



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

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

PARTIE 2.1 – PIECES DU DOCUMENT D'URBANISME

**PIECE 1 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

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

SOMMAIRE

1. Les objectifs d'aménagement et de développement	7
1.1. Le cadre fixé par le SCOT	7
1.2. Les objectifs politiques de la commune de Saint Jean de Védas	9
 2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme	 10
2.1. Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements	10
2.2. Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.....	11
2.3. Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques.....	13
2.4. Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal.....	15

Préambule

Depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) et la loi Urbanisme et Habitat, les plans locaux d'urbanisme comprennent, en plus du rapport de présentation qui n'est pas modifié :

- un projet d'aménagement et de développement durable, document simple, court et non technique, qui constitue l'expression politique des orientations générales d'aménagement et expose le projet d'urbain communal ;
- des orientations d'aménagement facultatives, pouvant notamment prendre la forme de schémas d'aménagement lorsque la commune souhaite préciser les conditions d'aménagement de certains quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer.

De même que l'article L. 110 du code de l'urbanisme contient l'esprit des lois rassemblées dans le code, le projet d'aménagement et de développement durable synthétise l'esprit du PLU de la commune de Saint Jean de Védas.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

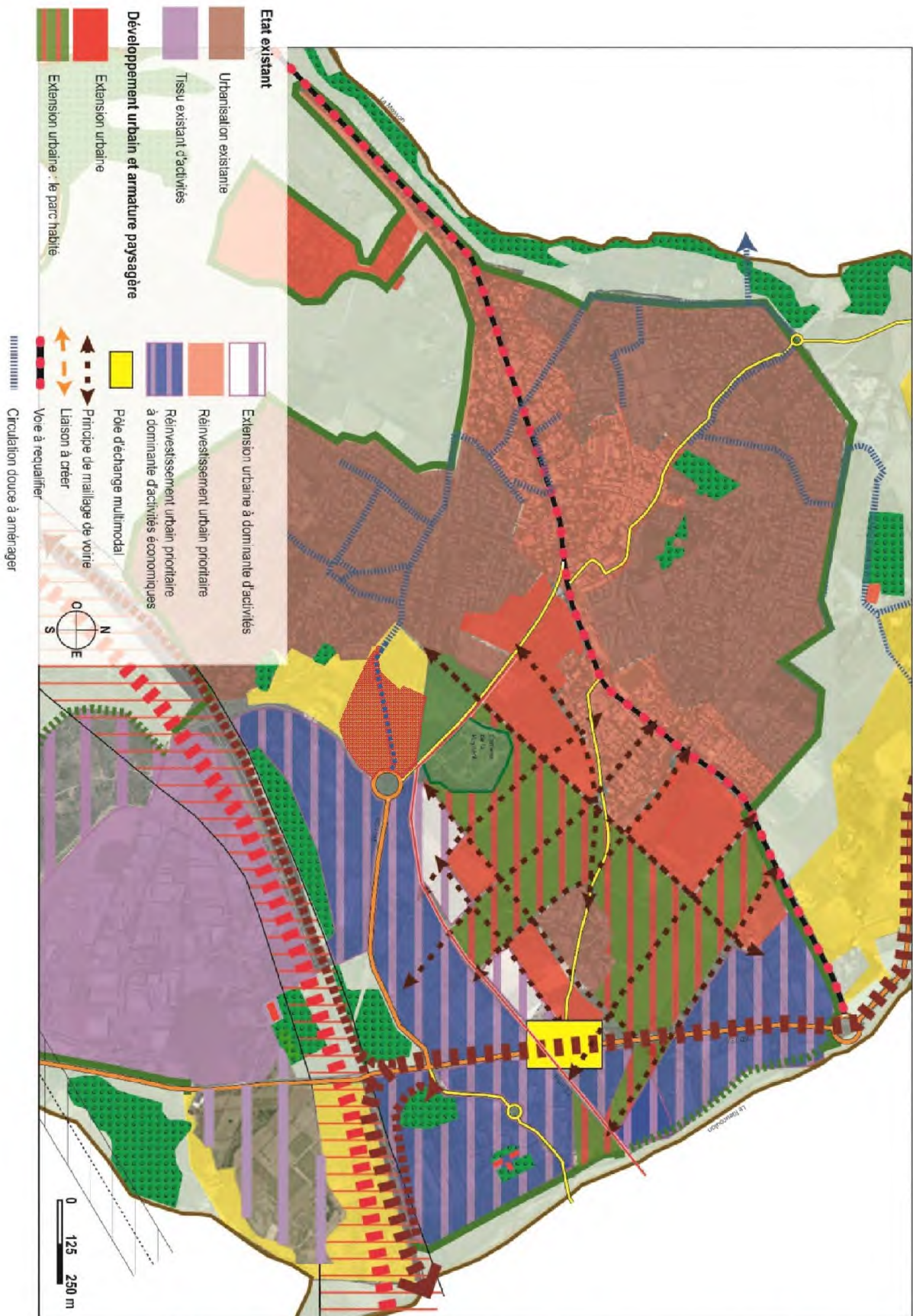
Code de l'urbanisme - Article L 110

Le P.A.D à l'échelle du territoire communal

Le PADD à l'échelle du territoire communal



Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. Les objectifs d'aménagement et de développement

1.1. Le cadre fixé par le SCOT

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

Saint Jean de Védas se situe à l'interface de deux secteurs répondant à deux logiques territoriales dans le SCOT : **« cœur d'agglomération »** qui regroupe Montpellier et les sept communes limitrophes (Grabels, Montferrier-sur-Lez, Clapiers, Castelnau-le-Lez, Lattes, Saint Jean de Védas et Juvignac) et **« plaine Ouest »** (Saint Jean de Védas, Fabrègues, Lavérune, Saussan, Pignan, Cournonterral et Cournonsec).

