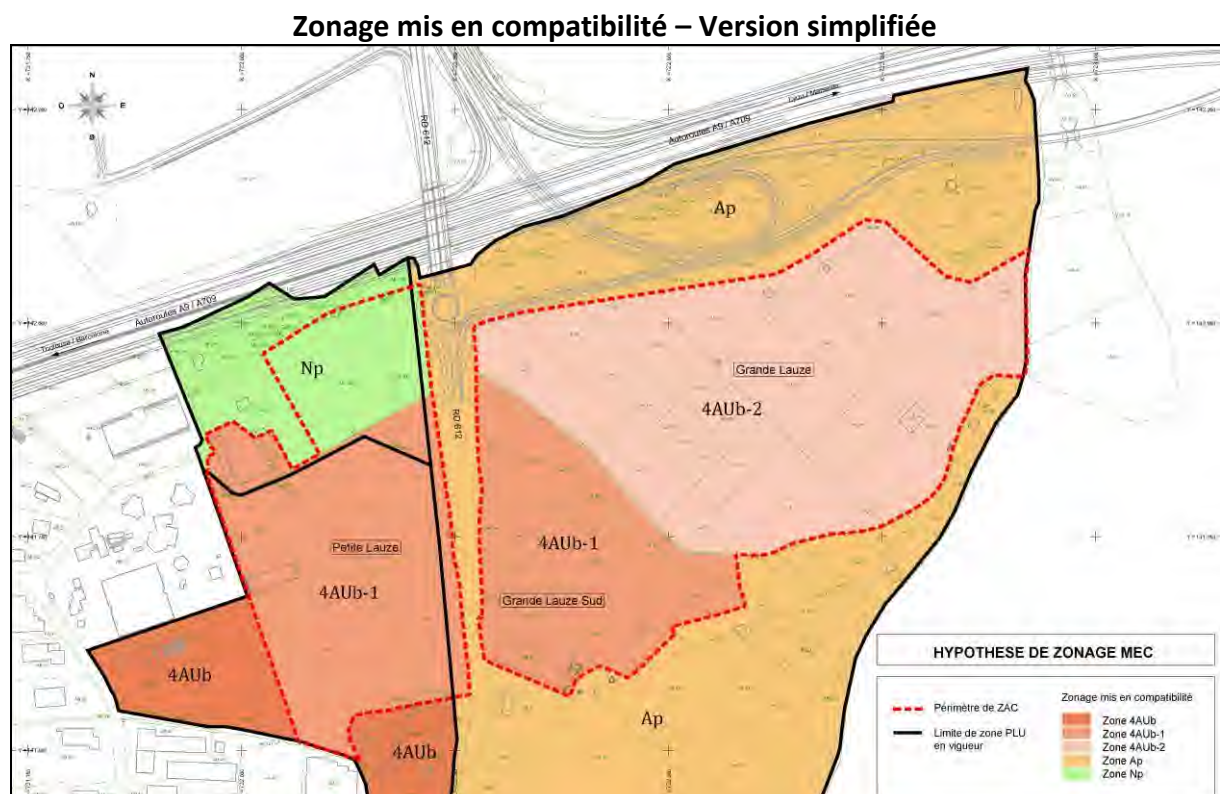
Le classement du périmètre de projet en zone 4AUb est le plus adéquat pour la mise en œuvre de l'opération.

Le choix a été fait d'intégrer dans la zone 4AUb les annexes du château de la Lauze et l'emplacement prévu pour le bassin de rétention afin de permettre, respectivement, un changement d'usages permettant la réhabilitation et la valorisation des bâtiments du château, et l'aménagement d'un ouvrage de rétention hydraulique nécessaire à l'aménagement de la zone d'activités. Ces usages sont en effet prohibés par le règlement de la zone Np.

Le parc du château faisant l'objet d'un Espace Boisé Classé, intégrant le périmètre du site inscrit et offrant une véritable valorisation paysagère du site, est toutefois maintenu en zone Np afin d'en garantir la conservation.

L'extension de la zone 4AUb est dissociée en deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 pour tenir compte de spécificités réglementaires (cf. infra)

Il en résulte une réduction du périmètre des zones Ap et Np tel que figurant sur le plan ci-dessus.



