

# **Projet d'aménagement « LA LAUZE EST »**

---

## **PLAN DE SITUATION ET PÉRIMÈTRE DU PROJET**

---

**Commune de Saint Jean de Védas**

**OCTOBRE 2019**

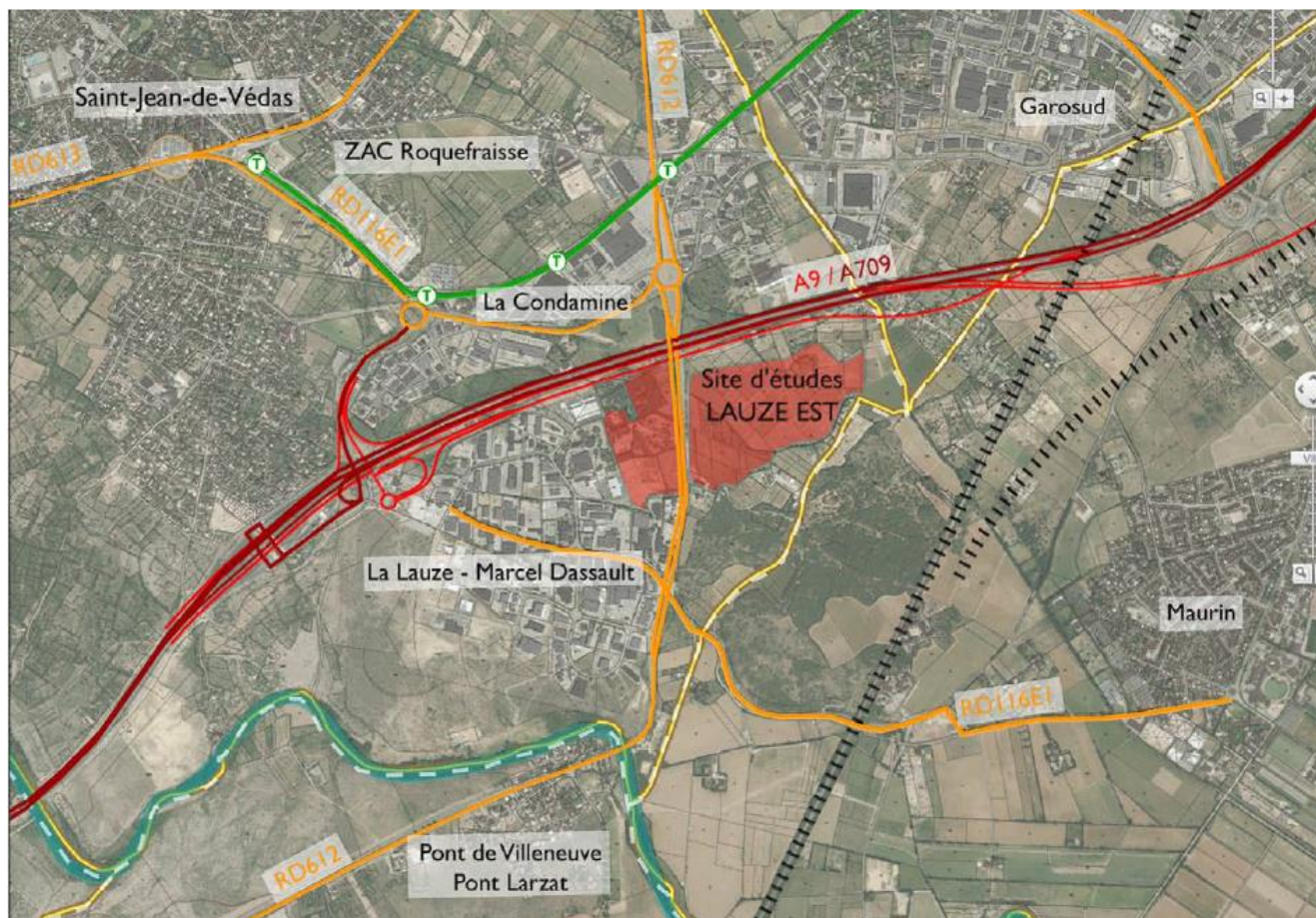
**P  
I  
E  
C  
E**

**1.0**

L'opération d'aménagement de « La Lauze Est » se situe au sud de la commune de Saint-Jean-de-Védas, au droit des autoroute A9 et A709 et des parcs d'activités de la Lauze et de Marcel Dassault.

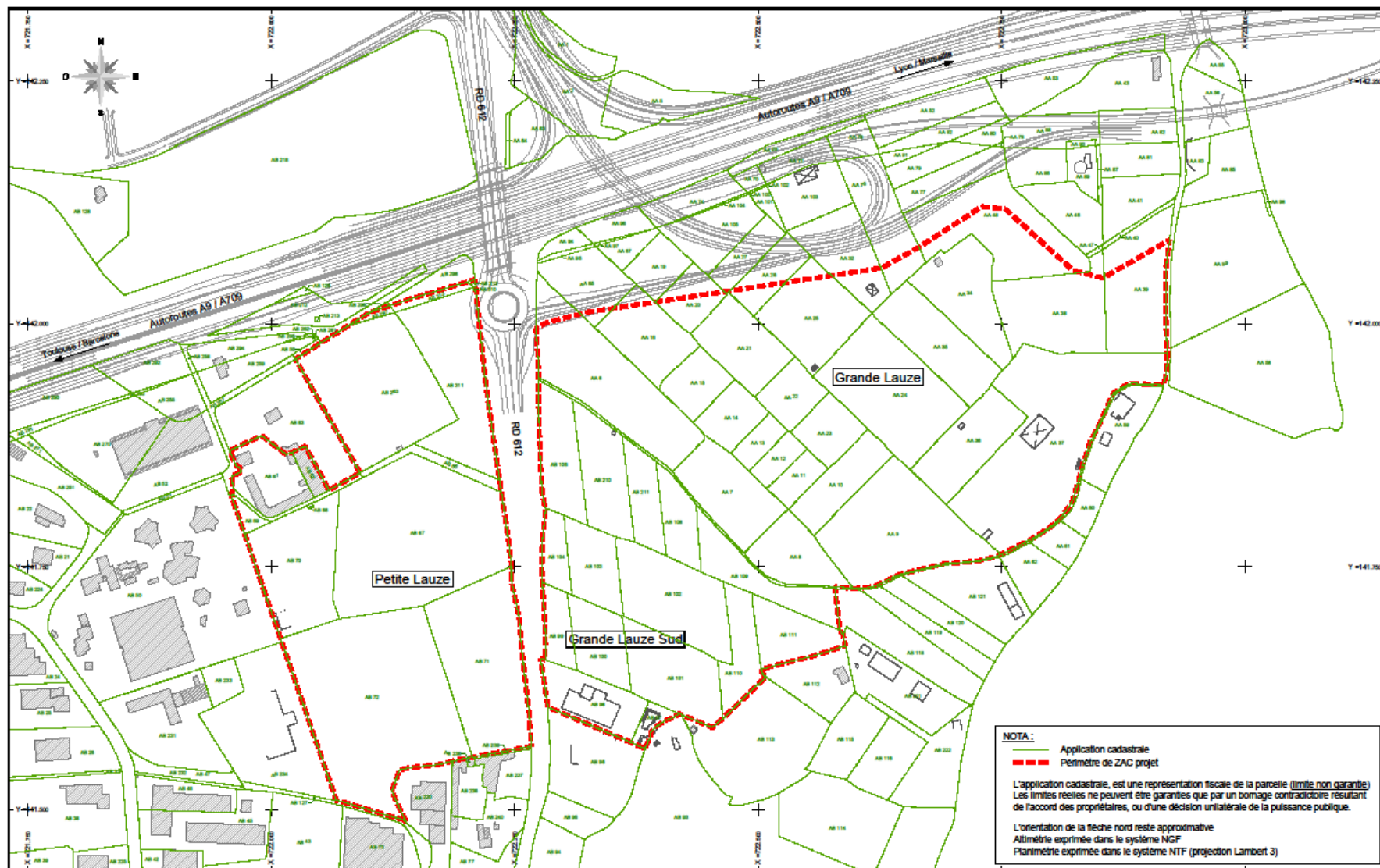
La Zone d'Aménagement Concerté de la Lauze Est sera accessible depuis la route métropolitaine RM 612 (ancienne RD 612).

**Plan de situation du projet d'aménagement de zone d'activité « La Lauze Est »  
Commune de Saint Jean de Védas**



Plan de situation de secteur de projet de ZAC dans l'Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : Urban Projects



Dossier n° 26408

Echelle : 1/3500

Date : 22 janv. 2018



CABINET SRAGODA  
GÉOMÈTRES EXPERTS  
Place Cédric du Méridien - 34000 Montpellier  
04 67 10 10 10  
Fax : 04 67 10 10 10  
Email : geos@csragouda.fr



Montpellier  
Métropole



ETOILE RICHTER  
45, Place Ernest GRANGER  
34090 MONTPELLIER cedex 05

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE  
COMMUNE DE SAINT-JEAN-DE-VEDAS

**PLAN PARCELLAIRE**  
**ZAC Multisite La LAUZE EST**

Système planimétrique rattaché au Lambert III - Système altimétrique rattaché au NGF

# **Projet d'aménagement « LA LAUZE EST »**

---

## **NOTICE EXPLICATIVE DÉCLARATION PROJET D'INTÉRÊT GENERAL**

---

**Commune de Saint Jean de Védas**

**P**

**I**

**E**

**C**

**E**

**1.1**

---

# SOMMAIRE

---

	Exposé préalable du projet d'aménagement soumis à l'enquête.....	1
--	--	---

	<b>PARTIE 1 : CONTEXTE DE L'OPERATION .....</b>	<b>2</b>
--	---	----------

	Contexte socio-économique .....	3
--	---------------------------------	---

	1.1 Contexte à l'échelle du territoire Métropolitain .....	3
--	--	---

	1.2 Contexte à l'échelle de la commune de Saint Jean de Védas.....	4
--	--	---

1	1.3 Caractéristiques de l'économie locale .....	6
---	---	---

	Les infrastructures et projets à proximité de « La Lauze Est » .....	6
--	--	---

2	Le contexte du foncier à vocation d'activité sur le territoire de la Métropole	8
---	--	---

3	3.1 État de la disponibilité foncière sur les parcs d'activité à proximité de la Lauze Est : .....	9
---	--	---

	3.2 Un foncier inadapté à la grande logistique sur les autres zones d'activités du territoire de la Métropole : .....	9
--	---	---

4	Le contexte administratif et réglementaire du projet d'aménagement de la « Lauze Est » .....	10
---	--	----

	4.1 Instauration d'une zone d'aménagement différé .....	10
--	---	----

	4.2 Engagement des études et concertation .....	10
--	---	----

	4.3 Un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) .....	11
--	--	----

	4.4 La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU .....	11
--	--	----

1	<b>PARTIE 2 : PRESENTATION DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE PARC D'ACTIVITE .....</b>	<b>13</b>
---	---	-----------

	Délimitation, situation et desserte du site du projet d'aménagement de la « Lauze Est » .....	14
--	---	----

	1.1 Délimitation et situation .....	14
--	-------------------------------------	----

2	1.2 Transports et desserte du site.....	15
---	---	----

	1.2.1 Les déplacements .....	15
--	------------------------------	----

	1.2.2 Desserte de la Lauze Est .....	15
--	--------------------------------------	----

	1.2.3 Réseaux divers .....	15
--	----------------------------	----

	Occupation et état du site avant le projet .....	16
--	--	----

	2.1 Nature de l'occupation .....	16
--	----------------------------------	----

	2.2 Principaux aspects du site.....	17
--	-------------------------------------	----

	2.2.1 L'hydrologie du secteur .....	17
--	-------------------------------------	----

	2.2.2 Le patrimoine foncier du site .....	17
--	---	----

	2.2.3 Le contexte paysager : « entre activités et garrigues ».....	18
--	--	----



## **PARTIE 3 : OBJET DU PROJET DE « LA LAUZE EST » ..... 19**

### **Les objectifs et principes d'aménagement du projet.....20**

1.1 Les objectifs poursuivis par le projet de la Lauze Est..... 20

1.2 Les principes d'aménagements ..... 20

1.3 Présentation des différents scénarios étudiés ..... 21

1 1.4 Le parti d'aménagement retenu ..... 22

### **Le programme global prévisionnel des constructions .....23**

### **Les travaux et équipements publics de « La Lauze Est » .....24**

3.1 Le réseau hydraulique et insertion paysagère des bassins de rétention ..... 24

2 3.2 Le réseau viaire projeté ..... 25

3 3.3 La viabilisation des lots..... 26

## **PARTIE 4 : EXPOSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU .... 27**

### **La justification de l'intérêt général du projet de « La Lauze Est » .....28**

1 1.1 De l'attractivité du territoire régional définie au SRDEII ..... 28

1.2 Du Schéma Métropolitain d'Accueil des Entreprises (SAE)..... 28

1.3 De l'accompagnement de la Métropole au développement économique : « la création d'emplois » ..... 29

1.4 De la réponse aux objectifs du SCoT : la « bonne activité au bon endroit » ..... 29

### **2 Exposé des raisons pour lesquelles le projet a été retenu .....32**

2.1 La localisation stratégique du site..... 32

2.2 Un contexte local justifiant l'accueil d'entreprise..... 32

2.2.1 Justification de l'impossibilité d'installer les entreprises ailleurs : « un besoin avéré de foncier d'activité » .....32

2.2.2 Une continuité et cohérence de l'aménagement urbain proposé.....33

2.3 Le projet retenu au regard de son insertion dans l'environnement naturel..... 34

2.3.1 Prise en compte des qualités paysagères du site.....34

2.3.2 La trame verte : « un élément structurant du projet » .....34

3 2.3.3 La conception de projet au regard des enjeux environnementaux du site .....34

2.3.4 La gestion hydraulique : « une composante du projet » .....35

2.3.5 La prise en compte de l'impact du projet sur l'activité agricole : .....35

### **Le projet en cohérence avec les documents d'urbanisme et de planification .....37**

3.1 Le projet et les contraintes d'urbanisme ..... 37

3.1.1 Le Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale (SCoT) de 2006 .....37

3.1.2 Affirmation du projet au SCoT en révision .....38

3.1.3 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur .....40

3.2 La mise en compatibilité du PLU avec le projet « La Lauze Est »..... 41

3.2.1 Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme sur Saint Jean de Védas .....41

3.2.2 L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU: .....	43
3.2.3 Personnes publiques associées – avis de la commune : .....	43
<b>3.3 Le projet et les contraintes réglementaires .....</b>	<b>43</b>
3.3.1 Les servitudes publiques .....	43
3.3.2 Le plan de prévention des risques d'inondation .....	44
3.3.3 Le projet et l'autorisation environnementale .....	46
<b>Conclusion .....</b>	<b>47</b>

## Exposé préalable du projet d'aménagement soumis à l'enquête

Le projet de création d'un nouveau parc d'activité dénommé la Lauze Est, à l'Ouest du territoire de la Métropole sur la commune de Saint Jean de Védas, se trouve au cœur d'un réseau d'infrastructure structurant. Il s'inscrit dans les principales orientations des documents de planification supra communaux. Le document de planification des zones d'implantation d'activités inscrites au SCoT en cours de révision, identifie dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable les besoins en foncier aménageables sur 2019 à 2040.

Ainsi, l'un des enjeux intégrés au Schéma d'Accueil des Entreprises de la Métropole est de renforcer l'offre de foncier d'activité à l'Ouest de la Métropole.

Pour ce faire, la Métropole envisage de réaliser un projet d'aménagement, le cas échéant sous la forme d'une zone d'aménagement concerté, pour s'assurer de la maîtrise de la programmation d'un ensemble cohérent sur le foncier dédié, dans la limite des contraintes environnementales et spatiales, et de la bonne intégration paysagère du projet.

Le site du projet est identifié comme secteur d'extension de l'urbanisation, depuis l'approbation du SCoT en 2006. La nécessité de réaliser cette extension est confortée par le SCoT révisé. À l'aube des études et des modalités de réalisation du projet, une mise en compatibilité du document d'urbanisme (PLU) est nécessaire, pour permettre notamment l'ouverture de l'urbanisation d'une partie du périmètre du projet et adapter les dispositions réglementaires au projet.

Le projet de la Lauze Est entend répondre aux besoins des entreprises et constitue la mise en œuvre d'une politique de renforcement de l'activité économique productrice d'emplois.

Le dossier d'enquête publique prévue à l'article R. 123-8 du code de l'environnement a pour but d'informer aussi complètement que possible le public, préalablement à la déclaration de projet d'intérêt général et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

La présente notice explicative présente le contexte singulier (partie 1) dans lequel s'insère ce projet à déclarer d'intérêt général et l'état du site destiné à accueillir le nouveau parc d'activités (partie 2).

L'objet de l'opération, ainsi que le parti pris de l'aménagement et de programmation (partie 3), seront exposés, au travers d'une présentation des enjeux, qui permettront d'apprécier la justification de l'intérêt général et les raisons pour lesquelles, le projet présenté à l'enquête publique a été retenu (partie 4).



---

## ***PARTIE 1 :***

# ***CONTEXTE DE L'OPERATION***

---

### 1.1 Contexte à l'échelle du territoire Métropolitain

**1** Le projet s'étend sur le territoire communal de Saint Jean de Védas, du département de l'Hérault, et fait partie de l'EPCI « Montpellier Méditerranée Métropole », qui a été créée le 1er janvier 2015, suite au changement de statut de Montpellier Agglomération en Métropole. Elle regroupe 31 communes et 441 888 habitants en 2013 sur un territoire de 421,8 km<sup>2</sup>.