- Le SCOT de l'agglomération de Montpellier fixe les enjeux à l'échelle du Cœur d'agglomération et de la « plaine Ouest » :

- **Renforcer une centralité à l'échelle métropolitaine :**

la valorisation du patrimoine urbain, la mobilisation des friches et terrains faiblement bâtis, la requalification des espaces publics ainsi que le développement du commerce anormal sont des enjeux déterminants à l'échelle du cœur d'agglomération.

- **Prévoir une capacité de développement de 6 000 à 7 000 logements** pour l'ensemble du secteur « plaine Ouest » à l'horizon 2020.

- **Valoriser l'accès à la nature :** l'intensification raisonnée du développement urbain du cœur d'agglomération va de pair avec le



développement d'une offre de parcs et de jardins de proximité. Elle va également de pair avec la préservation de grands espaces paysagers d'intérêt public et la mise en valeur de grandes continuités écologiques (vallée du Rieu Coulon par exemple).

- **Rééquilibrer l'offre des sites économiques** : l'enjeu consiste à renforcer et rééquilibrer l'offre de sites économiques à l'ouest de l'agglomération en valorisant leur proximité des infrastructures routières.
 - **Coordonner développements urbains et infrastructures de transport** : À Saint Jean de Védas, Roquefraisie apparaît comme un site majeur d'urbanisation potentielle à valoriser du fait de sa très bonne accessibilité par la ligne 2 du tramway.
- Le SCOT de l'agglomération de Montpellier fixe les possibilités d'extension urbaine à l'échelle de la commune de Saint Jean de Védas ; Quatre secteurs potentiels sont localisés :
- Roquefraisie, à l'Est, entre le village et les zones d'activités, secteur pour lequel la commune s'est engagée depuis quelques années dans un projet urbain ambitieux. Le potentiel de logements créés dans ce secteur est au plus de 1900 logements, phasés dans le temps par la commune de façon à permettre de gérer l'évolution démographique.
 - Les Jasses, en continuité de Roque Fraisie au sud de l'avenue de Librilla et au nord de la bretelle de raccordement à l'autoroute A9, qui accueillera un pôle d'activités médicales ;
 - Deves Dempene, au sud, en continuité de la zone d'activités Marcel Dassault.
 - Lous Garrigous au sud-Est, et à l'Est de la zone d'activités de la Lauze.

Par ailleurs, 20% du total de logements créés devront provenir du réinvestissement urbain, soit en cœur de village, sur des terrains non bâtis ou en réhabilitation du bâti ancien.

A l'ouest et au nord, la limite de la ville est « déterminée », c'est-à-dire qu'il n'y a plus de possibilités d'extension.