2-2 L'adaptation des servitudes et prescriptions graphiques

2-2-1 La réduction des emplacements réservés C14 et N2

L'emplacement réservé C14 a été institué lors de l'élaboration du P.L.U. en vue de la création d'une voirie permettant une desserte cohérente du secteur 4AU de La Lauze. Il est constitué de 3 entités positionnées de part et d'autre de la zone.

- Entité Est : incluse dans le périmètre de projet, l'entité Est (parcelle AB 71) prévoyant une desserte de la Petite Lauze à partir de la R612, est supprimée. L'opération sera en effet desservie par un accès localisé sur la parcelle AB 71 mais les modalités d'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et de ZAC ne nécessite pas de maintenir cet outil.
- Entité Sud : cette entité (parcelle AB 72) est partiellement incluse dans le périmètre de projet. Elle est supprimée sur cette emprise pour les mêmes motifs. Le reste est conservé en l'état.
- Entité Ouest : située hors périmètre de projet, elle demeure en l'état.

Il en résulte une réduction d'emprise de l'ER C14 d'environ 550 m², correspondant en la suppression des parties de l'emplacement réservé situées à l'intérieur du périmètre du projet. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 2.340 m². Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés (Pièce IV du dossier de modification n°4 du P.L.U. en vigueur). Notons que cette pièce fait l'objet d'une correction d'erreur matérielle dans la mesure où elle faisait paraître une surface erronée de 338 m². En outre, Montpellier Méditerranée Métropole est substituée au bénéficiaire mentionné (la commune) comme suite au transfert de compétence « Voirie » à compter du 1^{er} janvier 2016.

L'emplacement réservé N2 a été institué lors de l'élaboration du P.L.U. en 2008 au bénéfice de l'Etat en vue du déplacement de l'autoroute A9. Il recouvre partiellement le périmètre de projet et grève l'utilisation du sol sur l'emprise concernée. Les travaux de déplacement de l'A9 étant achevés, le maître d'ouvrage a sollicité l'Etat afin de retirer l'emprise de l'ER N2 sur le périmètre de projet. Par courrier en retour du 24 mai 2018, après consultation d'ASF titulaire de l'emplacement réservé pour le compte de l'Etat, les services de l'Etat ont répondu favorablement à cette sollicitation.

Il en résulte une réduction d'emprise de l'ER N2 d'environ 5,97 ha, correspondant en la suppression des parties de l'emplacement réservé situées à l'intérieur du périmètre du projet. La nouvelle surface de l'ER s'élève à 124,83 ha. Elle est prise en compte dans la liste des emplacements réservés (Pièce IV du dossier de modification n°4 du P.L.U. en vigueur).

2-2-2 Les adaptations liées aux évolutions du contexte

Des évolutions administratives ou de circonstances interfèrent sur certaines servitudes et prescriptions telles qu'exposées plus haut, rendant nécessaire de procéder à des adaptations.

Concernant la marge recul aux abords de la R612 :

Au regard du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le Décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation, la R612 ne figure plus parmi les routes à grande circulation de la commune. Elle n'est donc plus assujettie aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme déterminant une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de son axe. Cette prescription est ainsi supprimée du règlement des zones A et N.

Concernant le classement sonore des infrastructures de transport terrestre :

Le plan fait figurer le secteur affecté par le bruit de l'autoroute A9 qui fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

Dans ce secteur d'une largeur de 300 mètres à compter du bord extérieur de la chaussée, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément au décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 ainsi qu'à ses arrêtés d'application, et aux articles R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement.

Or, comme suite à l'aménagement et à la mise en service de l'autoroute A709 et au vu de la cartographie associée à l'arrêté préfectoral n°DDTM34-2015-05-04011 du 21 mai 2014 portant classement sonore des autoroutes dans le département de l'Hérault, il s'avère que le secteur affecté par le bruit doit être appliqué à partir du bord extérieur de la chaussée de l'A709.