La Métropole Montpellier Méditerranée bénéficie, depuis plusieurs décennies, d'une dynamique de développement supérieure aux autres Métropoles françaises de même taille en mêlant dynamisme démographique et économique. Entre 1999 et 2009, la population de la ville centre a augmentée de 14 % avec en moyenne 4 000 habitants en plus chaque année. Un mouvement qui, pour l'instant, ne semble pas se tarir. Les autres communes de la Métropole bénéficient également de croissance démographique et économique importantes.

Ce territoire caractérisé par une forte croissance de la population (1,6 % par an environ) due en grande partie à un solde migratoire largement excédentaire, engendre également une croissance économique forte qui suit dans des proportions équivalentes la croissance démographique. Cette tendance lourde conduit à la vigilance quant à l'urbanisation non maîtrisée des territoires.

Dans ce sens, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Montpellier devenue depuis Métropole, prévoit les zones d'extension urbaine pour assurer notamment le développement maîtrisé des zones d'activités et la vocation cohérente des espaces à l'échelle du territoire Métropolitain.

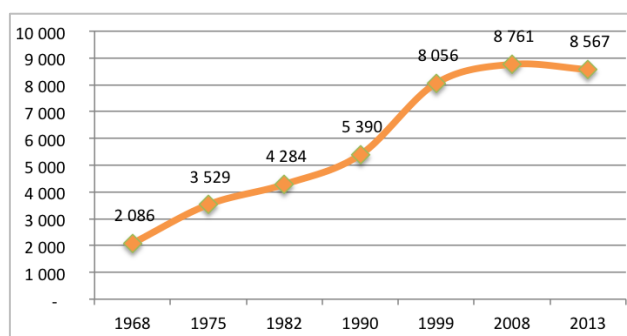
C'est dans ce contexte, que la Métropole de Montpellier envisage le projet d'aménagement de la zone d'activité de la Lauze Est, qui s'inscrit dans les secteurs d'urbanisation et de développement urbain du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole adopté le 17 février 2006. Ce projet est réaffirmé dans le SCoT en cours de révision, qui identifie une carence de foncier d'activité économique sur le territoire. En effet, 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). Ce secteur économiques permet de créer des emplois auprès de populations particulièrement touchées par le chômage sur la métropole montpelliéraine.

Le positionnement de la commune de Saint Jean de Védas, son appartenance au cœur d'agglomération et son rôle important en matière d'emplois, lui confèrent une situation stratégique par rapport au fonctionnement urbain de l'agglomération.

## 1.2 Contexte à l'échelle de la commune de Saint Jean de Védas

La population védasienne a connu une forte progression dans les années 1990 et tend à se stabiliser sur la dernière décennie voire à diminuer. Les indicateurs démographiques montrent qu'à l'échelle communale, le taux de variation de la population est négatif (- 0,4 %) en raison des mouvements migratoires.

Evolution de la démographie sur St Jean de védas



Source dossier de création de ZAC

La population de Saint Jean de Védas est en constante progression notamment avec la livraison progressive de la ZAC Roque Fraïsse depuis 2013. Le recensement INSEE de février 2017 est de 10 008 habitants.

Les perspectives d'évolution démographique \*:

Année	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Habitants	10.008	10.580	11.152	11.988	12.824	13.374	13.924

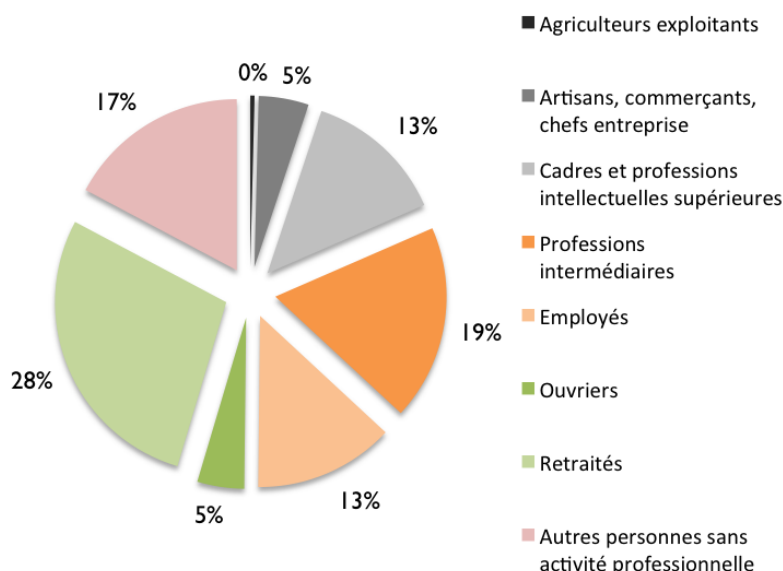
*\*NB : ces chiffres sont une simulation de la population réelle, en fonction du développement urbain de la commune (principalement lié à la réalisation de la ZAC Roque Fraïsse). Ils visent à donner un ordre d'idée de l'évolution de la population, mais ne sauraient en aucun cas constituer une prévision précise.*

La population active a diminué sur la commune de Saint Jean de Védas entre 2008 et 2013 alors qu'en parallèle le nombre d'emplois progresse (taux de variation annuelle moyen de +1,3 %). En 2013, le taux d'activité est plus élevé à l'échelle communale (71,2 %) par rapport à l'échelon métropolitain (68,2 %).

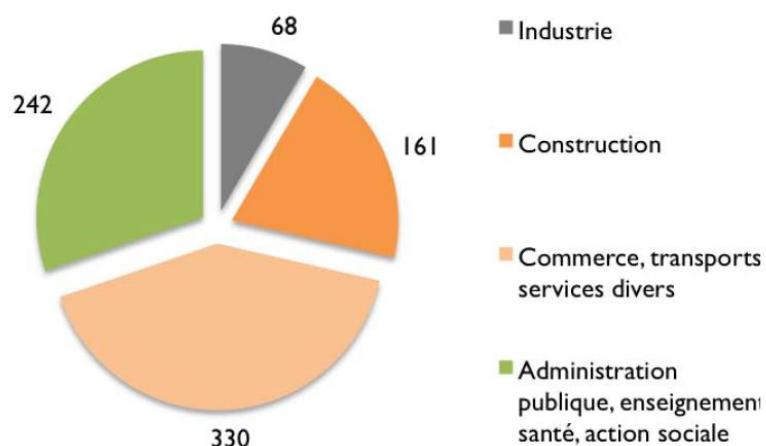
En 2013, le taux de chômage sur la commune de Saint Jean de Védas (10,3 %) est plus faible qu'à l'échelle de la Métropole (17,4 %) et à l'échelle du département (17,1 %). Une augmentation du taux de chômage est observée entre 2008 et 2013.

Les catégories socio-professionnelles des actifs qui dominent sont : les professions intermédiaires, les cadres et professions intellectuelles supérieures, ainsi que les employés.

Le secteur des Agriculteurs exploitants connaît une hausse significative entre 2008 et 2013. Si en pourcentage cela représente seulement +0,3 %, le nombre d'agriculteurs a augmenté de 20, passant de 8 à 28.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2015, 1 118 entreprises sont répertoriées à Saint Jean de Védas. Les secteurs d'activités les plus représentés sont ceux du commerce, transport, hébergement et restauration (29,5 %) et des services aux entreprises (28,4 %). **L'industrie représente 6,1 % des entreprises.**



La commune enregistre une croissance positive du nombre d'entreprises. En 2015, 146 entreprises ont été créées à Saint Jean de Védas, dont 54 % sont des entreprises individuelles (soit 2,4 % de la création d'entreprise sur l'ensemble de la Métropole). Le secteur le plus représenté en création est le service aux entreprises (41 %).

**L'industrie a été peu dynamique, elle représente moins de 3 % de la création en 2015.**

En 2013, Saint Jean de Védas compte 7 280 emplois, soit près de 450 de plus par rapport à 2008 et seulement 3,5 % de l'emploi de Montpellier Méditerranée Métropole (208 260 emplois en 2013). Seuls 48 % de ces emplois sont occupés par des Védasiens (3 517 postes), les autres étant pourvus par des personnes provenant de la Métropole et de l'aire urbaine de Montpellier.

### 1.3 Caractéristiques de l'économie locale

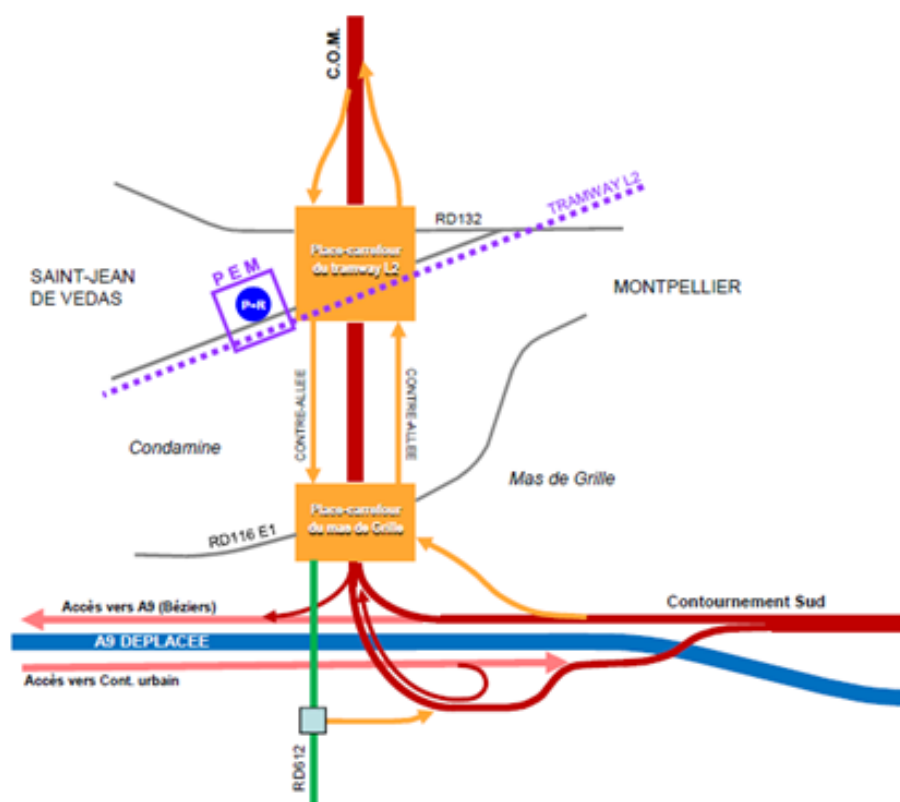
L'économie locale est représentée par :

- Des activités commerciales : commerces en centre-ville, création de zones commerciales périphériques (Celle du Deves de la Condamine est la plus importante de la commune, et la deuxième plus importante de la Métropole),
- Par des zones d'activités : Porte d'entrée de la Métropole de Montpellier, l'occupation du foncier d'activité se caractérise par la prééminence d'entreprises industrielles et logistiques.
- Par l'activité agricole avec la viticulture comme activité agricole dominante. Le secteur de la Lauze Est, est d'ailleurs concerné par des activités agricoles.

## LES INFRASTRUCTURES ET PROJETS A PROXIMITE DE « LA LAUZE EST »

- 2 Le projet s'inscrit dans un secteur qui est concernée par plusieurs projets connexes d'infrastructures : le Contournement Ouest de Montpellier, la Ligne Grande Vitesse dénommé LNMP (Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan) et le déplacement de l'Autoroute A9 réalisé.

Le Contournement Ouest de Montpellier (COM), prévu à l'horizon 2025, doit traverser la commune du Nord au Sud, passant à proximité immédiate du site de la Lauze Est. Cette nouvelle liaison routière reliant l'A750 à l'A9 et l'A709 améliorera considérablement l'accessibilité du secteur du projet de la Lauze Est.



---

Cette situation au cœur d'un réseau routier structurant et plus performant à l'horizon 2025 assure à la commune une attractivité pour le développement d'activités économiques à l'échelle métropolitaine, de type industriel ou logistique notamment.

Plusieurs projets connexes d'aménagements sont situés à proximité :

- Le projet d'aménagement urbain : extensions du parc M. Dassault,
- Le projet de requalification du Parc de la Lauze existant, avec une réflexion sur les modes doux à l'intérieur des zones de la Lauze et de Marcel Dassault, et également en liaison entre le tramway ligne 2 situé au Nord de l'autoroute A9.



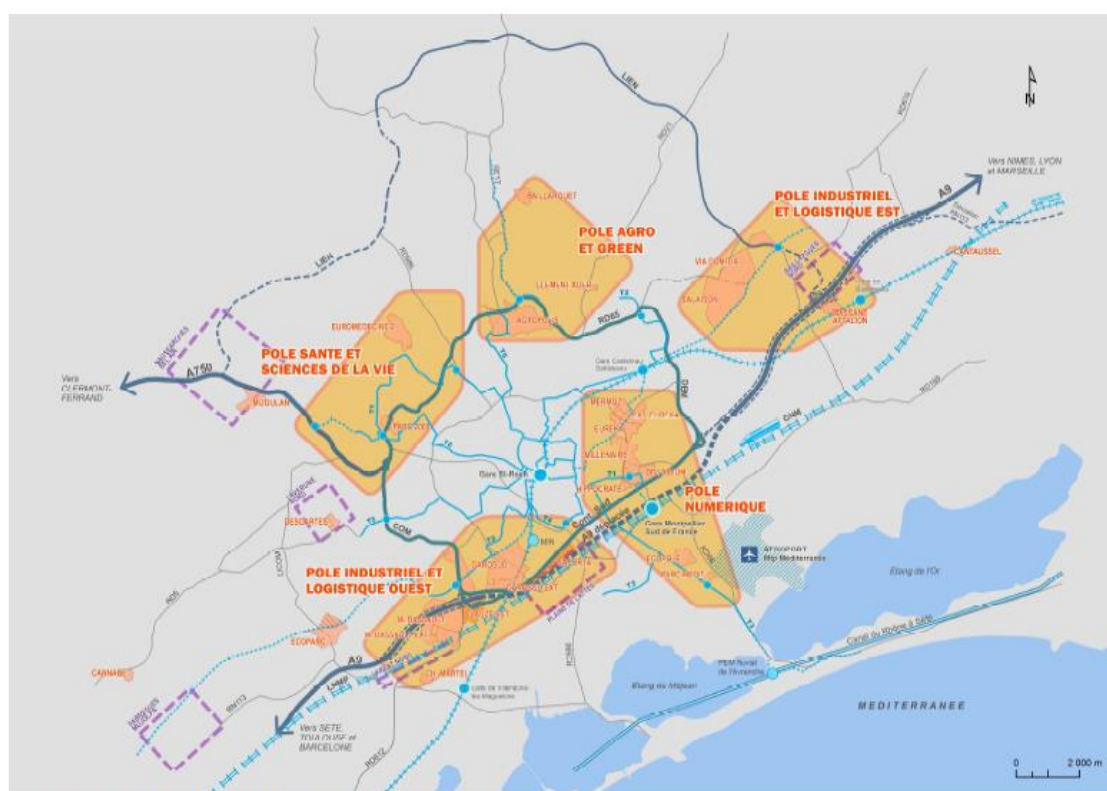
## LE CONTEXTE DU FONCIER A VOCATION D'ACTIVITE SUR LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE

Dans un contexte de dynamique démographique et économique, la Métropole de Montpellier envisage l'aménagement du secteur Lauze Est sur la commune de Saint Jean de Védas, en appui de sa politique de développement du territoire et de son économie.

3 Cette opération s'inscrit dans les secteurs d'extensions urbaines du SCoT de la Métropole adopté le 17 février 2006.

Mi 2019, La disponibilité foncière des parcs d'activités existants est estimée à seulement 3.8 sur l'ensemble du territoire des 31 communes du territoire Métropolitain.

Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins constants des entreprises et de l'évolution démographique. Il ne permettra pas de résorber l'important taux de chômage qui touche la population. Les différents pôles d'activités sont représentés sur le schéma d'accueil des entreprises ci-dessous.



### 3.1 État de la disponibilité foncière sur les parcs d'activité à proximité de la Lauze Est :

- **Le secteur de la Lauze et de Dassault** (Saint Jean de Védas) : la Lauze constitue une ancienne zone d'activités économiques. Sur la ZAC Marcel Dassault et sa première extension (36 hectares en tout), seul un lot reste à commercialiser.
- **La ZAC Marcel Dassault 2<sup>ème</sup> extension** a été créée. L'autorisation environnementale liée à la demande de dérogation aux espèces protégées est en cours de constitution. Dans le cadre de la doctrine Éviter-Réduire-Compenser, l'urbanisation de la ZAC sera réduite passant de 21 hectares à seulement une dizaine d'hectares puisque plus de 10 hectares de la ZAC seront préservés de toute urbanisation (évitement). La vocation de Marcel Dassault 2<sup>ème</sup> extension est envisagée en complémentarité de celle de la Lauze Est : petite industrie, petite et moyenne logistique. Les contraintes (ligne à haute tension, canalisation de gaz, ...) ne permettent pas d'envisager de la grande logistique.
- **La ZAC Garosud** (87 hectares) et son extension (27 hectares) dont les travaux sont quasi-achevés et près de 95 % du foncier est commercialisé puisque seuls trois lots restent à commercialiser et font déjà l'objet d'intérêt de la part d'entreprises. De nombreux prospects ont sollicité la Métropole pour s'implanter sur ces derniers lots ce qui laisse envisager un achèvement de la commercialisation début 2021.

À noter que du fait de sa localisation montpelliéraine dans un tissu urbain, la vocation de Garosud est différente de celle envisagée sur la Lauze. Par ailleurs, les prix pratiqués sur Garosud sont très différents de ceux qui seront pratiqués sur la Lauze Est.