1.2. Les objectifs politiques de la commune de Saint Jean de Védas

La municipalité souhaite conforter Saint Jean de Védas en tant que ville à l'interface du cœur d'agglomération et de la plaine Ouest. Il s'agit d'accueillir de nouveaux habitants qui pourront profiter de l'ensemble des infrastructures et équipements existants ou projetés sur le territoire communal, (2^{ème} ligne de tramway, contournement ouest de Montpellier, zone commerciale...) tout en préservant ou améliorant le cadre de vie.

Pour poursuivre son développement, la priorité affichée est de mettre en œuvre un développement tant qualitatif que quantitatif.

Il s'agit de construire suffisamment pour permettre à tous de se loger, en tenant compte de la croissance démographique importante dans l'agglomération de Montpellier. Saint Jean de Védas dispose d'un potentiel de développement considérable avec le site de Roquefraïsse. Ce développement maîtrisé dans l'espace, sera également phasé dans le temps. Le développement de ce nouveau quartier, qui pourra accueillir des équipements va être l'occasion « d'élargir le centre » du village. Les espaces naturels proches du bourg doivent être valorisés pour compenser l'urbanisation du nouveau quartier.

Une part importante des espaces urbanisés est dévolue aux activités économiques. Il s'agit de conforter ces activités : étendre la zone d'activités Marcel Dassault, mais également améliorer l'existant du point de vue des perceptions et du fonctionnement. En effet, la zone commerciale, pourtant proche du centre village et desservie par le tramway est difficilement accessible aux piétons. Il s'agit de transformer la « zone » en quartier. Parallèlement, la mise en valeur des espaces publics du centre ancien doit être poursuivie, pour maintenir son attractivité.

La philosophie du développement urbain doit donc prendre en compte ces facteurs. Il s'agit de faire évoluer la ville de façon à mettre en œuvre les trois valeurs de projet du SCOT pour les dix années à venir :

- la valeur environnementale (préserver le capital Nature)
- la valeur sociale (promouvoir une ville des proximités)
- la valeur économique (intensifier le développement et économiser l'espace) ;

Ainsi la municipalité a défini plusieurs objectifs :

- **Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements**

- **Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.**
- **Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques**
- **Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal.**

2. Les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

2.1. Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain et en diversifiant l'offre de logements

Dans le Programme Local de l'Habitat modifié 2007/2012 (PLH) établi à l'échelle de l'Agglomération montpelliéraine, les besoins en logements à prendre en compte sont évalués à 130 logements en moyenne par an, soit 780 logements supplémentaires à l'horizon 2012. La population de Saint Jean de Védas, estimée à 8700 habitants en 2007, atteindra donc, à cette période, environ 10 000 habitants. La croissance urbaine doit répondre à plusieurs objectifs :

- Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain
- Diversifier l'offre en logements.

► Promouvoir un développement urbain raisonné en maîtrisant l'étalement urbain

Le site de Roquefraise et le site des Jasses (une centaine d'hectares), ont été identifiés par le SCOT comme site majeur d'urbanisation potentielle (avec 11 autres sites du territoire communautaire) du fait de sa situation, dans la continuité du centre ancien et reliant des quartiers plus récents et également de du fait de la proximité de la 2ème ligne de tramway. Il sera le principal secteur d'urbanisation de la commune durant les prochaines années. La ZAC d'une trentaine d'hectares correspond à la première opération d'aménagement, ainsi que l'implantation d'un pôle d'activités médicales d'envergure sur le site des Jasses.

Il s'agit de développer un projet urbain, phasé dans le temps, qui offrira, à terme, au plus 1900 logements et où seront également implantés des équipements structurants ». Le phasage de l'opération, c'est-à-dire, son étalement dans le temps, permettra de gérer l'évolution démographique de la commune selon une expansion harmonieuse et permettra de prendre en compte le schéma directeur d'adduction d'eau potable qui prévoit que la ressource est suffisante pour 10 000 habitants.