Tableau des surfaces du zonage mis en compatibilité

ZONES	Superficie en ha AVANT MEC	Superficie en ha APRES MEC	Evolution
Zone 1Ua	5,65	5,65	
Zone 1Ub	0,80	0,80	
Zone 1Uba	7,17	7,17	
Zone 1Uc	1,93	1,93	
Zone 1Ud1	1,41	1,41	
Zone 1Ud2	1,68	1,68	
Zone 1Ud3	1,24	1,24	
Zone 1Ud4	0,97	0,97	
Zone 1Ud5	0,40	0,40	
Zone 2U	122,12	122,12	
Zone 2Ua	38,74	38,74	
Zone 2Ub	0,69	0,69	
Zone 2Up	30,96	30,96	
Zone 2Up-v	27,69	27,69	
Zone 3U	46,68	46,68	
Zone 3Ua	23,77	23,77	
Zone 3Ua1	0,76	0,76	
Zone 3Ub1	3,83	3,83	
Zone 3Ub2	3,24	3,24	
Zone 3Ub3	1,97	1,97	
Zone 3Ub4	2,80	2,80	
Zone 4U1	8,38	8,38	
Zone 4U2	9,50	9,50	
Superficie totale - Zones U	342,38	342,38	
Zone 1AU	63,38	63,38	
Zone 2AUa1-v	23,63	23,63	
Zone 2AUa2	18,96	18,96	
Zone 2AUa2-v	11,72	11,72	
Zone 2AUb1	6,25	6,25	
Zone 2AUb2	8,06	8,06	
Zone 2AUc	12,95	12,95	
Zone 2AUD1	4,19	4,19	
Zone 2AUD2	2,81	2,81	
Zone 3AU	38,95	38,95	
Zone 4AUa	71,67	71,67	
Zone 4AUb	19,30	12,46	- 6,84
Zone 4AUb-1	-	14,87	+ 14,87
Zone 4AUb-2	-	15,59	+ 15,59
Zone 5AU	37,94	37,94	
Superficie totale - Zones AU	319,81	343,43	+ 23,62
Zone A	105,90	105,90	
Zone Ap	68,94	45,88	- 23,06
Superficie totale - Zones A	174,84	151,78	- 23,06
Zone N	142,82	142,82	
Zone Na	48,29	48,29	
Zone Nb	2,69	2,69	
Zone Nc	4,68	4,68	
Zone Ncp	1,62	1,62	
Zone Nd	15,09	15,09	
Zone Np	264,77	264,21	- 0,56

3- L'adaptation du règlement de la zone 4AU

3-1 Les enjeux liés à l'écriture réglementaire

Le périmètre de projet bénéficie d'un classement en zone 4AUb. Cette zone constitue un secteur de la zone 4AU, qui comprend deux types de secteurs exposés plus haut : les secteurs 4AUa et 4AUb, eux-mêmes constitués de plusieurs entités.

La zone 4AU et ses secteurs 4AUa et 4AUb sont régis par un régime réglementaire général, chaque secteur pouvant bénéficier de dispositions particulières.

L'objet de la mise en compatibilité du P.L.U. est d'adapter le document en fonction des besoins et caractéristiques du projet à mettre en œuvre. Il est donc envisagé d'insérer des prescriptions réglementaires spécifiques à l'opération dans le corps du règlement de la zone 4AU, celles-ci pouvant par ailleurs différer à l'intérieur même de l'opération en fonction du parti d'aménagement et des besoins des activités à installer selon leur nature.

Par conséquent, les enjeux de l'adaptation du règlement sont les suivants :

- établir un règlement adapté à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables au secteur 4AUa,
- établir un règlement adapté à l'opération sans modifier les prescriptions réglementaires applicables aux autres entités de la zone 4AUb (La Condamine, Marcel-Dassault, La Lauze),
- mettre en place des règles différenciées à l'intérieur même du périmètre de l'opération.

A cette fin, il est créé un sous-zonage au sein du secteur 4AUb correspondant au périmètre de l'opération, en distinguant deux sous-secteurs spécifiques 4AUb-1 et 4AUb-2.