<b>Constat</b> : un faible foncier disponible à court et moyen terme pour l'accueil d'entreprises.
--

### 3.2 Un foncier inadapté à la grande logistique sur les autres zones d'activités du territoire de la Métropole :

- **Le lotissement Charles Martel situé dans le prolongement de la Zone d'activités du Larzat** (commune de Villeneuve-lès-Maguelone) : seul un lot reste à commercialiser sur ce lotissement d'activités de 7 hectares (autorisation de lotir obtenue en 2005). Ce dernier lot sera redécoupé pour permettre la connexion vers la ZAC Charles Martel Extension.
- **La ZAC Charles Martel extension** (commune de Villeneuve-lès-Maguelone) : la ZAC a été créée en décembre 2014 et a obtenu un arrêté préfectoral de dérogation pour la destruction d'espèces protégées suite à avis favorable du Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN). Les études sont en cours sur cette opération de 10 hectares sur laquelle une vingtaine d'entreprises est attendue pour occuper des surfaces comprises entre 800 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup> environ. Sa vocation est différente de celle envisagée sur la Lauze Est puisqu'elle sera essentiellement tournée vers l'artisanat et la petite industrie.
- **La ZAC Descartes à Lavérune** située dans le prolongement de la Zone Industrielle de Lavérune, a été créée en 2010 (6 hectares). Les travaux de celle-ci se sont déroulés entre fin 2015 et début 2017. Le foncier s'est commercialisé rapidement puisqu'à ce jour, la dernière parcelle est en cours de commercialisation. Cette ZAC a permis d'accueillir de nombreuses entreprises artisanales locales souhaitant se développer mais aussi d'entreprises ayant un rayonnement international (parfumerie Esteban).
- **L'écoparc de Fabrègues** est une opération mixte comprenant à la fois de l'habitat (5 hectares environ) et des activités économiques (15 hectares). Les travaux sont achevés et des acquéreurs sont déjà positionnés sur les 3 derniers lots à commercialiser. La présence de logements et d'un collège, en font une ZAC inadaptée pour de la grande logistique.

La ZAC d'activités de la Lauze Est viendra renforcer le pôle industriel et logistique Ouest de la Métropole. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Lauze Est permettra d'offrir, à proximité des grandes infrastructures de transport (autoroutes A9 / A709 et son échangeur sur la commune de Saint Jean de Védas, RM 612), un nouveau parc d'activité de 32,9 ha.

## LE CONTEXTE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA « LAUZE EST »

4 La Métropole a très tôt mis en place les outils réglementaires et opérationnels pour s'assurer de la maîtrise de l'aménagement et de la vocation du secteur de la Lauze Est.

### 4.1 Instauration d'une zone d'aménagement différé

Le site de la Lauze Est a été identifié dès 2006, comme zone d'extension pour de l'activité. Ainsi une zone d'aménagement différé a été créée par l'arrêté préfectoral du 18 avril 2006, afin de constituer une réserve foncière destinée à organiser l'extension et l'accueil des activités économiques et de se prémunir contre le risque d'une évolution non maîtrisée du prix des terrains.

Afin de conforter l'action foncière sur ce site, la Métropole a sollicité l'Etablissement Public Foncier d'Occitanie afin de constituer les réserves foncières nécessaires au projet. Une convention d'anticipation foncière a été signée par la Métropole avec l'EPF le 3 juin 2015, autorisant à acquérir par voie amiable, préemption ou expropriation.

Une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) réserve foncière a été engagée par arrêté préfectoral en date du 21 juin 2016 et a permis la constitution d'une réserve foncière en vue de la réalisation du projet d'aménagement de « La Lauze Est » sur la commune de Saint Jean de Védas, au profit de l'Etablissement Public Foncier Occitanie intervenant pour le compte de Montpellier Méditerranée Métropole.

### 4.2 Engagement des études et concertation

Par délibération n°13814, en date du 26 mai 2016, le conseil de Métropole a défini les opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain. Conformément à l'article L5217-2 du CGCT, la Métropole exerce de plein droit les compétences en matière de développement et aménagement économique, visant à la création, à l'aménagement et à la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, en lieu et place des communes.

L'aménagement du site de la « Lauze Est » est d'intérêt Métropolitain et donc de compétence Métropolitaine.

En vertu de l'article L 300-5-2 du Code de l'urbanisme, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent attribuer à la SPLA des contrats pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagements telles que définies par le Code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, car les actionnaires exercent sur cette société, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

Pour s'assurer de la faisabilité du projet de parc d'activité de la Lauze Est, la Métropole, a confié, par décision du Président du 18 juillet 2013, un mandat à la SAAM (société d'Aménagement de

l'Agglomération de Montpellier), devenue la SA3M (société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole), afin de mener les études préalables à l'aménagement de cette zone.

Par délibération en date du 25 octobre 2016, le conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a approuvé les objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la « Lauze Est » sur la commune de Saint Jean de Védas, et a fixé les modalités de la concertation à engager sur le projet, au titre de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Une étude agricole a été réalisée en mars 2018 par la chambre d'Agriculture de l'Hérault, conformément au décret du 31 août 2016, en application des dispositions issue de la Loi d'Avenir en faveur de l'Agriculture, l'Alimentation et de la Forêt de 2014.

L'article L.112-1-3 du Code Rural et de la pêche maritime inscrit l'application du principe ERC (éviter/réduire/compenser) à l'agriculture:

*« Les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire.*

*L'étude préalable et les mesures de compensation sont prises en charge par le maître d'ouvrage... »*

### 4.3 Un projet de création de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

La Métropole envisage de mettre en œuvre le projet au travers d'un outil opérationnel, tel que la Zone d'Aménagement Concerté.

La réalisation d'un projet d'aménagement par la mise en place d'une Zone d'Aménagement Concerté est la garantie qu'une véritable réflexion soit menée pour une bonne insertion du projet dans son milieu naturel et urbain. Elle permet à la personne publique à l'initiative de la zone de garder une maîtrise des choix essentiels qui seront réalisés sur cette zone.

Dans cet objectif, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est proposée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas pour encadrer notamment l'urbanisation à l'initiative privée sur la Petite Lauze.

La réalisation de la partie Est de la ZAC sera réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole via un concessionnaire qui sera le cas échéant désigné, pour réaliser l'aménagement de l'extension urbaine sur le secteur de Grande Lauze.

C'est dans ce contexte administratif que la procédure de déclaration de projet d'intérêt général et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Jean de Védas s'inscrit.

### 4.4 La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

La Métropole a décidé d'engager le 2 novembre 2017, la procédure de déclaration du projet d'intérêt général avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Jean de Védas, pour permettre la réalisation de ce nouveau parc d'activité dénommé la « Lauze Est ».

C'est au titre de sa compétence économique que la Métropole entend se prévaloir notamment des dispositions de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme pour se prononcer après enquête publique, par

---

une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement dénommée la « Lauze Est » à vocation d'activité économique.

Dans le cadre du transfert de compétence, la ville de Saint Jean de Védas a transféré sa compétence d'urbanisme en matière de PLU à la Métropole.

Ainsi, la présente déclaration de projet d'intérêt général et la proposition de mise en compatibilité du PLU avec le projet, sera soumis à enquête publique par la Métropole.

Au terme de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son rapport au Président de la Métropole.

Par délibération du conseil de Montpellier Méditerranée Métropole, la déclaration du projet d'intérêt général et la mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas qui en est la conséquence seront approuvées.

La déclaration de projet développée ci-après, emportera mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Jean de Védas.

---

## ***PARTIE 2 :***

# ***PRESENTATION DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT DU PROJET DE PARC D'ACTIVITE***

---



# DELIMITATION, SITUATION ET DESSERTE DU SITE DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA « LAUZE EST »

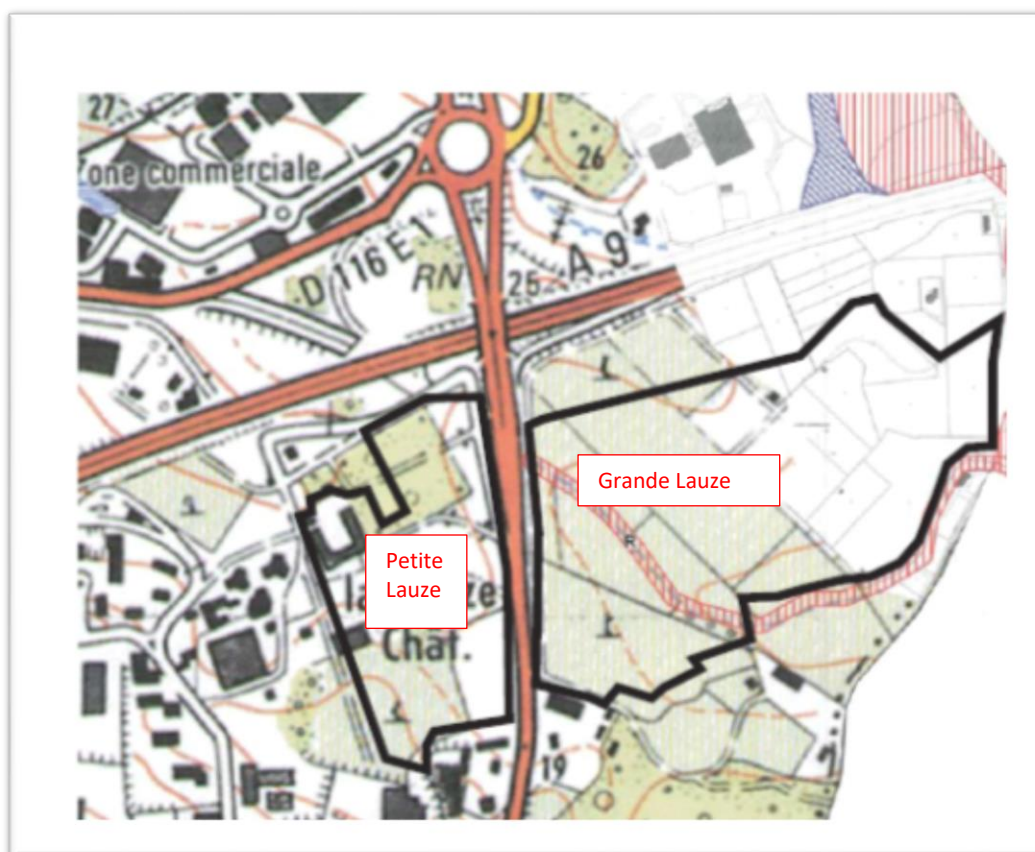
## 1.1 Délimitation et situation

**1** Le périmètre de la zone d'activité de la Lauze Est, est délimité par :

- L'emprise du contournement Ouest Montpellier (COM) et les autoroutes A9 et A 709 au Nord.
- Le chemin de desserte du bois de Maurin et quelques bâtis en frange au Sud.
- Le parc d'activité de la Lauze à l'Ouest.
- La zone inondable du ruisseau du Rieucoulon à l'Est.

D'une superficie totale d'environ 32,9 hectares, le site est réparti de part et d'autre de la RM 612, composé par le secteur dénommé :

- **La Petite Lauze** à l'Ouest de la RM 612 d'environ 10,8 hectares, dans la continuité de la zone industrielle existante.
- **La Grande Lauze** à l'Est de la RM 612 représentant 22,1 hectares.



## 1.2 Transports et desserte du site

### 1.2.1 Les déplacements

Le secteur du projet comprend un réseau viaire hiérarchisé de la manière suivante :

- L'autoroute de liaison, support de trafics de transit (l'A9).
- Les voies rapides, supports de trafics de transit majoritairement intérieurs au territoire communautaire telles que la RM 132 (futur Contournement Ouest de Montpellier), l'A709.
- Les voies de liaisons locales telles que la RM 612, qui dessert directement le secteur de la Lauze.
- Les voies de desserte locale en agglomération ou en rase campagne.
- Les voies de proximité.

### 1.2.2 Desserte de la Lauze Est

La desserte locale de la Lauze Est est assurée par la RM 612 qui scinde le site en deux parts. Des chemins viennent compléter la desserte du site : le chemin de Maurin et l'ancien chemin de Montpellier à Villeneuve (rue Jean Mermoz)

**Les niveaux de trafics routiers** observés sur la RM 612 sont élevés avec une part de trafic PL sur la RM 612 variable, de l'ordre de 3 à 4 % au Sud de la zone et de l'ordre de 5 à 7 % au Nord, ce qui illustre la génération de trafic PL liée aux parcs d'activités.

Dans sa configuration actuelle, la RM 612 avec ses carrefours atteint sa limite de capacité et un dysfonctionnement est constaté au carrefour d'accès à la zone entre la RM 612, la R 116e1 et la rue Saint-Exupéry.

**La desserte en transport en commun** est très faible sur le secteur de la Lauze Est. La ligne 20 du réseau interurbain de Montpellier Méditerranée Métropole (TAM) dessert la zone. Elle a une fréquence d'environ 20 minutes toute la journée et est connectée au réseau de tramway à la station de Saint-Jean-le-Sec sur la ligne 2 qui se situe à proximité de la Lauze Est.

**Aucun aménagement cyclable** n'a été relevé dans la zone d'étude et en particulier sur la RM 612.

Actuellement, le site de la Lauze est essentiellement desservi par des voies routières.

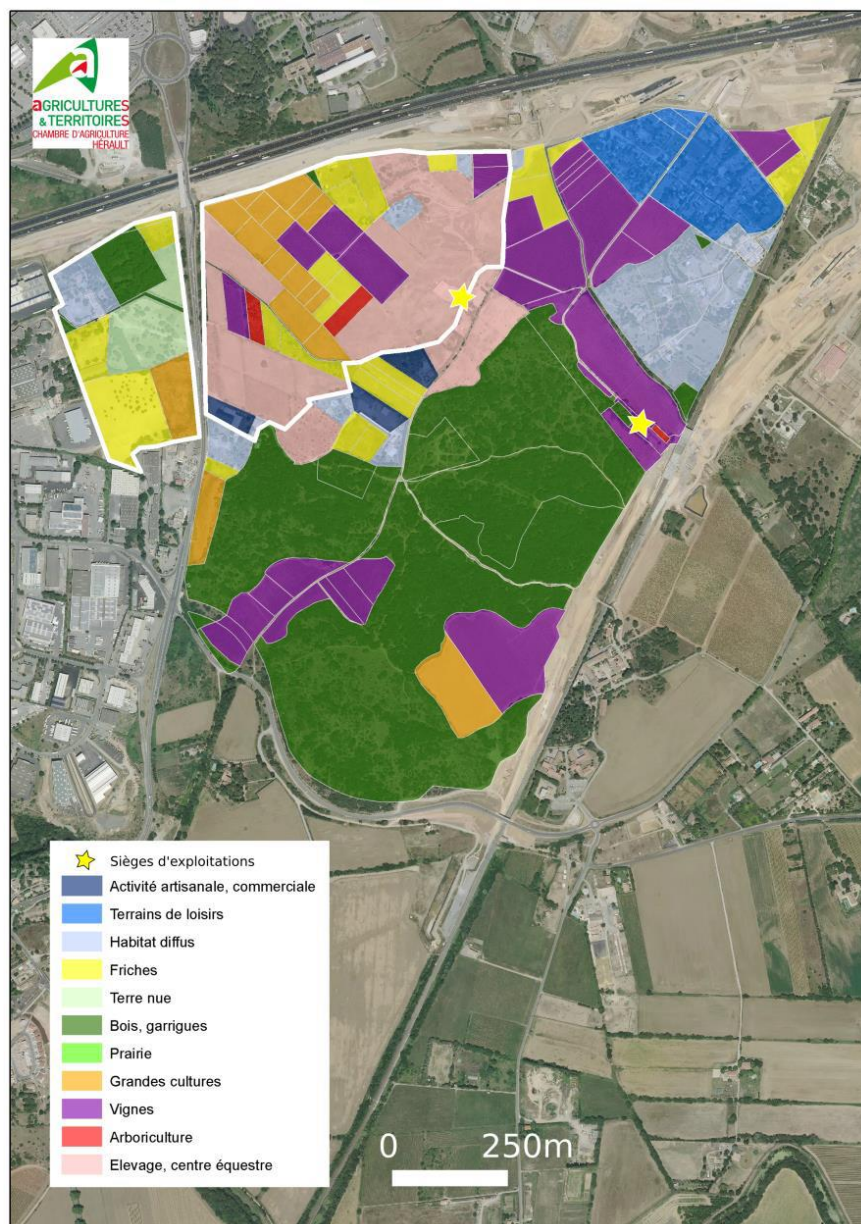
### 1.2.3 Réseaux divers

L'ensemble de la zone d'activité est bordé par plusieurs réseaux publics : réseau d'eau potable, d'eaux usées, électricité, gaz et télécommunications. Cependant, les terrains, objet de l'opération, ne dispose pas à ce jour des viabilités nécessaires à la réalisation du projet.

Une canalisation du réseau GRDF traverse le site (gazoduc DN 200 Artère Montpellier-Béziers) et fait l'objet d'une servitude. Dans ce cadre, aucun aménagement n'est possible dans une bande de 10 m et, dans une bande de 120 m, les aménagements et constructions doivent respecter des dispositions particulières.

### 2.1 Nature de l'occupation

2



Ci-dessus :

« carte extrait Etude agricole préalable mars 2018 / Analyse périmètre élargi »

En bordure de la RM 612, un entrepôt commercial désaffecté vient marquer l'entrée de la Lauze Est. Ce bâtiment ne présente aucune qualité architecturale particulière et est en très mauvais état de conservation.