Les typologies suivantes seront développées : habitat collectif, groupé et intermédiaire et habitat individuel en respectant les intensités prévues par le SCOT, à savoir : une partie en extension urbaine de niveau A (plus de 50 logements à l'hectare) et une autre partie en extension urbaine de niveau B (plus de 30 logements à l'hectare). Tout en respectant ces dispositions, un cadre de vie agréable pour les habitants sera recherché au travers une complémentarité entre habitat et espace vert. Outre la création du futur parc urbain de la Peyrière (5 hectares), le projet met en application le « mas du 3ème millénaire », (concept de B. Reichen, urbaniste du SCOT), qui correspond à un groupe de résidences en petit collectif ou habitat groupé environné par des espaces verts, permettant ainsi une certaine densité dans un cadre végétal arboré. En regard avec la carrière de la Peyrière, ce vaste espace marque une transition avec les zones d'activités.

► Diversifier l'offre en logements

Le Programme Local de l'Habitat modifié 2007/2012 définit un objectif de 130 logements par an en 2006 dont 30 logements sociaux, soit une moyenne de 25 à 30 % de logements sociaux.

Le programme de logements de la ZAC de Roquefraisie répond aux exigences de mixité sociale de l'habitat selon les principes développés par la commune, en compatibilité avec le PLH. Les logements d'habitat collectif, groupé et intermédiaire, ainsi que l'habitat individuel, seront répartis en accession libre, accession aidée, locatif libre ou social.

2.2. Réaffirmer la qualité du cadre de vie des habitants : conforter un centre élargi, améliorer les déplacements notamment les circulations douces, compléter l'offre en équipements.

► Conforter un centre élargi

Dans le projet d'aménagement, le futur quartier de la ZAC de Roquefraisie et le site des Jasses sont structurés à partir d'un axe principal, constitué par l'avenue de Librilla (RD116 E) qui est longée par la ligne 2 du tramway. Le nouveau quartier s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation du cœur de ville jusqu'à la carrière de la Peyrière, nouvel espace public aménagé. Le carrefour entre la RD 613 et le RD 116^E sera réaménagé de manière à recomposer l'accès au centre ancien. Une nouvelle place publique sera composée dans la continuité de la station du tramway « Ortet-centre-ville ».

Le PLU a également pour objectif d'adapter le zonage et la réglementation urbaine à la morphologie du tissu existant. Il s'agit de valoriser le tissu existant et d'optimiser les espaces urbanisés afin de répondre à l'objectif du SCOT de

20 % de développement à réaliser dans les espaces urbains existants, **tout en préservant le caractère et paysage des quartiers.**

La réglementation est incitative dans les faubourgs pour permettre le réinvestissement urbain. Parallèlement, et dans le cadre du réaménagement de la RD613, un périmètre d'étude est défini dans lequel le réinvestissement urbain sera prioritaire. Des opérations d'aménagement vont y être réalisées : sur l'ancien stade Grimal et à la place de l'ancien foyer rural.

► Améliorer les déplacements notamment les circulations douces

Il s'agit de prévoir la ville à l'échelle du piéton et plus encore du cycliste, c'est à dire d'aménager les rues existantes et futures en tenant compte de l'ensemble des besoins : circulation des piétons et des voitures et du stationnement.

Plusieurs aménagements sont projetés pour relier les pôles de vie et les transports en communs. Il s'agit de relier la Mosson, au Chai du Terral et au Rieucoulon.

Il apparaît également important de remettre au premier plan les espaces publics dans la composition des futurs quartiers et notamment dans la ZAC de Roquefraïsse.

Dans le nouveau quartier de Roquefraïsse, une grande importance est donnée aux cheminements piétons et pistes cyclables de manière à limiter les déplacements motorisés inter-quartiers. L'avenue de Librilla (RD 116^E), sera un boulevard urbain d'entrée de ville, animé par la voie du tramway et ponctué d'équipements publics majeurs tels que la carrière de la Peyrière, la piscine Amphitrite, les stations de tramway Saint-Jean-le-Sec et Ortet-centre ville et le pôle Santé. Elle permettra de relier ces équipements au centre-ville. Un mail reliant le quartier de l'Ortet à la carrière de la Peyrière sera également créé.

La desserte de l'ensemble du quartier sera assurée par un réseau de voies reprenant la trame viaire existante, celle des chemins et des sentiers qui composent intelligemment le site.