3-2 Exposé des motifs du règlement des secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2

<i>Dispositions proposées</i>	<i>Motif/ Justification</i>
CARACTERE DE LA ZONE	
<p>Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements.</p> <p>La zone 4AU se décompose en deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4AUa, correspondant aux zones d'activités économiques qui ne sont pas concernées par le périmètre de protection rapproché du captage ; - 4AUb, correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud, comprenant deux sous-secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 correspondant à la zone d'activités La Lauze Est. 	<p>Le caractère de la zone a pour objet de décrire sa vocation et ses composantes.</p> <p>Les deux sous-secteurs créés (4AUb-1 et 4AUb-2) sont mentionnés pour donner de la lisibilité à leur imbrication dans les composantes de la zone. Ils sont des sous-secteurs inclus dans le secteur 4AUb, dont les conséquences sont qu'ils relèvent de la réglementation générale de la zone 4AU sous réserve, le cas échéant, des prescriptions particulières au secteur 4AUb. Ils peuvent eux-mêmes être soumis à des dispositions particulières, en complément ou en substitution de ces deux régimes.</p>
SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS	
<p>Préambule :</p> <p><i>Les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. L'urbanisation de ces secteurs devra être compatible avec ces orientations.</i></p>	<p>Le préambule est augmenté d'une mention de l'existence d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) applicables aux secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2. Les O.A.P. sont opposables à l'urbanisation des secteurs par un rapport de compatibilité (et non de conformité). Les O.A.P. constituent le prolongement des prescriptions réglementaires. Elles sont destinées à traduire les principes d'aménagement de la zone et à leur donner plus de lisibilité par un schéma d'orientations.</p>

ARTICLE 4AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	
<p><u>Dans l'ensemble de la zone</u>, sont interdits : (...)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation 	<p>La zone 4AU est « spécialisée » dans l'accueil d'activités économiques de natures variées (artisanat, commerce, industrie, entrepôts, ...). Les habitations, même à destination de gardiennage, sont interdites.</p>
<p><u>Dans les secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2</u>, sont de plus interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les cinémas, - Les centres de congrès et d'exposition - Les autres établissements recevant du public - L'hébergement hôtelier et touristique - Les salles d'art et de spectacles 	<p>Par dérogation au régime général de la zone, des activités spécifiques sont exclues pour répondre à l'objectif de la zone d'activités de la Lauze Est, à savoir répondre à la demande d'implantation d'entreprises pour des activités productives et logistiques. Ces activités ne répondent pas aux objectifs d'installation d'activités productives visées sur la zone.</p>
ARTICLE 4AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS	
<p><u>Dans l'ensemble de la zone</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions réalisées individuellement à condition que le terrain d'assiette soit desservi par les équipements nécessaires, excepté en secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2 ; 	<p>Le règlement permet soit une urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, celle-ci pouvant se réaliser en une ou plusieurs tranches. Cette modalité d'urbanisation permet en effet de définir une composition cohérente de la zone, en menant une réflexion d'ensemble sur les problématiques, les enjeux, les besoins et les solutions en terme de fonctionnement urbain, de gestion hydraulique, d'accompagnement végétal et paysager, de stationnement, ...</p> <p>Le règlement permet également que les constructions soient réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.</p>
<p><u>Dans les secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2</u> :</p> <p><i>Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble, dans les conditions prévues par le présent règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation.</i></p>	
<p><u>Dans les secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2</u> :</p> <p><i>Dans le secteur 4AUB-1, pourront être admises les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en compatibilité avec</i></p>	<p>En secteur 4AUB-1 uniquement, des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pourront être admises, en compatibilité avec</p>

<p><i>les orientations d'aménagement et de programmation.</i></p> <p><i>Dans les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, pourront être admises les constructions à destination de bureau dans la limite de la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.</i></p>	<p>les orientations d'aménagement et de programmation.</p> <p>En secteur 4AUb-1 et 4AUb-2 uniquement, des constructions à usage de bureau doivent être en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation qui limitent les surfaces de bureau au profit des surfaces d'activités industrielles et de logistique.</p>
ARTICLE 4AU 3 – ACCES ET VOIRIE	
<p>II – Voirie</p> <p><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, des cheminements dédiés aux modes actifs (cycles et piétons) devront être aménagés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation applicables au secteur.</i></p>	<p>L'objectif est de proposer des modes de déplacement alternatifs aux véhicules motorisés, à la fois pour accéder à la zone (employés, clientèle) et pour les mobilités internes. Il s'agit non seulement de réduire les trafics routiers, de limiter les pollutions induites (pollutions de l'air, émission de gaz à effet de serre, nuisances sonores, ...) mais également de favoriser des usages de promenade et de loisirs (notamment le long du ruisseau), dans une perspective d'aménagement et de développement durables.</p> <p>Les principes de cheminement modes actifs sont transcrits dans les O.A.P.</p>
ARTICLE 4AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>III – Assainissement - Eaux pluviales</p> <p><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les dispositifs et aménagements nécessaires à la rétention et à l'évacuation des eaux respecteront les règles définies par les études à l'échelle du secteur</i></p>	<p>Considérant la problématique hydraulique du site, le règlement impose, dans la logique d'une urbanisation sous forme d'opération d'ensemble, que les eaux pluviales fassent l'objet d'une réflexion globale à l'échelle de chaque secteur, pour proposer des aménagements hydrauliques cohérents et efficaces.</p> <p>Ces dispositions doivent être lues en complémentarité avec les O.A.P. qui localisent les bassins de rétention.</p>