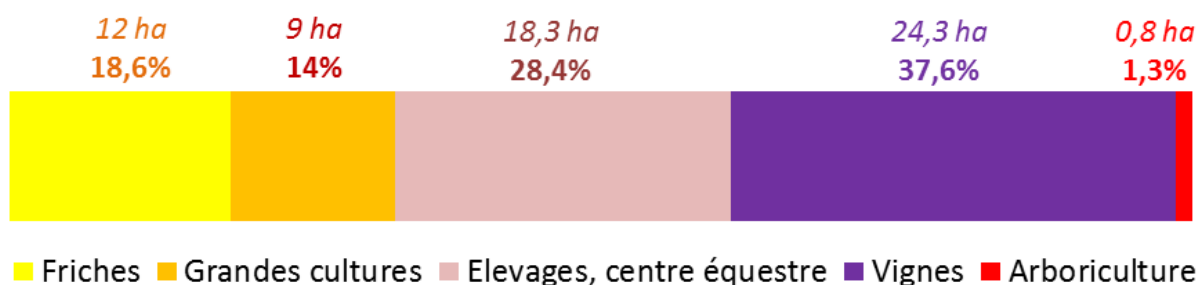
Il ressort de l'étude agricole réalisée en mars 2018 que la faible part de terres incultes sur le secteur périurbain, révèle une dynamique agricole, reposant sur la compensation du recul des cultures pérennes par les cultures annuelles, l'élevage et les activités équine.

Le périmètre de l'opération est caractérisé par une faible urbanisation : quelques habitations sont disséminées dans le parcellaire souvent en lien avec les activités présentes : tailleur de pierre, entreprises de palettes, ...

**La Grande Lauze** (à l'Est de la R612) est composée de parcelles en friche et de cultures annuelles. Le site est traversé par le ruisseau de la Capoulière, à sec en période estivale. Des constructions sont implantées au Sud de la grande Lauze en bordure de l'espace naturel du bois de Maurin.

**La petite Lauze** (à l'Ouest de la R612) est en partie en friche et marquée par quelques activités ponctuelles et les vestiges du parc du château de la Lauze au Nord. Sur la partie Ouest du périmètre du projet, se trouve localisé en limite du périmètre de la Petite Lauze l'actuelle zone d'activités de la Lauze.





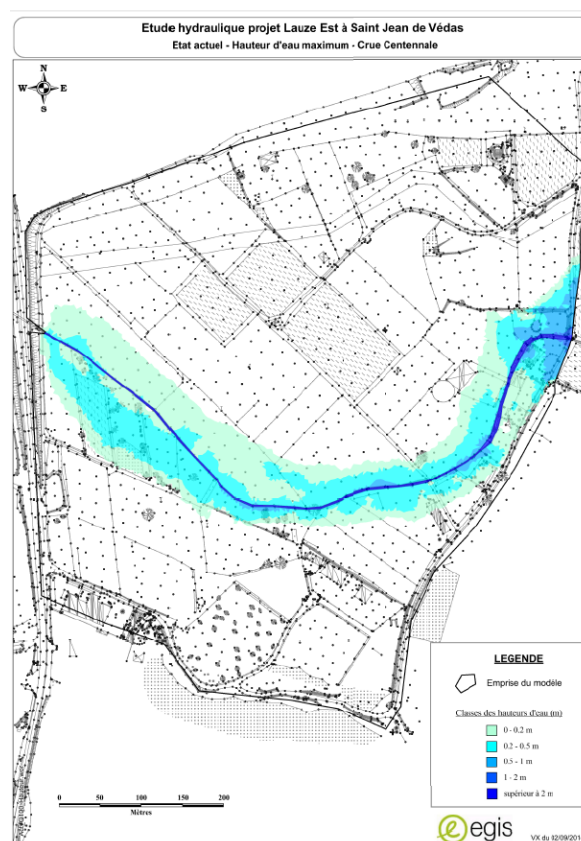
## 2.2 Principaux aspects du site

### 2.2.1 L'hydrologie du secteur

Le périmètre de l'opération est concerné par la présence directe du ruisseau de La Capoulière qui le traverse d'Est en Ouest. Le ruisseau est classé en zone rouge de risques graves au PPRI de Saint Jean de Védas.

Le secteur Ouest (la petite Lauze) n'est pas situé dans la zone inondable de la Mosson d'après le PPRI de Saint Jean de Védas. Aucune problématique hydraulique particulière n'est à signaler sur ce secteur.

En revanche le secteur Est (la grande Lauze), est traversé par un affluent du Rieucoulon (la Capoulière). Ce cours d'eau n'a pas été modélisé, dans le cadre du PPRI. Afin de définir la zone inondable afférente aux débordements de ce cours d'eau sur la ZAC « Lauze Est », une modélisation hydraulique a été réalisée en 2014 par le bureau d'étude EGIS, à l'initiative de la Métropole et de son mandataire (figurée ci-contre).



### 2.2.2 Le patrimoine foncier du site

Le projet est concerné par le site inscrit des « Restes du château de la Lauze ». La zone de projet se situe dans un contexte archéologique très sensible. Sur le périmètre du projet, le parcellaire cadastral est majoritairement composé de propriétés privées côté petite Lauze. Quant à la zone d'extension urbaine à aménager côté grande Lauze, le parcellaire est maîtrisé par la collectivité au terme des réserves foncières engagées par l'EPF Occitanie.

### 2.2.3 Le contexte paysager : « entre activités et garrigues »

Cerné par de grandes infrastructures de transport (A9/A709, R 612), aux portes de la ville de Montpellier, le site de la Lauze Est s'intègre dans le paysage des zones d'activités (la Lauze et Marcel Dassault à l'Ouest, la Condamine et le Mas de Grille au Nord et Garosud au Nord-Est), celui des garrigues hautes (bois de la Jasse de Maurin au Sud) et des vallées (Rieucoulon à l'Est).

La reconversion du site présente un intérêt pour la mise en valeur du domaine de la Lauze, vestiges de l'activité agricole et viticole passée, et élément patrimonial identitaire.

**Côté petite Lauze :** Le domaine du château de la Lauze au Nord de la ZAC laisse derrière lui deux éléments singuliers et à fortes valeurs patrimoniale, paysagère et environnementale : un alignement de pins parasols et un alignement de micocouliers.

Tous deux structurent le paysage et témoignent du lien indéfectible de la propriété aux terres agricoles de la Lauze. Une ambiance « intimiste » se dégage du lieu.

De jeunes pins parasols, encore en l'état de « boule », parsèment le site. Les talus viennent diviser le secteur. Leur boisement associé forme une trame verte dense et diversifiée.

**Sur la Grande Lauze :** 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. Tout au long du cours d'eau, la végétation prend place dans le champ d'expansion des crues. Les pins parasols dominent au détriment d'une flore plus caractéristique des plaines inondables.

En frange Sud, le bois de la Jasse de Maurin est peu perceptible depuis le site de la Lauze Est. Peuplé majoritairement de chênes verts, les cimes sont peu hautes.

Des fourrés sont présents sur les talus de la R 612 avant le franchissement de l'A9/A709.

Au Nord, au-delà des autoroutes A9 et A709, les locaux du quotidien local Midi-Libre viennent marquer le paysage, longé une voie à forte fréquentation et où la vitesse y est élevée.

**Le projet de parc d'activité s'intégrera dans ce contexte paysager. Il participera à la requalification de l'entrée de ville de la commune de Saint Jean de Védas.**

---

## ***PARTIE 3 :***

### ***OBJET DU PROJET DE « LA LAUZE EST »***

---



Le projet a pour objet de réaliser un nouveau parc d'activité sur la commune de Saint Jean de Védas, après réalisation de travaux d'aménagement et dans le respect du programme défini sur le périmètre. L'objectif recherché par la Métropole de Montpellier est, en relation avec la commune de Saint Jean de Védas, de définir le programme, le parti d'aménagement et les modalités de réalisation d'une opération d'aménagement à vocation économique, et ce dans le cadre d'une réflexion plus globale prenant en compte les modifications projetées des grands réseaux d'infrastructures et leurs incidences sur le territoire Métropolitain.

## LES OBJECTIFS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU PROJET

### 1.1 Les objectifs poursuivis par le projet de la Lauze Est

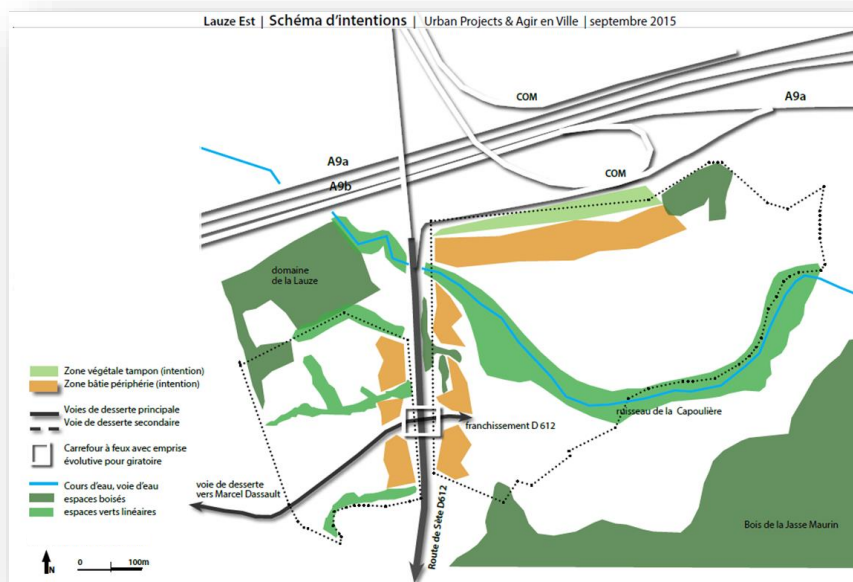
**1** Le conseil de la Métropole en date du 25/10/2016 a retenu les objectifs suivants pour réaliser ce nouveau parc d'activités :

- 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,
- S'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes actifs de déplacements,
- Créer une connexion sur la RM 612 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.

### 1.2 Les principes d'aménagements

Les principes d'aménagement retenus pour l'opération sont les suivants :

- Donner une lisibilité du lieu depuis l'autoroute, le futur contournement Ouest de Montpellier et la route métropolitaine RM 612 en direction de Sète.
- Organiser la trame viaire pour permettre une flexibilité dans la division des lots.
- S'appuyer sur l'identité patrimoniale et paysagère forte du Domaine de la Lauze.
- Maintenir au mieux la biodiversité existante en préservant les continuités écologiques.
- S'appuyer sur le réseau hydraulique et la trame végétale pour créer des espaces de circulation des modes doux de déplacements (vélos et piétons).



Le schéma d'intention de projet est présenté ci-dessous :

### 1.3 Présentation des différents scénarios étudiés



Trois scénarios ont été étudiés portant sur la division d'un parcellaire présentant une zone uniforme d'aménagement de grandes parcelles (scénario 1), puis de petites parcelles (scénario 2).

Quant au scénario 3 travaillé, il reprenait peu ou prou le principe du maillage routier du premier. Le découpage parcellaire était davantage panaché avec de grandes parcelles et des plus petites en partie Est et Ouest du site. La trame paysagère y était mieux traitée que dans les deux précédents.



Ces 3 scénarios n'ont pas été retenus pour les raisons liées à la taille des parcelles qui ne correspondaient pas aux besoins d'implantation des entreprises, ou bien ces parcelles étaient mal équilibrées.

Par ailleurs sur ces scénarios, la prise en compte du risque d'inondation était peu satisfaisante du fait que le parcellaire cessible, les voies et les rétentions étaient en partie en zone à risque.



Notamment, les courbes de voiries n'étaient pas adaptées à l'accueil de poids lourds ou le linéaire de voirie était trop important en rapport au nombre de lots desservis.

## 1.4 Le parti d'aménagement retenu

Le choix opéré fait une synthèse des trois scénarios précédents en retenant les principes d'aménagement les plus adaptés aux besoins et aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'écoulement des eaux pluviales.



Le parti d'aménagement retenu permet :

- Une meilleure division et répartition parcellaire qui tient compte des besoins et de la capacité d'intégration des constructions futures au tissu bâti existant ;
- Un linéaire de voirie réduit pour libérer davantage de foncier cessible ;
- Une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant du cessible les parties inondables à une occurrence centennale ;
- Une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles en préservant des pâtures en cœur de zone et une partie des boisements ;
- Une valorisation paysagère plus intégrée de l'alignement de pins parasols et une adaptation des volumes bâtis à créer en fonction de la vitesse de circulation des voies limitrophes pour éviter la sensation de désordre.

## LE PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

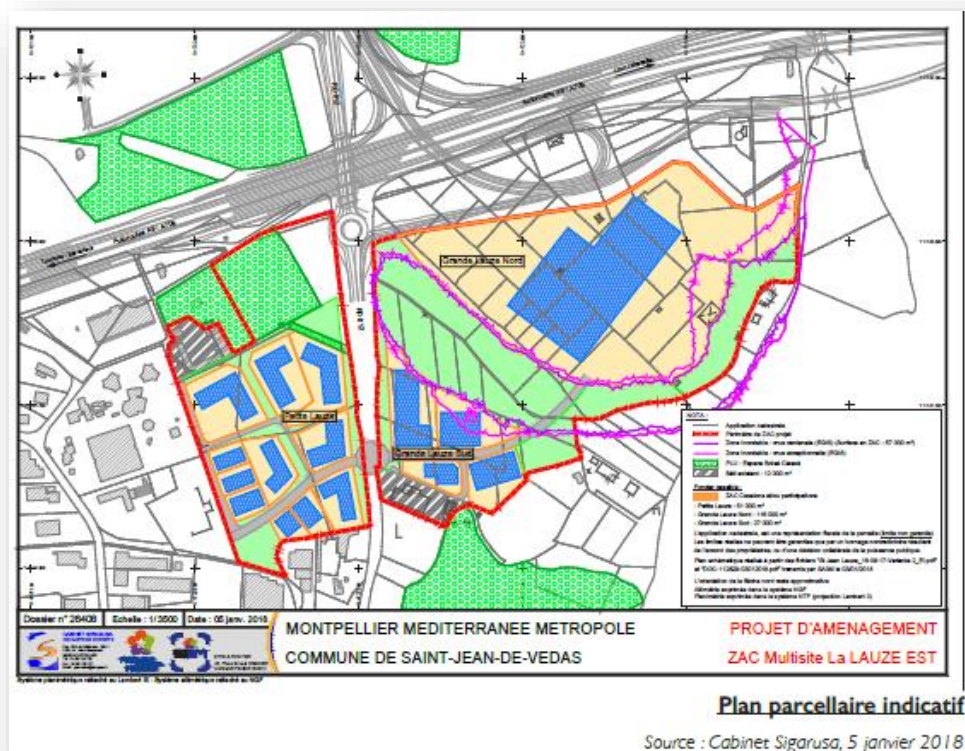
La superficie totale du périmètre du projet d'environ 32,9 hectares, couvre une partie des zones 4Aub et Np au Sud des A9 et A709 du PLU de Saint Jean de Védas ainsi qu'une partie de la zone Ap le long de l'A9/A709.

2 Le projet s'oriente vers **une organisation prévisionnelle d'environ 16 lots** dont les superficies diffèrent nettement entre la partie Est et la partie Ouest :

- **À l'Ouest (petite Lauze)** : il est retenu le principe de petites parcelles allant de 1 500 m<sup>2</sup> à 5 000 m<sup>2</sup> environ, afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant à la fois de la ZI La Lauze et du château éponyme.
- **À l'Est (grande Lauze)** : le projet prévoit un parcellaire plus relâché afin de faciliter l'implantation d'entreprises de logistique ou d'activités nécessitant des besoins fonciers plus importants. Les lots varient de 2 700 m<sup>2</sup> à 116 000 m<sup>2</sup> environ.

La programmation s'oriente donc vers quatre thématiques principales selon les tendances suivantes :

- Un secteur productif de type « artisanal »,
- Un secteur industriel et logistique,
- Un secteur production et distribution,
- Un secteur grande logistique (Grande Lauze, nord Capoulière).
- Par ailleurs, une polarité artisanale et commerce de détail / activité de service est possible côté Petite Lauze.



**Le foncier cessible représente environ 19,4 hectares**, environ 59% de la surface totale du périmètre prévisionnel de la zone d'aménagement (32,9 ha environ) en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues du ruisseau de la Capoulière afin de ne pas faire encourir de risque aux biens et personnes et du parc du château de la Lauze.



La capacité de construction de surfaces de plancher à vocation économique est estimée à environ 100 000 m<sup>2</sup>.

(Cette surface constructible est susceptible d'être ajustée en fonction du projet final lors de la réalisation du projet d'aménagement.)

## LES TRAVAUX ET EQUIPEMENTS PUBLICS DE « LA LAUZE EST »

### 3.1 Le réseau hydraulique et insertion paysagère des bassins de rétention

3



L'étude hydraulique a mis en évidence la nécessité de créer un réseau de rétentions pluviales plutôt qu'un ouvrage unique.

Les divers bassins sont implantés dans les points bas de la topographie du site, et ce, afin de limiter les mouvements de terrains inopportuns. La localisation des bassins de rétention d'eau permet d'intégrer ces espaces techniques à la trame verte et bleue du site.

**<= (Ci-contre : Localisation préférentielle des bassins de rétention paysagers)**

À l'Est, ils sont positionnés au plus près de la coupure verte de la Capoulière, renforçant ainsi son épaisseur et son intérêt paysager et écologique.

À l'Ouest, une première rétention vient en appui de l'alignement de micocouliers et assure une transition entre la Lauze est et les abords du château et de son parc classé. La seconde rétention vient dans le prolongement d'une première rétention pour la ZAE de la Lauze et permet de renforcer l'armature verte créée par un réseau de haies mixtes, mêlant arbustes et arbres.