Le Contournement Ouest de Montpellier (COM) correspond, dans la séquence « traversée de ville », à la RD612 qui va être requalifiée. Cette infrastructure majeure d'échelle communautaire, a vocation, non pas à être une coupure urbaine entre Montpellier et Saint Jean de Védas mais sera aménagée de façon à créer des espaces urbains qui permettront de relier les deux rives. Un pôle d'échange multimodal est prévu au croisement du COM et du tramway. Il s'agit de créer, dans la continuité du terrain naturel, un « carrefour place » assurant l'articulation avec le tramway, le centre commercial et le quartier de Roquefraïsse.

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.

► Compléter l'offre en équipements

Il s'agit de concevoir et réaliser les équipements publics nécessaires à un cadre de vie convivial et agréable pour sa population, qu'il s'agisse des équipements sociaux, sportifs ou culturels ; avec notamment la mise en place d'une politique volontariste pour constituer des réserves foncières en vue de la réalisation des buts affichés par la commune.

C'est ainsi notamment qu'au regard des besoins liés à la croissance démographique attendue outre l'extension des équipements scolaires existants, est à prévoir la réalisation d'un groupe scolaire (maternelles et primaires). La commune a ainsi programmé, la réalisation d'un groupe scolaire de 4 classes maternelles et 6 classes primaires ainsi que celle d'un gymnase.

Le nouveau découpage du collège pour Saint Jean de Védas et Lavérune permettant d'assurer une réponse satisfaisante aux besoins à l'échéance du PLU. La commune poursuivra ses efforts pour l'accueil d'un Lycée.

La commune bénéficie, dorénavant, de la présence de la piscine Amphitrite, équipement communautaire et de la gendarmerie. Elle a, par ailleurs réaménagé l'ancienne carrière de la Peyrière, afin d'y créer un espace vert de détente et de loisirs. Cette réalisation permet de satisfaire les besoins de la population en matière d'espaces verts et de loisirs, à proximité immédiate du tramway, de Roquefraïsse, et du centre ancien.

Enfin, un pôle majeur d'activités médicales est projeté sur le site des Jasses. Il répond à des besoins en matière de services de santé publique qui s'expriment à l'échelle de l'ouest de l'agglomération de Montpellier et a pour ambition un rayonnement régional.

2.3. Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles, mettre en valeur et relier les espaces naturels, prendre en compte les risques

Dans le SCOT, les espaces naturels et agricoles ont un rôle d'armature structurante par rapport aux secteurs à urbaniser. Le PLU permet la préservation et la valorisation du grand paysage où les espaces naturels, notamment agricoles, ne sont plus considérés comme un réservoir foncier pour le développement urbain. La vallée de la Mosson et le vallon du Rieucoulon, sont les supports d'une agriculture et d'un patrimoine culturel exceptionnels (châteaux, domaines, mas), essentiels pour l'identité du territoire.

► **Protéger et valoriser les territoires naturels et agricoles pour leur valeur environnementale et paysagère**

Le SCOT a fixé le cadre du développement urbain et surtout les entités naturelles à préserver. Le PLU prévoit que dans les zones agricoles, seules les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées. Dans les zones naturelles, seules les extensions limitées des constructions à usage d'habitation et des activités existantes sont autorisées.

La vallée de la Mosson et le vallon du Rieucoulon préservées, forment des continuités hydrauliques et écologiques, et apparaissent comme des « parcs » à l'échelle communautaire.

Les infrastructures qui traversent, (ou traverseront), ces entités naturelles devront les préserver pour maintenir la lisibilité du territoire. Il s'agira notamment de rechercher un maillage des liaisons douces, afin de restituer et de valoriser les cheminements anciens interrompus.

La protection forte de certains boisements patrimoniaux est prévue ou maintenue : la ripisylve de la Mosson, les parcs du Terral, du Mas de Grille, de la Lauze.

D'autres sont protégés plus spécifiquement pour leur valeur paysagère comme les boisements en bordure de l'A9 par exemple.

► **Mettre en valeur et relier les espaces naturels**

L'intensification du développement en vue d'économiser l'espace, au travers de nouvelles opérations d'aménagement de qualité, va de pair avec les objectifs de préservation et d'ouverture au public d'espaces naturels. Il s'agit de profiter des atouts remarquables de Saint Jean de Vedas : le Terral, les ripisylves de la Mosson et du Rieucoulon, la carrière de la Peyrière et le massif du Bosc. Ces éléments, isolés sur le territoire communal, doivent être mis en valeur pour améliorer leur fréquentation et participer à l'image identitaire de la commune.