ARTICLE 4AU 5 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	
<p><u>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :</u></p> <p><i>Devront être prévues les infrastructures d'accueil des réseaux numériques (fourreaux, chambres, ...) permettant d'assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public afin de pouvoir se raccorder au réseau de l'opérateur lorsqu'il sera réalisé.</i></p>	<p>L'objectif est de répondre aux enjeux de performances des zones d'activités en matière de desserte par les réseaux de communications électroniques, dans le prolongement du SCOT de Montpellier et du Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN).</p>
ARTICLE 4AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
<p><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.</i></p> <p><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 et pour les constructions à usage principal de bureau, l'implantation est autorisée à l'alignement.</i></p>	<p>Si les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 restent assujettis au régime général de la zone, ils bénéficient de dérogations particulières pour l'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics, qui peuvent nécessiter, de façon intrinsèquement liée à leur nature, une proximité immédiate des voies pour faciliter leur accès par les services gestionnaires.</p> <p>Il en va de même pour les constructions à usage principal de bureau dont l'implantation est autorisée en alignement afin de constituer une façade urbaine.</p>
ARTICLE 4AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.</i></p>	<p>Si les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 restent assujettis au régime général de la zone, ils bénéficient de dérogations particulières pour l'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics, pour permettre, par exemple, de les regrouper sur deux parcelles contiguës.</p>

ARTICLE 4AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	
<i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2, les locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics tels que transformateur EDF, local poubelle, ... peuvent être implantés différemment.</i>	Si les secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 restent assujettis au régime général de la zone, ils bénéficient de dérogations particulières pour l'implantation des locaux et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics, pour prendre en compte la configuration des parcelles.
ARTICLE 4AU 9 – EMPRISE AU SOL	
<u><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :</i></u> <i>L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie du terrain d'assiette support de la construction.</i>	L'emprise au sol est définie pour répondre aux besoins des constructions et optimiser l'occupation de la zone, tout en préservant des espaces libres favorables à l'insertion paysagère des constructions et à la perméabilité des sols.
ARTICLE 4AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur maximale des constructions est fixée à : - 12 mètres en secteur 4AUb-1, - 18 mètres en secteur 4AUb-2, - 10,50 mètres dans le reste de la zone.	L'article est restructuré pour intégrer les dispositions relatives aux secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2. Dans ces secteurs, des hauteurs plus permissives que dans le reste de la zone sont définies afin de répondre aux besoins du projet. Elles restent néanmoins plafonnées pour maîtriser les volumétries et favoriser l'insertion paysagère des constructions. En secteur 4AUb-1, où sont attendus principalement des bâtiments artisanaux, commerces de gros, bureaux, la hauteur pourra atteindre 12 mètres au faîtage. En secteur 4AUb-2 affecté à de la logistique (entrepôts), la hauteur pourra atteindre 18 mètres au faîtage.
ARTICLE 4AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	
<u><i>En secteurs 4AUb-1 et 4AUb-2 :</i></u> <i>a) Toitures, façades :</i> <i>Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté devront s'intégrer harmonieusement à la façade.</i> <i>Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, ...) ne</i>	Les dispositions relatives au traitement des toitures et des façades restent minimales pour pouvoir s'adapter aux besoins de chaque établissement. Les éléments rapportés devront s'intégrer harmonieusement au bâtiment auquel ils se rapportent afin de privilégier une simplicité