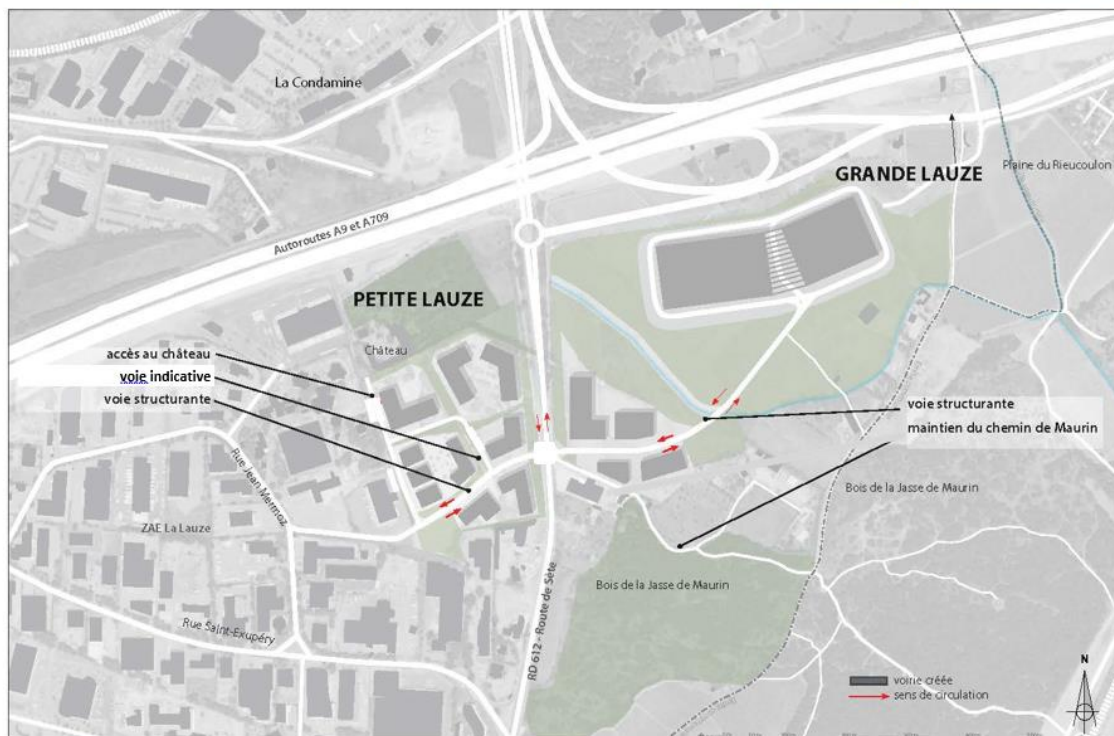
La plantation des abords des ouvrages facilitera leur intégration dans le paysage et le renforcement de la trame verte.

## 3.2 Le réseau viaire projeté

Le projet prévoit la restructuration du réseau viaire sur le périmètre de la ZAC de nombreux cheminements doux, tel que présentés sur le plan indicatif ci-dessous.

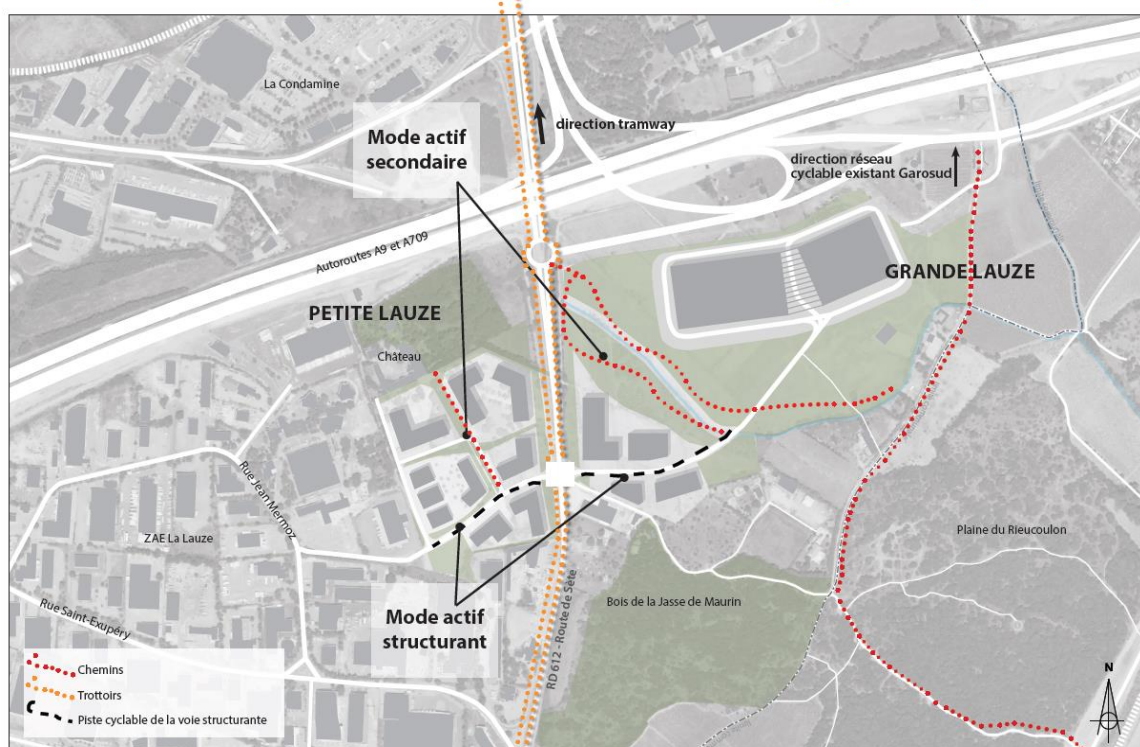
Les cheminements existants seront maintenus ou reconstitués.

Parti d'aménagement  
Organiser les déplacements motorisés



des urbaines pour le projet de la Lauze est à Saint-Jean-de-Védas PHASE 3 - Scénario retenu - 17 novembre 2017 Urban Projects & Agir en Ville - 58 avenue Georges Clemenceau 34 000 Montpellier - contact@urbanprojects.fr - www.urbanprojects.fr 8

Parti d'aménagement  
Organiser les déplacements doux



Etudes urbaines pour le projet de la Lauze est à Saint-Jean-de-Védas PHASE 3 - Scénario retenu - 17 novembre 2017 Urban Projects & Agir en Ville - 58 avenue Georges Clemenceau 34 000 Montpellier - contact@urbanprojects.fr - www.urbanprojects.fr 10



---

### 3.3 La viabilisation des lots

Les travaux de viabilisation des lots seront réalisés au travers de l'aménagement des voies de desserte, des zones de stationnement, des espaces verts, des réseaux divers (eaux pluviales, eaux usées, éclairage public, eau potable...).

---

## ***PARTIE 4 :***

# ***EXPOSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU***

---

## LA JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET DE « LA LAUZE EST »

1

Le Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé en 2006, identifiait déjà le secteur de la « Lauze Est » comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et dans une logique d'équilibre sur l'échelle du territoire, entre le développement urbain et la préservation des zones agricoles, forestières et naturelles.

Le projet est réaffirmé dans le SCoT en cours de révision.

Le Schéma d'Accueil des Entreprises et le bilan du SCoT de 2006 font apparaître un besoin très important en termes de foncier économique sur le territoire. En effet, afin d'éviter la fuite des entreprises locales sur d'autres territoires, et donc la délocalisation de l'emploi, il est nécessaire de produire du foncier permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire en termes de richesses et d'emplois.

***L'intérêt général du projet de la « Lauze Est » se justifie au regard :***

### 1.1 De l'attractivité du territoire régional définie au SRDEII

Le Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la Région Occitanie, approuvé le 11 mai 2017, constitue le cadre politique de référence pour toutes les actions en matière d'aides aux entreprises, de soutien à l'internationalisation et d'aides à l'investissement immobilier et à l'innovation des entreprises, ainsi que les orientations relatives à l'attractivité du territoire régional pour la période 2017-2021.

Au travers de ce document cadre, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée vise à agir sur l'emploi par stimulation de l'activité économique et fixe les orientations stratégiques qui permettront aux entreprises industrielles, artisanales, du tourisme, du commerce ainsi qu'aux exploitations agricoles, d'évoluer et de se différencier à l'international, notamment par le soutien à l'innovation.

Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, un document spécifique dénommé « volet métropolitain du SRDEII » traduit les orientations stratégiques élaborées et partagées conjointement entre la Région et la Métropole. La collaboration entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Région portera en priorité sur six filières prioritaires dont l'agroalimentaire, l'économie agricole et l'agroécologie, particulièrement la stratégie de développement du MIN de Montpellier, le développement des circuits courts et les projets en matière d'innovation agricole.

En proposant une offre foncière pour des activités productives et industrielles aux portes de la Métropole, la ZAC Lauze Est répond aux objectifs fixés dans le SRDEII.

### 1.2 Du Schéma Métropolitain d'Accueil des Entreprises (SAE)

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en conseil de Métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale.

Un des enjeux énoncés par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de 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. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirect (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant avec des salaires plus stables et plus élevés que dans les autres secteurs d'activité.

Le projet retranscrit la mise en œuvre de ce schéma prévisionnel et s'inscrit pleinement dans la politique de soutien au développement économique de la Métropole.

### **1.3 De l'accompagnement de la Métropole au développement économique : « la création d'emplois »**

Le développement économique est l'une des compétences obligatoires de la Métropole de Montpellier. Son action ne se limite pas à promouvoir et assurer l'essor des entreprises basées sur son territoire. Elle inclut également l'aménagement, l'entretien et la gestion des parcs d'activités.

L'accompagnement au développement économique consiste à :

- Favoriser l'emploi local en mettant en adéquation les besoins des entreprises et celui d'une population en constante augmentation ;
- Prospecter et accompagner les nouvelles entreprises ...
- Aménager les zones dédiées pour répondre aux besoins des entreprises.

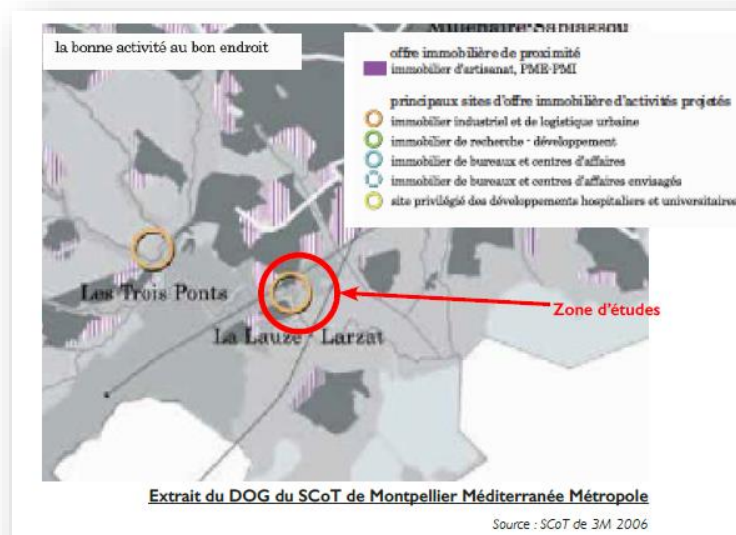
La Métropole de Montpellier est une des locomotives régionales dans la création d'emplois :

- La zone de la Lauze Est participe et tend à maintenir la dynamique sur le territoire métropolitain afin de faire face à la forte croissance démographique et répondre aux enjeux du chômage.
- Le site de la Lauze Est permettra la création d'environ 700 emplois directs dont une majeure partie en création nette, d'emplois non délocalisables. Par ailleurs, ce chiffre peut être doublé en tenant compte des emplois induits de sous traitance dans le diffus et sur les parcs voisins. Cette projection répond positivement aux objectifs fixés dans le Schéma d'Accueil des Entreprises (sup à 30 emplois/Ha).

Le projet de la Lauze Est, avec ses 19,4 hectares cessibles et les 700 emplois projetés sur la ZAC, apporte une contribution notable à l'obtention des objectifs de croissance équilibrée.

### **1.4 De la réponse aux objectifs des documents d'urbanisme**

Le SCoT de 2006 proposait déjà de « localiser la bonne activité au bon endroit ». Outre le fait que le SCoT précise les secteurs potentiels d'extension urbaine, il définit les activités préférentielles dans les secteurs d'urbanisation potentielle. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT identifie le secteur de la Lauze Est comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et de logistique urbaine.



Le Schéma de Cohérence Territorial en cours de révision (approbation envisagé en novembre 2019) conforte la nécessité de réaliser ce parc d'activité et son diagnostic met en évidence le manque de foncier d'activités économiques sur le territoire de la métropole montpellieraine. Il convient de renforcer et de diversifier les activités économiques, en proposant une offre foncière et immobilières la plus large et la plus adaptée aux besoins des entreprises.

Parmi celles-ci, les polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités représentent les parcs d'activités stratégiques du territoire. L'enjeu est de favoriser des unités foncières d'un seul tenant de grande ou moyenne superficie pour accueillir des entreprises de rayonnement national ou régional qui ont besoins de grandes emprises pour s'installer.

Dans ce contexte, le projet de SCoT arrêté identifie le PAE de la Lauze Est comme une polarité économique rayonnante à dominante d'activités. Son appartenance à l'importante polarité économique « Lauze – Dassault » (près de 110 hectares à terme, rayonnant sur un large territoire) et le nombre importants d'emplois attendus (700 emplois), font de cette ensemble économique (dont la Lauze Est) comme étant une polarité qui rayonne bien au-delà du territoire de la métropole de Montpellier.

Ce constat de carence est réaffirmé par le projet de PLUI qui dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique la nécessité de :

- pallier à la sous-représentativité du secteur industriel et logistique par le déploiement d'une offre diversifiée,
- proposer une offre foncière et immobilière d'entreprises pour répondre au parcours résidentiel des entreprises,
- outre l'optimisation des parcs d'activités existants et pour les activités ne pouvant s'implanter dans les tissus existants du fait de leurs caractéristiques (morphologie, emprises, nuisances,...), il s'agit de développer des zones économiques en extension urbaine, connectées aux infrastructures,
- consolider le rayonnement de la Métropole,
- protéger la ressource en eaux,
- impulser de nouveau comportement en matière de mobilité et affirmer un territoire favorisant l'utilisation des « modes pluriels »,
- préserver et restaurer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité,
- conserver et accroître le réseau végétal des villes en intégrant les composantes naturelles et agricoles pour valoriser la qualité paysagère originelle du site.

---

Les objectifs du Parc d'Activités Economique de la Lauze Est sont en adéquation avec les objectifs principaux du SCoT en cours de révision pour la connexion métropolitaine « porte de Sète ».

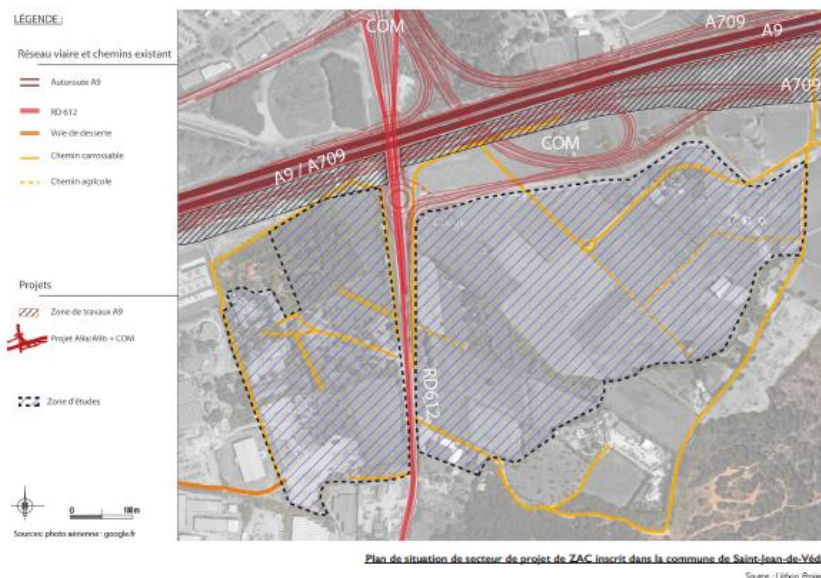
Le projet d'aménagement de la Lauze Est s'inscrit donc dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques productives et de logistiques, en valorisant le foncier à proximité des grands axes routiers actuels et futurs.

## EXPOSE DES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

### 2.1 La localisation stratégique du site

2 La Lauze Est se situe dans un secteur ciblé par le SCoT de 2006 comme un secteur potentiel d'extension urbaine dans lequel le développement d'activités économiques industrielles et de logistique urbaine est envisagé.

En effet, le site de « la Lauze Est » jouxte deux grands réseaux d'infrastructure en entrée de ville de Saint Jean de Védas, au Nord de l'autoroute A9 et A709, à l'est la RM 612 reliant Montpellier à Sète, et le projet de contournement à l'Ouest.



Au-delà de la situation stratégique du site, permettant de valoriser le nouveau parc d'activité, le projet a été retenu au terme de différents scénarios étudiés, au regard de son insertion dans l'environnement urbain, social, naturel (tenant notamment aux contraintes hydrauliques sur la partie de la Grande Lauze) et dans le respect de l'équilibre de l'aménagement du territoire du SCoT en cours de révision, dans lequel le projet est réaffirmé.

### 2.2 Un contexte local justifiant l'accueil d'entreprise

#### 2.2.1 Justification de l'impossibilité d'installer les entreprises ailleurs : « un besoin avéré de foncier d'activité »

Longtemps concentrée sur la production d'immobilier d'entreprise de type bureau, la Métropole fait face à un important retard en matière de création de foncier en zone d'activités pour des entreprises logistique et industrielles. Sur l'ensemble du territoire, les ZAE affichent un taux d'occupation de presque 100 % et ne disposent pas de grandes parcelles pouvant convenir à des entreprises de logistique par exemple.

Afin d'éviter la fuite des entreprises locales sur d'autres territoires, et donc la délocalisation de l'emploi, il paraît indispensable de créer une offre foncière en dehors des zones d'activités existantes permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire en termes de richesses et d'emplois.

Mi 2019, la disponibilité foncière des parcs d'activités existants est estimée à seulement 3.8 sur l'ensemble du territoire des 31 communes du territoire Métropolitain.

Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins constants des entreprises et de l'évolution démographique.

Il n'est pas au niveau d'une Métropole qui se veut dynamique et locomotive dans la création d'emplois.



**La Lauze Est entend donc répondre à deux objectifs :**

- Contribuer à pallier le manque de foncier prévisible à l'horizon 2018/2020 et sur la période suivante,
- Répondre à une demande plus spécifique de foncier de grandes unités qui ne sont pas offertes dans les opérations de Montpellier et Villeneuve-lès-Maguelone.

Ainsi, la création de la nouvelle zone d'activité à Saint Jean de Védas, dans la continuité de celles existantes, s'avère nécessaire afin de faciliter le développement du tissu économique industriel et logistique du territoire.

### **2.2.2 Une continuité et cohérence de l'aménagement urbain proposé**

La ZAC prend place en continuité des zones d'activités économiques de La Lauze et Marcel Dassault et d'un important nœud autoroutier (A9, A709, COM).

La partie Ouest vient combler une dent-creuse enserrée par trois des quatre côtés par un bâti industriel (Lauze existante) ou vigneron (château). L'Est constitue davantage une extension d'urbanisation malgré une présence clairsemée de constructions artisanales, agricoles et habitations.

Pour autant, la zone de la « Lauze Est » trouve son sens dans la continuité du bâti et des zones d'activités métropolitaines qu'elle offre. À plus grande échelle, le site est un des derniers espaces agricole et pastoral au milieu d'un tissu économique dense et en limite de capacité pour recevoir de nouvelles constructions (La Lauze-Marcel Dassault, le Devès de la Condamine, Mas de Grille, Garosud).

Il s'agit donc d'une véritable opportunité pour terminer le continuum économique Ouest de Montpellier, depuis les Près d'Arènes jusqu'à Saint Jean de Védas.

Le site est également à proximité des stations de tramway de la ligne 2 (Victoire 2 et Condamine). Le renforcement des liaisons « modes pluriels » depuis la Lauze est envisagé dans le cadre du Schéma Directeur de Modes Actifs (SDMA) : réseau magistral sur la RM 612, réseaux de proximité vers Garosud et vers Saint Jean de Védas, réseau « tourisme-loisir » le long du Rieucoulon en aval de la Capoulière. A noter que l'ouvrage de franchissement des autoroutes au niveau de la RM612 s'est vu être équipé de larges trottoirs, préfigurant un lien sensible entre le Nord et le Sud en vue d'améliorer leur accessibilité réciproque par les modes doux.

À travers la Lauze Est, l'objectif soutenu est de créer une nouvelle vitrine métropolitaine pour les entreprises. Les aménagements permettront de structurer une entrée de ville et de Métropole en rééquilibrant l'espace urbain de part et d'autre de la RM 612. Les effets de mitage en seront atténués. Le développement des « modes pluriels » tel qu'envisagé dans le cadre du SDMA facilitera notamment les déplacements depuis et vers les stations de tramway (Condamine, Victoire 2). De plus, Montpellier Méditerranée Métropole a mené des enquêtes auprès des entreprises du territoire qui confirment le besoin d'implantation sur ce site.

## 2.3 Le projet retenu au regard de son insertion dans l'environnement naturel

### 2.3.1 Prise en compte des qualités paysagères du site

Un traitement particulier des façades est imposé le long des axes de circulation majeurs que sont la R612 et les autoroutes A9 et A709. Les constructions seront la vitrine de la zone. Le traitement paysager de l'ensemble de la Lauze Est est également primordial. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de La Capoulière (reconstitution de la ripisylve méditerranéenne notamment) sont le fondement même du parti pris d'aménagement afin de minimiser l'impact paysager et véhiculer une image qualitative des zones d'activités économiques métropolitaines.

L'alignement de pins parasols du château de la Lauze est valorisé. Prolongé par une large bande verte plantée et support de mobilités douces, une perspective est créée du Nord au Sud sur la partie Ouest du site. Un travail sur les gabarits de bâti (hauteur et emprise au sol) permet de libérer le houppier de pins au-dessus des constructions mais aussi de s'adapter aux volumes du château afin de créer une cohérence.

L'alignement de micocouliers plus au Nord du secteur Ouest est également maintenu. Il viendra masquer les constructions et faire une transition douce avec le parc du château.

En frange Nord, une bande plantée est créée sur environ 5 mètres pour créer un masque végétal aux constructions et atténuer leur visibilité depuis les deux autoroutes. De même, des bâtiments de taille importante sont privilégiés dans ce secteur afin d'éviter une succession de façades qui pourrait conduire à donner une sensation de désordre.

Une attention particulière portera le traitement des lisières vis-à-vis des zones agro-naturelle au Sud et à l'Est.

### 2.3.2 La trame verte : « un élément structurant du projet »

En cohérence avec une volonté d'une approche paysagère lors de la conception de voirie, la collectivité souhaite créer des coulées vertes dans la zone de la Lauze Est. Une première prendra place dans la continuité de l'alignement de pins à l'Ouest. Dans le même secteur, les talus plantés seront dans la mesure du possible maintenus et créent une transversale à l'alignement de pins parasols.

En partie Est, une bande paysagère Nord-Est/Sud-Ouest est créée. Elle fait écho à celle de la partie Ouest et s'implante à la fois le long de la voirie et entre les parcelles. Elle permet de mettre en relation les espaces naturels et interstitiels de l'A9 avec la plaine inondable de La Capoulière au Sud.

***Le ruisseau de La Capoulière en partie centrale constitue la pièce majeure de la trame verte.*** Maintenue à l'état naturel, la zone d'expansion des crues du cours d'eau assure la liaison écologique entre les zones bâties et les grands espaces naturels et agricoles de la plaine de Lattes et des étangs palavasiens.

***Les coulées vertes auront une double fonctionnalité :*** éléments de liaison écologique et éléments paysagers structurant permettant d'apporter qualité du cadre de vie dans la zone et d'intégrer les constructions à l'environnement naturel proche. Sur le talus de la RM 612, les boisements sont maintenus voire renforcés sur certaines portions pour des raisons environnementales d'une part, et pour préserver un masque végétal sur la Lauze Est en contrebas d'autre part.

### 2.3.3 La conception de projet au regard des enjeux environnementaux du site

Le site accueillant la zone d'activité n'est pas impacté par des mesures de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...). Toutefois, des espaces sensibles se situent à proximité, tels que l'ENS du bois de la Jasse de Maurin au Sud ou encore les étangs palavasiens plus au Sud encore et directement reliés à la Lauze Est.

Le maintien en l'état naturel de la zone inondable de La Capoulière participe à préserver les milieux naturels sensibles proches. En effet, les risques de pollution en période de forte pluie seront amoindris, limitant de fait l'effet d'enchaînement qui conduirait à une pollution indirecte des étangs de l'Arnel et du Prévost. Aussi, des pâtures subnitrophiles continueront de composer cet espace et à être un lieu de chasse privilégié pour le Milan Noir et un lieu de nourrissage potentiel pour l'avifaune.

Les enjeux environnementaux relevés sur site ne seront pas modifiés. La préservation de l'alignement de micocouliers et le recul des constructions par rapport à ce dernier favoriseront le maintien du Milan Noir. De même, la ripisylve de La Capoulière préservée et reconstituée et le retrait des espaces bâtis par rapport à celle-ci et au bois de la Jasse de Maurin sont également de nature à favoriser le maintien de la biodiversité, et tout particulièrement le Minoptère de schreibers et la Diane qui ont été repérés (stations).

### **2.3.4 La gestion hydraulique : « une composante du projet »**

Traversée par La Capoulière, la gestion hydraulique est une composante indispensable à prendre en compte dans l'aménagement de la Lauze Est.

La plaine inondable pour une récurrence centennale du cours d'eau est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles de la zone d'activité projetée sont toutes, sans exception, situées en dehors du lit majeur de La Capoulière. Éventuellement, des cheminements doux en revêtement perméable pourront être aménagés dans cet espace.

Sur la partie Est, trois bassins de rétentions des eaux pluviales sont aménagés. Ils viennent s'implanter en limite de la zone inondable et s'intègrent à la pente naturelle du site. Deux ouvrages correspondent au bassin versant Nord, et un dernier pour le bassin versant Sud.

En partie Ouest, deux bassins sont également créés afin de s'adapter aux sens de pentes naturelles des terrains. Le premier sera situé à côté d'un ouvrage de rétention existant au Sud, le long des talus qui séparent La Lauze de la Lauze Est. Le second est situé plus au Nord, de l'autre côté de l'alignement de micocouliers.

### **2.3.5 La prise en compte de l'impact du projet sur l'activité agricole :**

L'étude agricole préalable réalisée en mars 2018 par la Chambre de l'Agriculture de l'Hérault fait état de l'occupation du site et a identifié les activités suivantes :

- Une prédominance d'activité équine qui exploite la moitié du périmètre de la zone d'aménagement.
- Une partie de grandes cultures et de vignes.

8 exploitations agricoles ont été identifiées, dont 3 structures collectives agricoles sont concernées et globalement peu impactées par le projet au vu des surfaces en question ;

### **Les mesures d'évitement retenues par la Métropole au travers de cette étude agricole concernent :**

- A l'échelle de Montpellier Méditerranée Métropole, les mesures d'évitement ont été menées au niveau du SCOT 2006 et sont renforcées à l'échelle du territoire de la Métropole au travers du SCOT en cours de révision (équilibres territoriaux, analyse multicritère, réinvestissement urbain).

### **Les mesures de réduction retenues par la Métropole au travers de cette étude agricole concernent :**

- Une relocalisation des exploitations agricoles impactées:
  - Relocalisation du centre équestre dans le site de la ZAE
  - Accompagnement des projets d'investissement agricoles en suspens sur le territoire concerné sur d'autres sites qui pourraient être identifiés par la Maître d'Ouvrage
- Une réflexion sur le périmètre de 6 hectares le long de l'allée alluviale. Compte tenu du potentiel agronomique des sols, le Maître d'Ouvrage mène une réflexion sur la création d'une activité agricole au sein du projet.

### **Les mesures de compensation retenues par la Métropole au travers de cette étude agricole concernent :**

- Le montant des mesures de compensation sera affecté à des actions identifiées dans le cadre du SCOT en révision et de la politique agroécologique et alimentaire de la Métropole. Ces actions concerneront spécifiquement les filières impactées par le projet de la Lauze Est.

L'étude préalable agricole a été transmise à la préfecture par courrier de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 10 avril 2018.

### **Conclusion sur la justification et les raisons du choix du projet :**

L'objectif de la Métropole est de raisonner l'emplacement des zones d'activités à l'échelle de son territoire grâce à une logique d'économie du foncier dans l'optique de préserver durablement un équilibre de maintien de 2/3 des espaces naturels et agricoles et 1/3 d'espaces urbains et à urbaniser.

***La Métropole traduit cet objectif en choisissant au mieux les sites d'extension urbaine et en polarisant la consommation de foncier à l'échelle du territoire métropolitain afin :***

- D'éviter l'urbanisation de sites sur lesquels l'impact sur les potentialités agricoles sont les plus importants. Cela peut être réalisé grâce à une analyse multicritère qui intègre le critère « agricole » à partir d'une logique partagée entre différents acteurs dont la Chambre d'Agriculture.
- De positionner les polarités économiques en continuité directe du tissu existant afin de ne pas morceler le territoire et d'optimiser les coûts de viabilisation (proximité des infrastructures VRD).

L'urbanisation du secteur de « la Lauze Est » est donc une décision qui découle d'une réflexion aboutie et retranscrite dans l'ensemble des documents d'urbanisme et de planification exposés ci-après.

### 3.1 Le projet et les contraintes d'urbanisme

- 3 Le projet s'inscrit dans les orientations générales d'aménagement du secteur. Il est compatible avec les orientations des documents d'urbanisme supra communaux au niveau du SCOT, et au niveau communal avec les orientations générales du PLU. Néanmoins, le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du parc d'activité de la Lauze Est.

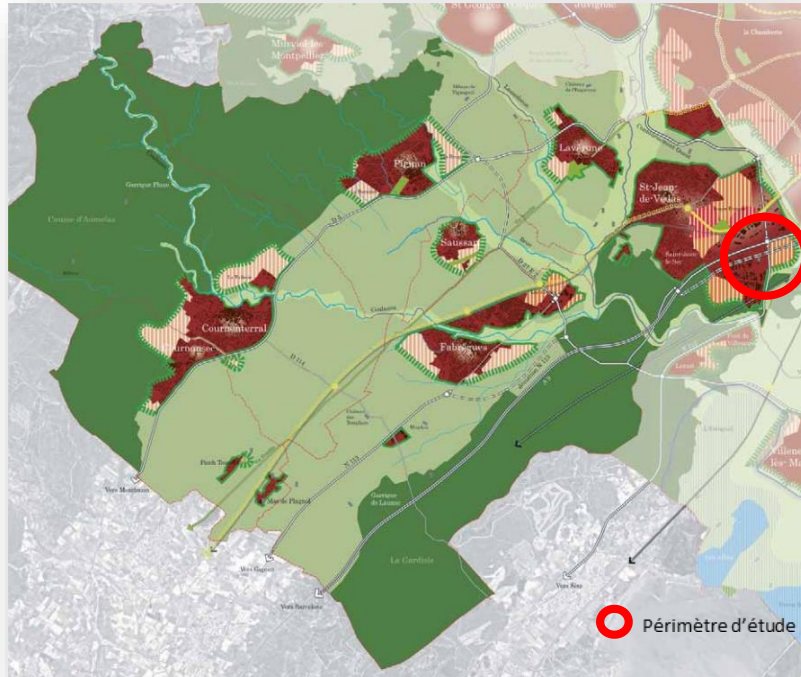
#### 3.1.1 Le Schéma de Cohérence et d'Orientations Territoriale (SCoT) de 2006

Le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Montpellier – aujourd'hui Métropole - approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 17 février 2006, identifie plusieurs secteurs d'extensions potentielles des zones d'activités économiques sur l'ensemble du territoire.

Le SCoT propose « d'économiser le foncier du territoire en limitant au mieux les besoins d'extension urbaine ». Outre le fait que le SCoT précise les secteurs potentiels d'extension urbaine, il définit les activités préférentielles dans les secteurs d'urbanisation potentielle. Le Document d'Orientations Générales (DOG) du SCoT identifie le secteur de la Lauze Est comme foncier potentiel pour le développement d'activités économiques industrielles et de logistique urbaine.

L'enjeu consiste à renforcer et rééquilibrer l'offre de sites économiques à l'Ouest du territoire en valorisant leur proximité avec les infrastructures routières.

Le projet d'aménagement de la Lauze Est s'inscrit donc dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques en renforçant l'offre sur l'Ouest montpelliérain, en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs avec le foncier. De plus, il est prévu une programmation majoritairement orientée vers la logistique et l'industrie ce qui correspond aux objectifs principaux du SCoT.



Le SCoT de 2006 prévoit un niveau d'urbanisation d'intensité B, soit la réalisation de 4 000 à 8 000 m<sup>2</sup> de SHON/hectare. À ce stade, il est défini un potentiel constructible compris entre 70 000 m<sup>2</sup> de Sdp et 100 000 m<sup>2</sup> de Sdp sur la Lauze Est, correspondant à la densité définie au SCoT de 2006.

En lien avec le projet d'aménagement de la Lauze Est, la route de Sète est ciblée au SCoT comme principale entrée de ville à requalifier. Outre le doublement potentiel de la RM 612 qui améliorerait la qualité des espaces publics autour de la voie, une attention particulière doit donc être portée sur la qualité des espaces publics créés et sur la qualité architecturale des futures constructions de la Lauze Est afin de contribuer à l'amélioration de la qualité urbaine de l'entrée de ville Ouest de la Métropole.

Concernant le parti d'aménagement, le SCoT encourage les approches paysagères lors de la création de voirie. Le projet, à ce stade, prévoit la création d'une armature verte urbaine le long de la voie principale de la ZAC. Elle se connectera aux espaces naturels du site et à proximité tout particulièrement aux espaces verts de La Capoulière. Des bandes paysagères, sur domaine public ou domaine privé, viendront également renforcer la trame verte et connecter les espaces entre eux. De même, la sécurisation des piétons et la prise en compte des personnes à mobilité réduite sera faite, notamment avec la création d'un large trottoir protégé de la voie par une bande paysagère.