<p><i>devront pas être visibles de l'espace public et seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment.</i></p> <p><i>b) Clôtures :</i></p> <p><i>- Clôtures donnant sur le domaine public : La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre. Les clôtures pleines en maçonnerie sur toute hauteur sont interdites de manière continue sur tout le linéaire de clôture. Elles ne seront admises que lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, ...) et sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture. Les parties maçonnées des clôtures seront obligatoirement enduites sur les deux faces, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.</i></p> <p><i>- Clôtures en limites séparatives : La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Les clôtures seront constituées en matériaux rigides offrant une transparence visuelle (barreaudage, ...), éventuellement fixées sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre et enduit sur les deux faces. Les clôtures seront obligatoirement doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.</i></p> <p><i>Pour les clôtures donnant sur le domaine public et celles situées en limites séparatives, dans les cas particuliers visés ci-après et à la condition d'être justifié, la hauteur des clôtures pourra néanmoins être dépassée pour des raisons liées :</i></p>	<p>et une cohérence d'ensemble.</p> <p>Une attention particulière est portée sur l'aspect des clôtures.</p> <p>L'objectif est d'harmoniser le traitement des clôtures à l'échelle de la zone d'activités et de lui donner une image qualitative.</p> <p>Il s'agit de mettre en place des clôtures « légères », de hauteur limitée, qui offrent des transparences dans les perspectives urbaines, afin d'éviter le cloisonnement paysager. Les éventuelles parties maçonnées (soubassement, mur bahut, ...) resteront donc mineures.</p> <p>Le régime applicable aux clôtures sur rue admet néanmoins des portions maçonnées sur toute hauteur lorsqu'elles sont nécessaires à des éléments techniques.</p> <p>En toutes hypothèses, il est exigé que les clôtures soient doublées de haies végétales vives, qui permettront de créer une ambiance paysagère plus qualitative, créant des aménités entre le minéral et le végétal.</p> <p>L'objectif est que les édifices techniques fassent l'objet d'un traitement architectural qualitatif, en cohérence avec le bâtiment principal. Il s'agit d'éviter le recours à des matériaux peu qualitatifs ou hétéroclites.</p> <p>Cette exigence est d'autant plus impérieuse que ceux nécessaires au fonctionnement des services publics et aux réseaux publics pourront être édifiés en limite de l'espace public.</p>
---	---

<p>- au fonctionnement d'un service public - à la sécurité des biens et des personnes</p> <p>c) Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements :</p> <p>Tout élément technique (local poubelle, bennes à ordures, coffrets concessionnaires, abris vélos, ...) devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment.</p>	
ARTICLE 4AU 12 - STATIONNEMENT	
<p><u>En secteurs 4AUB-1 et 4AUB-2 :</u></p> <p>a) pour les constructions destinées commerce, à la restauration, aux équipements sportifs, à l'exploitation agricole et forestière et à l'artisanat : le stationnement devra répondre aux besoins de l'établissement ;</p> <p>b) pour les constructions destinées aux bureaux et à l'industrie et au commerce de gros : 1 place pour 40 m² de surface de plancher ;</p> <p>c) pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôts : 1 place pour 160 m² de surface de plancher.</p> <p>d) pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail ainsi que pour les constructions destinées aux activités de service : le stationnement devra répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>A ces places de stationnement, s'ajoutent les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer ces opérations sur la voie publique est interdite.</p>	<p>La problématique du stationnement relève à la fois d'un enjeu de fonctionnement organisé de l'opération et d'une nécessité liée à l'attractivité de la zone d'activités.</p> <p>Le règlement définit donc des obligations proportionnées à la surface de plancher de l'établissement, en fonction de la nature même des activités et des besoins induits (véhicules de la clientèle, des employés, de livraison, etc...).</p> <p>Ainsi, les entrepôts, qui n'ont pas vocation à accueillir de la clientèle, bénéficient-ils d'obligations moins contraignantes.</p> <p>En outre, des aires de stationnement et de manoeuvre des véhicules professionnels (livraison, transport, ...) devront être prévues pour répondre à de besoins inhérents au fonctionnement d'une zone d'activités.</p>
<p><u>Stationnement vélos :</u></p> <p>Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos possède une superficie</p>	<p>Sans préjudice des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitat (R111-14-2 à R111-14-8) et de l'arrêté du 13 juillet 2016 afférentes au stationnement des vélos, le</p>

<i>représentant au minimum 3% de la surface de plancher du bâtiment.</i>	règlement prévoit une majoration de l'espace destiné au stationnement des vélos (minimum 3% au lieu de 1,5 % de la SDP) afin de favoriser les mobilités douces.
<i>En secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2, les espaces de stationnement doivent être situés de manière la moins visible possible depuis l'espace public.</i>	Afin de limiter la présence des véhicules dans les perspectives urbaines et de favoriser la qualité paysagère de la zone d'activités, le règlement attend une mise à discrétion des espaces de stationnement.
ARTICLE 4AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<p><u>En secteurs 4Aub-1 et 4Aub-2 :</u></p> <p><i>L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain et faire l'objet au moins partiellement d'un traitement végétal.</i></p> <p><i>Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige (force 14/16) au moins par 100 m² de terrain libre de construction.</i></p> <p><i>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.</i></p> <p><i>Dans le cadre de constructions nouvelles, les terrains d'assiette doivent posséder au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à la surface totale du terrain. 50 % de ces espaces libres, ménagés en un seul tenant, doivent être laissés en pleine terre.</i></p>	<p>En complément des autres dispositions du règlement, des prescriptions sont définies pour répondre à une volonté de traitement qualitatif de la zone d'activités. L'objectif est de composer une trame végétale variée et omniprésente, valorisant l'image de la zone d'activités.</p> <p>Devront ainsi être végétalisés : tous espaces non bâtis, en particulier les espaces libres laissés entre les clôtures et les bâtiments (voir article 4AU6) et les aires de stationnement.</p> <p>En support à l'objectif de végétalisation mais également afin de favoriser la porosité des sols et de limiter le phénomène de ruissellement pluvial, un minimum d'espaces libres et de d'espaces de pleine terre (dont la définition est donnée au Chapitre VI des Dispositions Générales du règlement en vigueur) est exigé.</p>
ARTICLE 4AU 14 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Sans objet	Les constructions seront soumises au régime de droit commun applicable à tous les bâtiments neufs (RT 2012, ...) , sans qu'il soit nécessaire de renforcer les prescriptions en matière de performance énergétique et environnementale.

Nota : les règles ainsi définies n'ont ni pour objet ni pour effet de soustraire l'aménagement du site au respect des législations particulières liées :

- aux servitudes d'utilité publique applicables au site et, notamment, la servitude AC2 relative au site inscrit du Château de la Lauze, la servitude AS1 relative au périmètre de protection rapproché des captages Flès Nord et Sud, la servitude I3 relative aux canalisations de transport et de distribution de gaz, le servitude PT3 relative aux communications téléphoniques et télégraphiques et le P.P.R.I. ;
- aux risques naturels et technologiques et, notamment, les zones inondables et les zones de dangers liées au gazoduc.

3-3 La mise en cohérence du règlement des zones A et N avec l'adaptation des prescriptions graphiques

Les articles 6 du règlement des zones A et N relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques prévoient que les constructions doivent respecter un recul de 75 mètres de l'axe de la R612.

Considérant que, au terme du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010, la R612 ne figure plus parmi les routes à grande circulation de la commune, la marge de recul n'est plus exigible. Le règlement des zones A et N est donc mis en cohérence par la suppression de cette disposition.

4- La définition d'orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

A l'appui du règlement, sont élaborées des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) au sens des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Elles sont l'expression littérale et graphique des principes d'aménagement de la zone.

Les O.A.P. sont destinées à traduire les principes d'aménagement de la zone et à leur donner plus de lisibilité par un schéma d'orientations. Elles se fondent, d'une part, sur les besoins intrinsèques de la zone d'activités (desserte, fonctionnement interne, affectation des espaces, ...) et, d'autre part, sur les enjeux urbains, paysagers, écologiques et environnementaux identifiés, constituant ainsi des mesures de prise en compte de ces enjeux, pour une mise en œuvre circonstanciée et éclairée de l'opération, intégrée à son environnement.

Les dispositions écrites des O.A.P. viennent préciser et compléter les dispositions du règlement. En effet, au terme de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses*

documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Aussi les O.A.P. doivent-elles être lues de manière complémentaire avec les dispositions écrites du règlement et appliquées dans un rapport de compatibilité.