### 3.1.2 Affirmation du projet au SCoT en révision

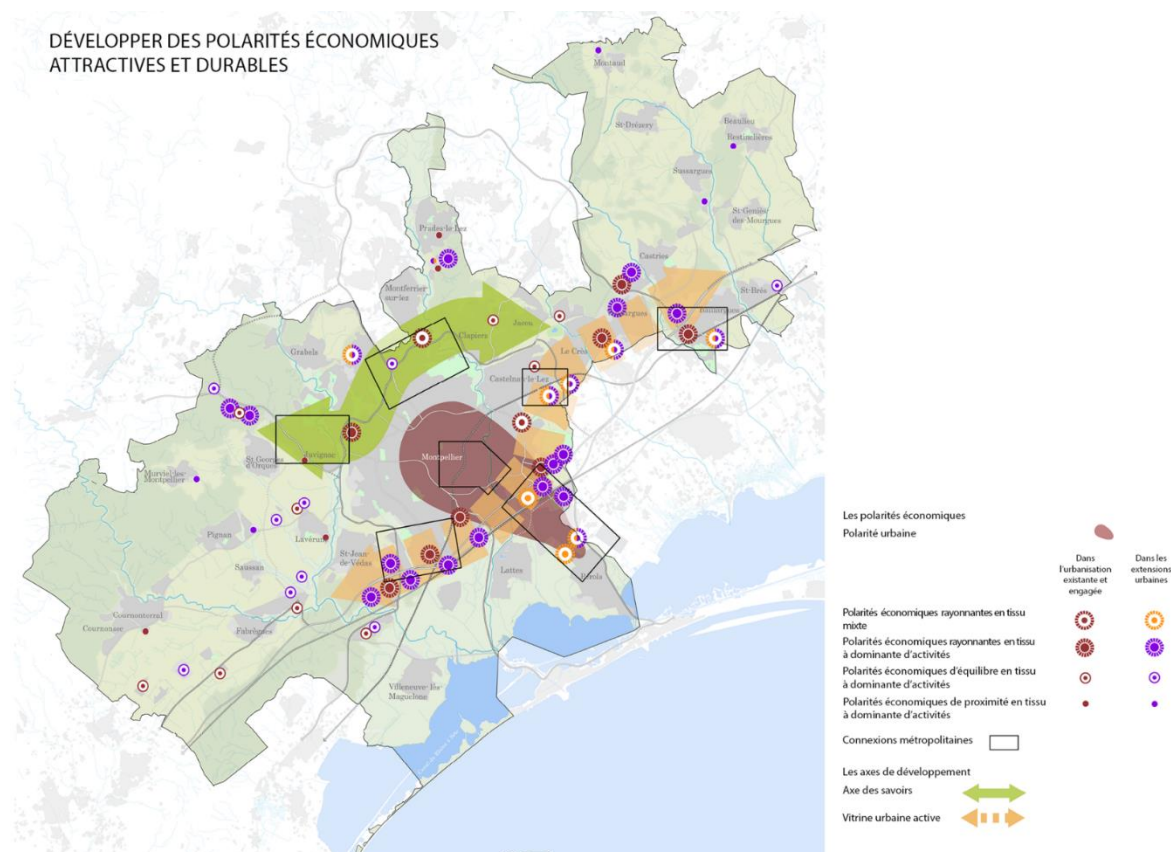
Les 7 piliers stratégiques qui constituent les objectifs du SCoT en cours de révision, identifient le développement économique et l'agroécologie comme des enjeux majeurs qui permettront de consolider l'identité métropolitaine. Cette nouvelle mouture du SCOT conforte et renforce la dynamique amorcée par la création d'une offre adaptée pour les activités difficilement intégrables dans un tissu urbain mixte et notamment les nouveaux parcs d'activités destinés à l'artisanat, à la logistique etc. tout en menant une réflexion attentive sur la modération de la consommation foncière qui agit en faveur d'une moindre artificialisation des espaces naturels et agricoles environnants.

Ainsi, la Métropole a raisonné le territoire en identifiant 7 connexions métropolitaines prenant place au niveau des principaux nœuds d'échange situés en entrée du territoire. Bénéficiant d'une excellente



accessibilité multimodale, ces connexions sont conçues, non pas comme de simples objets routiers, mais au contraire comme des lieux à la fois d'urbanité, avec un espace public requalifié, et des intensités d'usages marquées, condensant fonctions, services et équipements diversifiés.

Le projet de la Lauze Est s'inscrit dans les objectifs la connexion métropolitaine « Montpellier-Sète ».



**Un des axes central de la révision du SCoT est la notion de préservation à échéance 2040 de 2/3 d'espaces agronaturels et 1/3 d'espaces urbains et à urbaniser, à partir :**

- D'un SCoT économe en foncier et équilibré
  - Amplification de la modération de consommation foncière
  - Priorité à l'optimisation de l'urbanisation existante et engagée avec 60 % des constructions nouvelles qui se feront dans le tissu urbain existant ou déjà engagé. Pour exemple, un mandat d'études a été signé entre la SA3M et la Métropole afin d'engager la requalification de la zone d'activités de la Lauze existante.
  - Niveaux d'intensité adaptés selon le niveau de desserte en transports en communs et autres équipements,
  - Abandon de 410 hectares d'extension urbaine prévus dans le SCoT de 2006 et relocalisation de certains autres, au regard des objectifs de préservation et de valorisation des espaces agro-naturels et au regard des enjeux environnementaux (biodiversité, risques), agricoles et économiques).
- D'une analyse multicritère pour le choix des sites d'extension optimum dans un territoire contraint afin de viser un moindre impact écologique à l'échelle du SCoT. Cette analyse multicritère prend en compte des facteurs de sensibilité multiples (environnement, risques, desserte, etc.) et intègre un critère de sensibilité



agricole, dont les principaux indicateurs, dits structurels, ont été défini en partenariat avec la Métropole et la Chambre d'Agriculture de l'Hérault.

### 3.1.3 Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur

Le PLU de Saint Jean de Védas a été approuvé le 21 janvier 2008. Il a connu plusieurs évolutions au travers de 4 modifications, dont la dernière modification simplifiée a été approuvée le 16 décembre 2015 et portée sur la modification des règles de la zone 3AU de la ZAC Roquefraise.

**Le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Jean de Védas inscrit les objectifs définis par la municipalité sur le secteur de la Lauze :**

- Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal,
- 3.1.3. ■ Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques.
- Favoriser les déplacements doux.

Le PLU prévoit également que soient réfléchies des liaisons entre la ville et les zones d'activités de la Lauze et Marcel Dassault au Sud de l'A9.

Le PLU prévoit le développement de la zone d'activités économiques Marcel Dassault au Sud de la commune, en continuité de la zone industrielle de la Lauze et du parc d'activités Marcel Dassault existant.

L'aménagement du site retenu pour réaliser le projet de la Lauze Est s'inscrit dans la volonté de développer l'activité économique en continuité des parcs d'activités existants et de répondre aux besoins d'implantation de locaux d'activités sur un site approprié.

#### 3.1.3.2

#### **Le zonage et règlement du secteur au PLU en vigueur :**

Le périmètre du projet est classé en trois zonages différenciés au PLU en vigueur.

La « petite Lauze » est soumise au zonage 4AUb, Np au Sud des A9 et A709 et la Grande Lauze est en zone Ap le long de l'A9.

- **La zone 4AUb** ne concerne que la partie Ouest (Petite Lauze). :

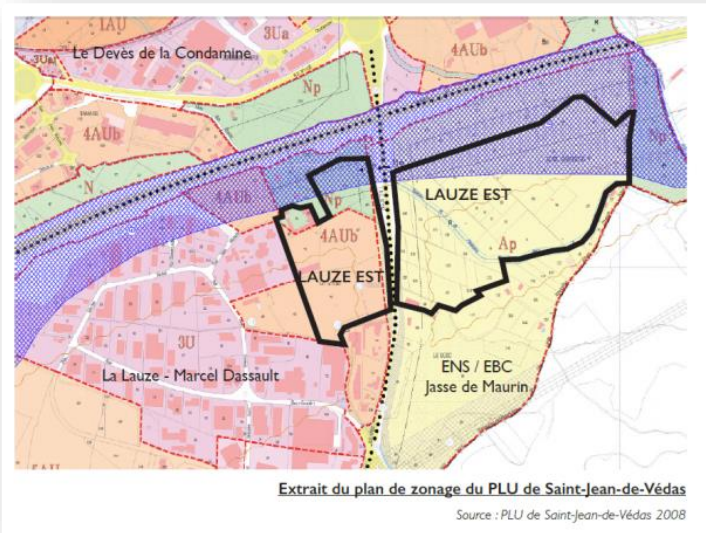
La zone 4AUb correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché du captage de Maurin.

Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements. Les activités pouvant produire une pollution de l'aquifère, utilisant des procédés de fabrication, de stockage de produits toxiques et dangereux, et le dépôt ou stockage de déchets, sont interdits dans ce secteur.

■ **La zone Ap** concerne la partie Est (Grande Lauze) :

Le secteur est classé en zone Ap. Il s'agit d'une zone agricole « concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-lès-Maguelone et Maurin ». Ce classement n'autorise pas à ce jour l'urbanisation du secteur pour une zone d'activités économiques.

Seules les constructions nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles sont autorisées. Une adaptation du PLU de Saint Jean de Védas est nécessaire afin de permettre l'urbanisation du secteur.



■ **La zone Np** concerne la partie Nord (Grande Lauze) :

Les annexes du château et le parc de l'ancien Château de la Lauze, en limite Nord-Est du périmètre de projet dont une partie est désignée en espace boisé classé au PLU.

### 3.2 La mise en compatibilité du PLU avec le projet « La Lauze Est »

Le projet n'est à l'heure actuelle pas compatible avec le PLU de la commune de Saint Jean de Védas en vigueur.

La transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier en Métropole a entraîné le transfert de compétence lié à l'élaboration des PLU des communes membres. La Métropole a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) en 2015, couvrant l'intégralité du territoire.

Au jour de l'enquête publique de la présente procédure, le PLUi ne sera pas encore approuvé. Ainsi la Métropole soumet à l'enquête le projet de mise en compatibilité le PLU sur la commune de Saint Jean de Védas sur le périmètre de la ZAC de Lauze Est, pour permettre la réalisation du projet.

#### 3.2.1 Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme sur Saint Jean de Védas

La superficie totale du périmètre du projet est d'environ 32,9 hectares.

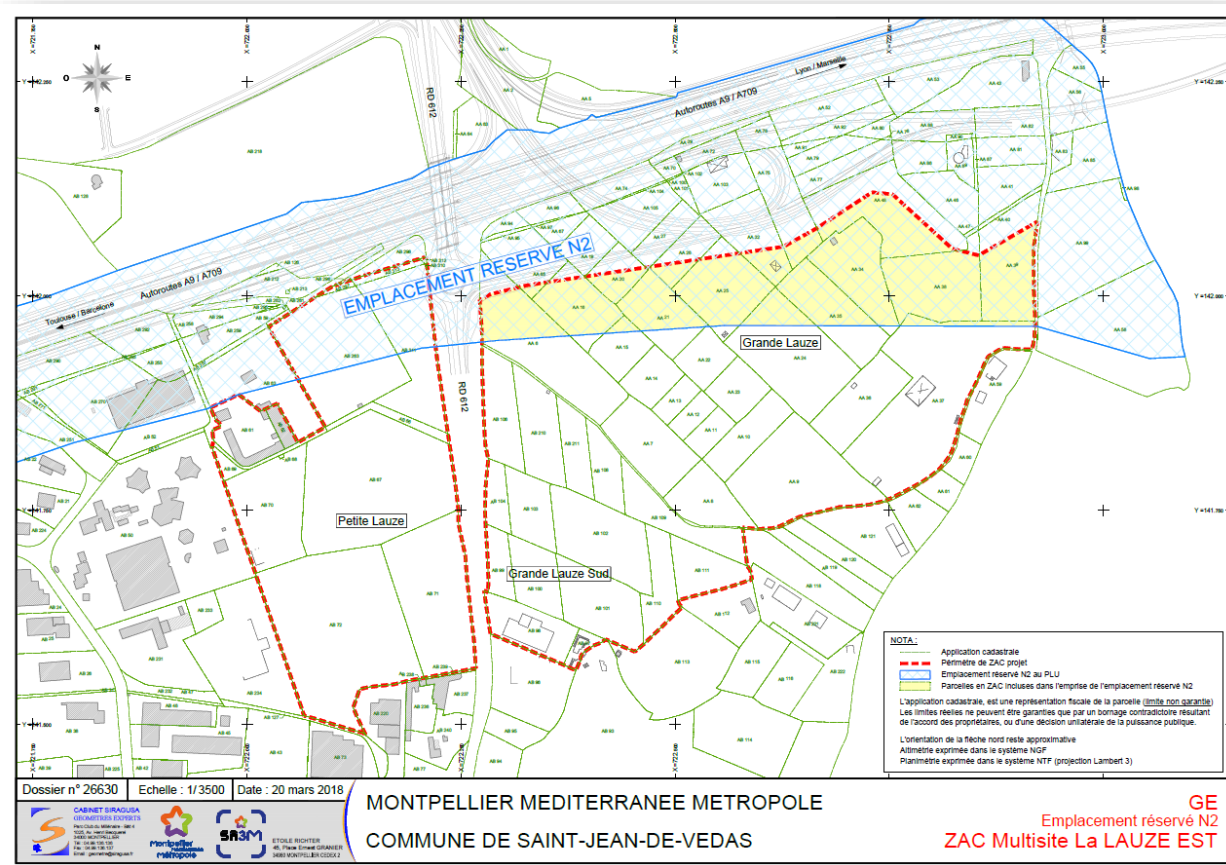
Sur la Petite Lauze (zones 4AUB et Np), les nouvelles constructions devront s'intégrer au tissu existant à la fois de la ZI La Lauze et du château éponyme.

Sur la Grande Lauze (zone Ap), le projet prévoit un parcellaire plus relâché afin de faciliter l'implantation d'entreprises de logistique ou d'activités nécessitant des besoins fonciers plus importants, sur un secteur inscrit au PLU en vigueur en zone agricole.

***La mise en compatibilité du PLU avec le projet nécessite, entre autre, l'ouverture à l'urbanisation de la partie Est de la ZAC et des adaptations réglementaires au projet d'aménagement de part et d'autre de la R 612.***

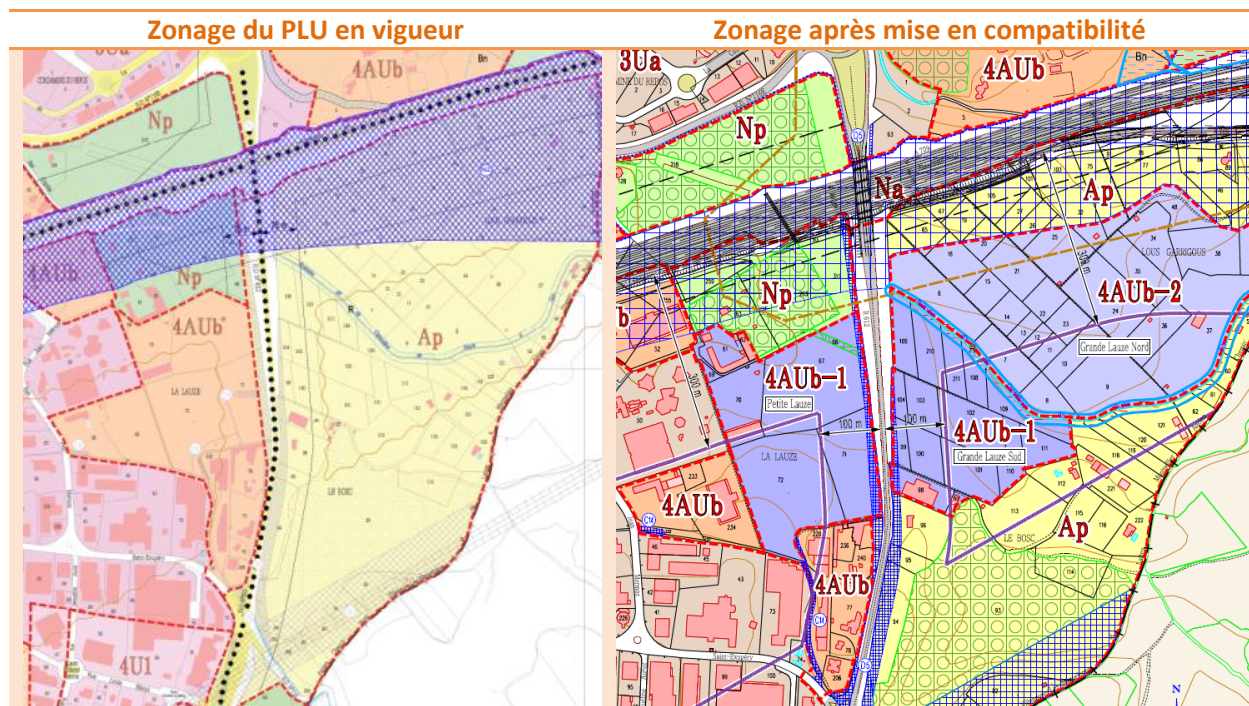
L'évolution du PLU sur le périmètre du projet d'aménagement, implique notamment :

- De créer deux sous-zonages, 4Aub-1 et 4Aub-2 sur le périmètre de la Lauze Est, en zone 4Aub,
- Adapter les emplacements réservés, notamment la suppression de la partie de l'emplacement réservé C14 situé dans le périmètre du projet et la réduction de l'emplacement réservé N2 actuel (déplacement de l'autoroute A9), afin d'exclure les parcelles comprises dans le périmètre du projet d'aménagement tel que figuré sur le plan ci-après :



- Intégrer au PLU une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Modifier le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La proposition de mise en compatibilité du PLU avec le projet de la « Lauze Est », est présenté sur plan ci-après modifié dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU :



### 3.2.2 L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU:

Montpellier Méditerranée Métropole a décidé de se soumettre à la réalisation d'une évaluation environnementale pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU au vu des caractéristiques du projet et du secteur d'implantation, ainsi que des différentes rencontres avec les services de l'Etat.

Conformément aux articles L.122-14 et R.122-27 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage a décidé de s'inscrire dans une procédure commune. Ainsi, l'étude d'impact vaut rapport environnemental de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Jean-de-Védas. Un rapport de présentation de l'évaluation environnementale a été réalisé conformément à **l'article R 123- 2-1 du code de l'urbanisme**.

L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale Occitanie (MRAE) porte sur l'évaluation environnementale de l'évolution du PLU de la Ville de Saint Jean de Védas au travers de la mise en compatibilité.

### 3.2.3 Personnes publiques associées – avis de la commune :

La mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint Jean de Védas avec le projet de « La Lauze Est » est soumis à enquête publique après avis de la commune de Saint Jean de Védas et consultation des personnes publiques associées.

## 3.3 Le projet et les contraintes réglementaires

### 3.3.1 Les servitudes publiques

Le périmètre intercepte des servitudes d'utilité publiques qui sont prises en compte :

- Servitude PT3 – Télécommunications (fibre optique),



- Servitude I3 (gazoduc), servitude PM1 – Une canalisation de transport et de distribution de gaz naturel (gazoduc DN 200) traverse également le site.
- Servitude AS1 résultant de l'instauration des périmètres de protection rapprochée des captages de Flès Nord et Sud et Maurin.
- AC2 – Protection des sites : servitude de protection des sites inscrits (restes du Château de la Lauze), en partie compris dans la zone d'aménagement.