Justification de l'O.A.P.

L'O.A.P. sur ce secteur se justifie par la position en entrée de ville et entrée de territoire Métropolitain. La volonté est de développer une extension urbaine à vocation économique qui soit qualitative, respectueuse du site d'insertion et qui soit une véritable vitrine pour le territoire dans son ensemble.

Principes retenus	Justifications
Maillage viaire en greffe entre la R612 et la rue Jean-Mermoz. La desserte de la partie Est du projet se fait également depuis la R612 par l'aménagement d'un carrefour	Créer un accès direct au site depuis la voie structurante, tout en améliorant la desserte de la zone existante (éviter de renforcer l'engorgement de carrefour situé plus au sud entre la R612 et la rue Saint-Exupéry, voire améliorer son fonctionnement)
Identification d'un élément végétal remarquable	Le parc du château de la Lauze est identifié comme un élément végétal remarquable du fait de la densité et de la qualité de son boisement. Il va jouer un rôle de poumon vert entre le parc d'activités de la Lauze et l'autoroute. Ce parc fait notamment partie du site inscrit des restes du Château de la Lauze, dont l'arrêté a été pris le 20 mars 1945.
Maintien des masses boisées principales et des alignements d'arbres remarquables et renforcement du traitement paysager	Préservation des arbres d'alignements majeurs, préservation de la végétation présente sur le talus le long de la R612 et renforcement de l'allée de pin majestueuse afin de créer un traitement paysager qualitatif en cœur de zone tout en mettant en valeur le patrimoine historique (allée en direction du château)
Création de secteurs de transition végétale, autour du Château de la Lauze, le long de l'A709 et en lisière des espaces agro-naturel.	Zone paysagère tampon avec pour objectif de créer un filtre visuel et une meilleure intégration des constructions. Ces secteurs renforceront l'aspect qualitatif de la zone. Les secteurs identifiés se trouvent en frange du château, le long de la R612 ou le long de l'A709 ; il s'agit des lieux et points de vues les plus importants à valoriser paysagèrement Une attention particulière portera sur le traitement des limite d'urbanisation vis-à-vis de la zone agro-naturelle (insertion bâti, mais d'une haie végétale, paysagement abord bassin de rétention)

Aménagement végétal le long de l'axe principal du projet	Des aménagements paysagers accompagneront la voie principale du parc d'activités. Cela se justifie par la volonté de qualifier l'espace public, le rendre attractif pour les usagers et offrir une vitrine qualitative aux entreprises du secteur.
Création d'un réseau de liaisons pour les modes doux	Permettre de se déplacer en sécurité au sein du site. Créer une connexion avec les quartiers voisins côté Montpellier et à terme Saint Jean de Védas tel que projeté par le SDMA Développer des usages récréatifs au sein du parc d'activités.
Un effort majeur à faire sur la vitrine du parc d'activités par un traitement pensé et composé de la façade urbaine	Il est nécessaire de concevoir un parti architectural cohérent et qualitatif sur l'ensemble du site, mais tout particulièrement pour les bâtiments implantés le long de la R612. Il s'agit du secteur qui va marquer l'entrée du parc d'activités mais également plus largement l'entrée de la Métropole.
Des compensations hydrauliques intégrées au projet	Les études hydrauliques ont été réalisées et permettent d'identifier les secteurs pertinents potentiels de gestion des eaux pluviales. Le projet tiendra nécessairement compte de ces secteurs d'implantations privilégiés de rétention.
Le maintien d'une large zone <i>non aedificandi</i> au coeur du site : l'allée alluviale	Le passage de la Capoulière induit un risque inondation. La modélisation hydraulique a permis de définir la zone d'expansion de la crue. Le projet en tient compte. Le recul des constructions et des lots cessibles par rapport au passage de ce cours d'eau non pérenne permet de maintenir le corridor écologique identifié, ainsi que de créer des cheminements doux fonctionnels et récréatifs en coeur de projet.

5- La mise en cohérence des autres pièces graphiques du P.L.U.

En considération des adaptations entreprises sur le zonage, il est nécessaire de mettre en adéquation les autres pièces graphiques du P.L.U. faisant figurer le zonage, à savoir :

- le plan des périmètres (Pièce 6.6 du P.L.U. en vigueur).