À proximité du projet :

- PM1 – Servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles : zone inondable rouge. Le projet n'est pas impacté par cette zone.
- PIG – Projet d'intérêt général de la ligne nouvelle Languedoc-Roussillon dont le périmètre est défini par l'arrêté préfectoral n°2000-I-4353 du 29/12/2000. Le projet n'est pas impacté.

Le projet doit notamment satisfaire aux prescriptions des arrêtés préfectoraux portant sur la protection rapprochée des captages Flès Nord et Sud et Maurin.

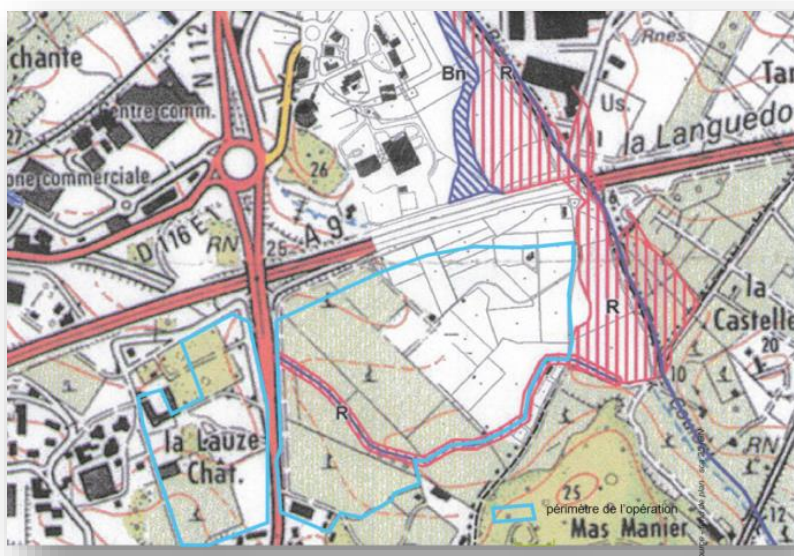
- Plan de prévention des risques d'inondation pris en compte au travers des variantes du projet étudiées.
- La commune de Saint Jean de Védas est concernée par un risque de transport de matières dangereuses. Le périmètre de l'opération se situe à proximité d'axes de circulation important, sensibles à ce risque.

### 3.3.2 Le plan de prévention des risques d'inondation

Le PPRI de Saint Jean de Védas - Basse Vallée de la Mosson a été approuvé le 18 février 2002 par arrêté préfectoral. Il définit une zone rouge R inondable naturelle et non urbanisée sur le secteur de projet. Il s'agit d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de La Capoulière qui traverse le site.

Des zones rouges sont également définies pour le Rieucoulon situé à proximité. Elles n'impactent pas le site de projet.

Le secteur Ouest de la future zone d'activité n'est traversé par aucune zone du PPRI de de la basse vallée de la Mosson. Cependant le secteur Est est concerné par une zone rouge au PPRI le long du ruisseau de la Capoulière. Outre son lit naturel, est classé en zone rouge au PPRI une bande non aedificandi de part et d'autre du ruisseau afin de garantir un minimum de sécurité des biens et des personnes. Afin de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues en bordure des ruisseaux, toute opération d'aménagement ou de construction nouvelle, tout remblai, toute clôture en dur sont interdites sur une distance de 10 mètres par rapport à l'axe du ruisseau dit « Capoulière du Puech Long », délimité et repéré sur les plans de zonage du PLU.



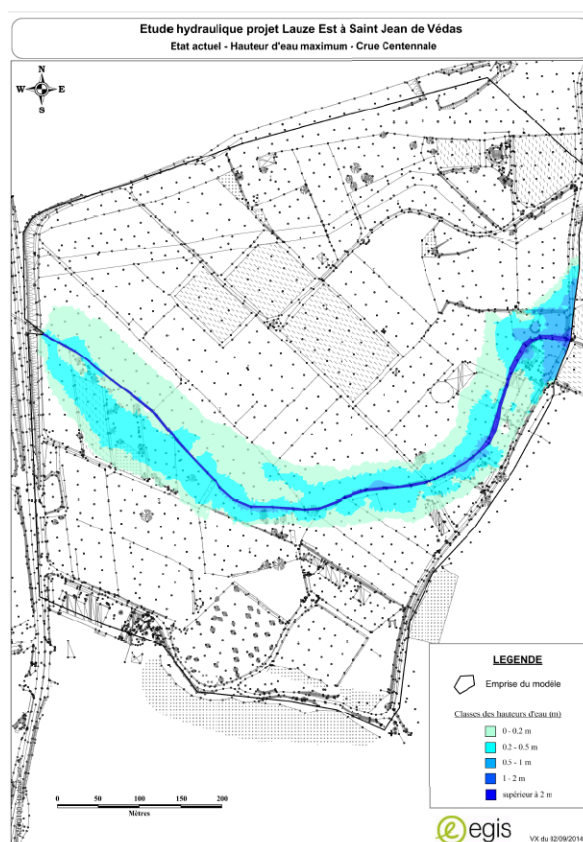
Extrait du PPRI de Saint Jean de Védas - zoom sur le secteur de la Lauze Est

Bien que n'ayant pas de caractère réglementaire, la modélisation de la zone d'expansion des crues de La Capoulière menée par Egis Eau en 2014, complétée en 2015 présente une zone potentiellement inondable autour du ruisseau allant ponctuellement jusqu'à 100 mètres d'épaisseur et des hauteurs d'eau maximales excédant rarement plus de 0,50 mètres et un débit de plus de 0,5 m/s en crue centennale et exceptionnelle.

**Le règlement du PPRi précise les occupations du sol autorisées dans la zone rouge. Entre autres, sont admis :**

- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations ;
- Les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues ;
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- Les terrassements après une étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues ;
- La réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Le projet intègre les contraintes hydrauliques et en fait une composante de la programmation.



### **3.3.3 Le projet et l'autorisation environnementale**

Le projet n'impacte pas d'espèces protégées qui nécessitent une demande de dérogation pour réaliser des travaux. Il n'est pas soumis à autorisation de défrichement.

Le projet est soumis à une demande d'autorisation environnementale au titre de l'article L 181-1 et suivants du code de l'environnement.

Cette autorisation concerne les travaux et installations qui seront réalisés sur le périmètre du projet, au titre des IOTA (Installations, Ouvrages, Travaux et Aménagement) qui sont susceptibles d'avoir un impact au titre des L214-1 à L 214-6 du code de l'environnement.

La nomenclature n'a pas pour effet d'interdire les activités, mais de les soumettre à autorisation ou à déclaration selon les dangers qu'elles représentent pour la ressource en eau, les milieux aquatiques et les zones protégées.

Ainsi, le projet est soumis à une autorisation environnementale délivrée par le Préfet après enquête publique et préalablement au commencement des travaux.



## Conclusion

---

Cette opération d'aménagement représente la mise en œuvre d'une volonté affichée de maîtriser l'urbanisation de ce secteur, depuis de nombreuses années, tant au niveau communal, qu'à l'échelle du territoire de la Métropole.

La présente déclaration de projet d'intérêt général présente les fondements qui ont guidé Montpellier Méditerranée Métropole, dans la création et les choix de réalisation de cette opération d'aménagement pour créer ce nouveau parc d'activités.

Les différentes études ont conduit à préconiser un parti pris d'aménagement et de programmation circonstancié, pour notamment répondre à un besoin avéré de parcelles de grandes tailles.

Le projet de la Lauze Est s'inscrit dans l'intérêt général du développement d'une offre diversifiée de fonciers adaptés à l'accueil d'entreprises, notamment de logistiques, et conforter l'accueil des entreprises en cohérence avec les zones d'activités existantes, et ainsi renforcer l'économie locale par la création d'emplois.

En cohérence avec les objectifs des documents d'urbanisme opposable ou en cours de révision, le parc d'activité économique de la Lauze Est permettra de :

- conforter le pôle d'activités économiques existant « Lauze - Marcel Dassault »,
- répondre à la demande d'implantation d'entreprises productives et de logistiques et créer de l'emploi auprès de populations « peu diplômées »,
- respecter la divagation des eaux de la Capoulière,
- s'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes pluriels de déplacement,
- donner une lisibilité du lieu depuis les grands réseaux d'infrastructures (A9/A709, Contournement Ouest de Montpellier et RM 612),
- créer une connexion sur la RM 612 permettant d'assurer une desserte du secteur de la Lauze Est mais également de connecter ce nouveau parc d'activités à la zone industrielle existante à l'ouest,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole avec la nécessité de valoriser cette lisière agro-naturelle en adéquation avec les objectifs définis par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT en cours de révision.

A l'aune du bilan issu du rapport des avantages du projet par ses effets positifs sur l'environnement social, urbain et économique, au regard des inconvénients induits par l'opération, la réalisation de la zone d'activité de la Lauze Est, apporte une réponse maîtrisée aux objectifs d'intérêt généraux poursuivis par la Métropole.

Ainsi, l'ensemble de ce projet constitue une action et une opération d'aménagement d'intérêt général au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, visant à mettre en œuvre un projet urbain, et une politique économique cohérente à l'échelle Métropolitaine, pour anticiper le manque de foncier et l'adapter aux besoins des entreprises et lutter contre le chômage.

# **Projet d'aménagement « LA LAUZE EST »**

---

## **PLAN GENERAL DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET TRAVAUX**

---

**Commune de Saint Jean de Védas**

**OCTOBRE 2019**

**P  
I  
E  
C  
E**

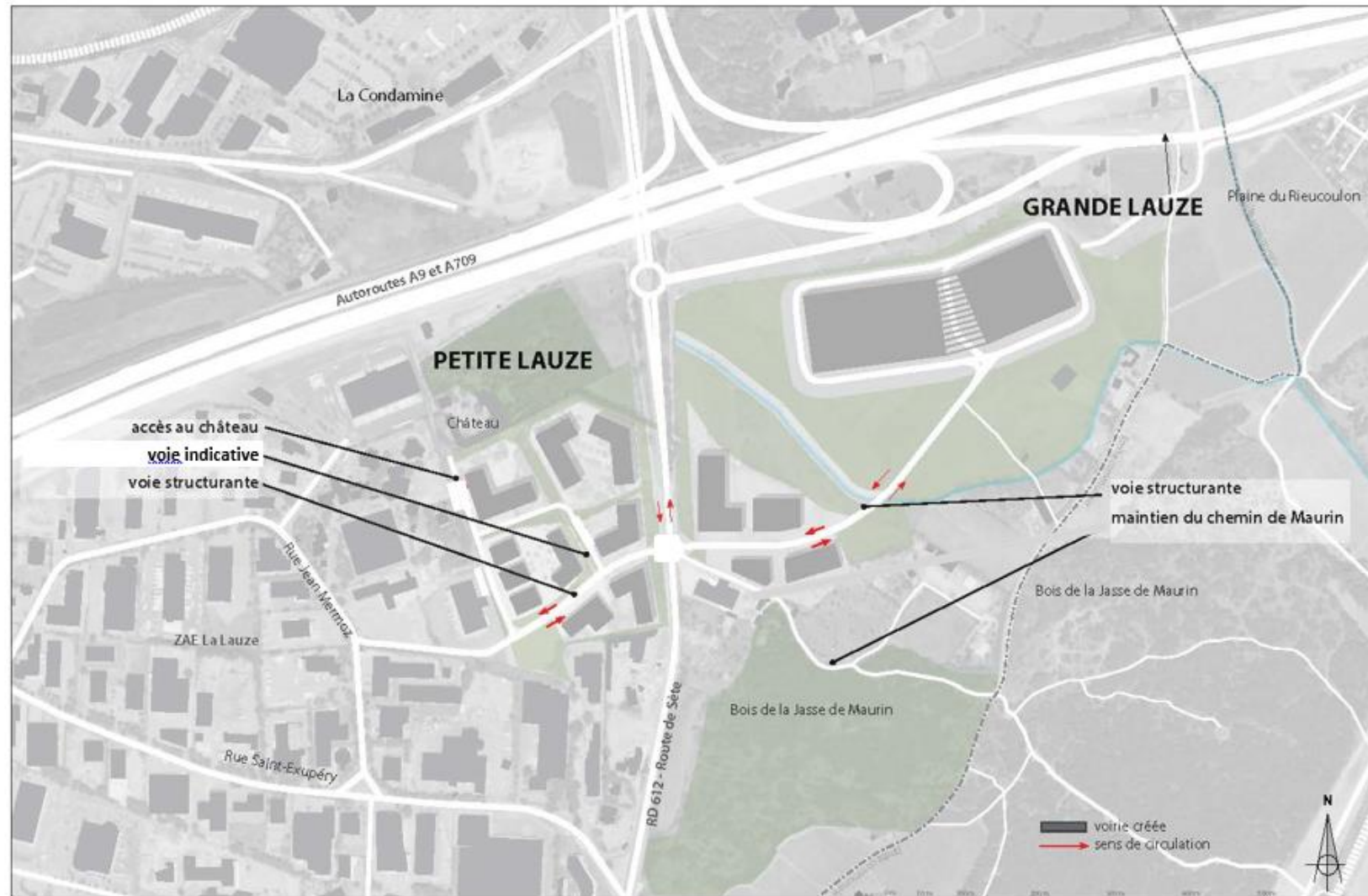
**1.2**

## PLAN D'AMÉNAGEMENT INDICATIF



## PLAN DES RÉSEAUX VIAIRES : Schéma viaire indicatif

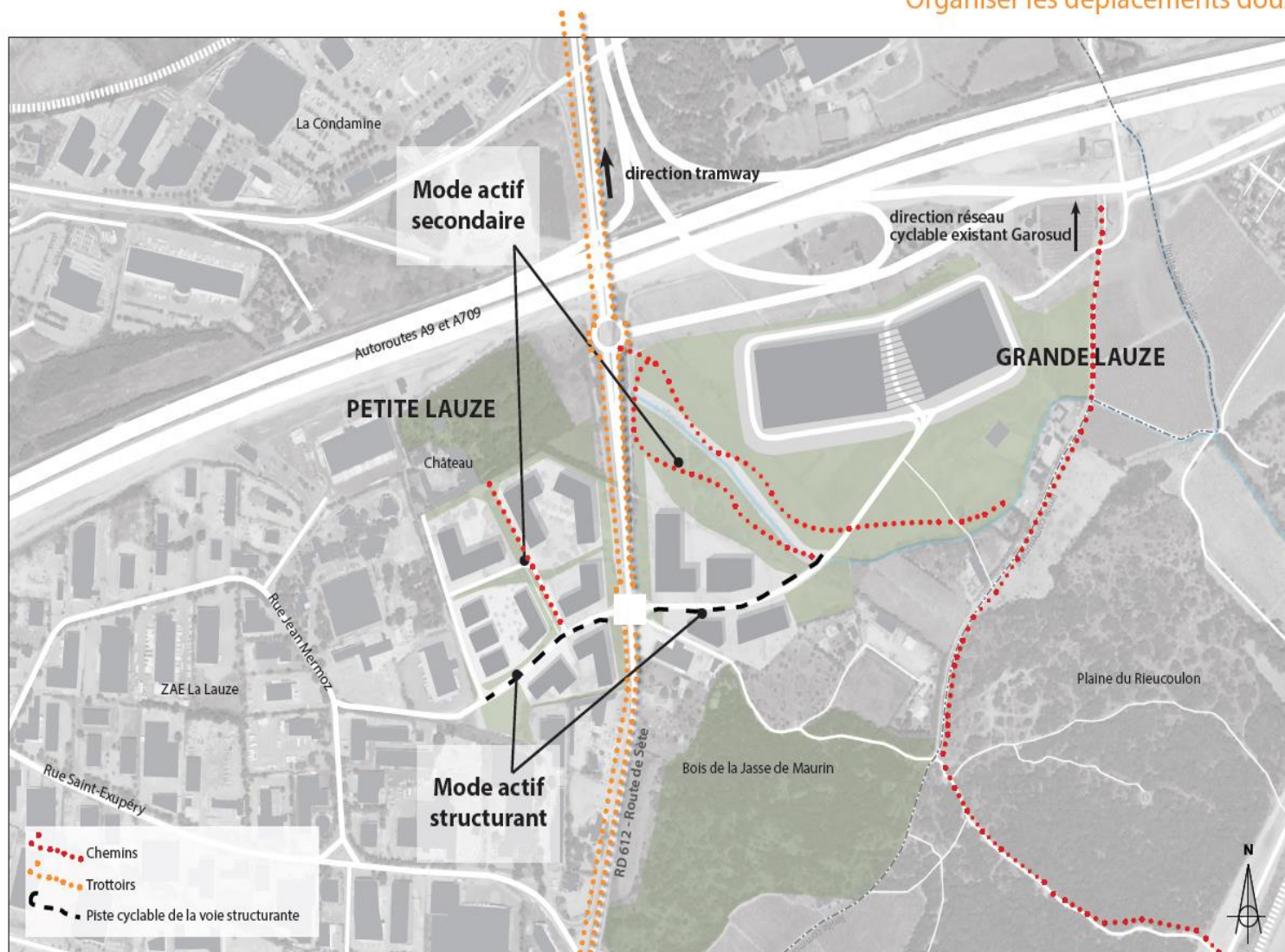
Parti d'aménagement  
Organiser les déplacements motorisés





## Modes actifs – schéma indicatif

Parti d'aménagement  
Organiser les déplacements doux



## Création des bassins de rétention - schéma indicatif



- Boisement existant
- Espace naturel et agricole périphérique au projet
- Espace paysager maintenu ou renforcé et créé sur le site
- Bassins de rétention paysagers