Le projet communal relie, par des aménagements de voirie, les différents lieux structurants et ambiances remarquables qui existent sur le territoire communal.

En liaison avec le projet communautaire du COM, les corridors verts que sont la Mosson et le Rieucoulon seront supports de voies vertes et pratiques de loisirs. Des liaisons nord-sud pourront être développées le long du Rieucoulon, tandis que des traversées de la Mosson doivent être aménagées.

► **Développer une culture des risques naturels et économiser les ressources**

Dans le respect des engagements de l'Etat en matière de réduction des émissions de CO₂, le PLU favorise dans le quartier de Roquefraïsse, les circulations dites « douces », de manière à limiter les déplacements motorisés inter-quartiers.

Concernant le risque d'inondation, la préservation des espaces naturels, en temps que grandes continuités hydrauliques, va contribuer à la prévention de ce risque.

Le PLU prend en compte les risques d'inondations, définit par le Plan de Prévention des Risques de la Basse Vallée de la Mosson. Dans les zones concernées, le règlement renvoie aux dispositions du Plan de Prévention des Risques de la Basse Vallée de la Mosson.

Le PLU a également pour objectif d'adapter le zonage et la réglementation urbaine pour limiter le risque d'inondation par ruissellement pluvial. De nouvelles règles sont imposées qui prévoient qu'une part d'espace non bâti soit laissée en pleine terre. Pour compléter ces dispositions, un schéma directeur d'assainissement pluvial va être réalisé.

Le PLU prend en compte les risques de feux de forêt, en rappelant les obligations de débroussaillage.

2.4. Compléter et améliorer l'offre d'activités économiques sur le territoire communal

► **Compléter l'offre d'activités économiques sur le territoire communal**

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 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 actuellement très importants dans l'agglomération de Montpellier. L'extension, au même titre que les parcs d'activités actuels, est vouée à l'accueil des activités de négoce, petite logistique urbaine, activités industrielles et services aux entreprises. Le SCOT fixe pour ce secteur un objectif à atteindre en terme de densité : « 4000 m² de SHON/hectare » (Intensité B).

Le P.L.U. prévoit par ailleurs le développement de la zone d'activités de la Lauze Est, en continuité de la zone industrielle de La Lauze, à l'Est de la R612. L'aménagement de cette zone d'activités, sur un site d'extension urbaine identifié au SCOT, s'inscrit également dans la politique métropolitaine de développement économique visant à étoffer l'offre foncière pour l'implantation d'activités. Le site présente en effet un fort potentiel de développement économique dans le prolongement des parcs d'activités existants (Lauze et Marcel Dassault), à proximité d'infrastructures routières importantes.

Dans le nouveau quartier de Roquefraïsse, des services et commerces de proximité, sont projetés.

Le pôle médical sur le site des Jasses contribuera au renforcement de l'offre de services à la population à l'échelle communautaire et régionale.

Enfin, dans le centre ancien et les faubourgs, les exigences en terme de places de stationnement sont limitées de manière à ne pas pénaliser l'implantation de nouveaux commerces de proximité.

Un projet de « zone 30 » est en cours. Il s'inscrit dans une réflexion qui vise à améliorer l'accessibilité et la desserte des commerces du centre-ville.

► **Améliorer activités économiques sur le territoire communal**

Dans les zones d'activités situées à proximité du tramway, il s'agit de repenser la structure des commerces, de façon à les relier à la ville. Ces évolutions, envisagées à long terme, doivent concourir à un objectif : pouvoir faire ses courses à pied en profitant notamment de la présence du tramway. Dans ce secteur, un périmètre d'étude est instauré.

Nota :

Le PADD approuvé par DCM le 21 janvier 2008 a fait l'objet de compléments et modifications mineures s'intégrant aux orientations générales à l'occasion de deux procédures de mise en compatibilité liées à :

- d'une part, la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) valant mise en compatibilité du PLU concernant le secteur des Jasses, destiné à accueillir le pôle d'activités médicales et le bassin de rétention, approuvée par arrêté préfectoral n°2016-1-110 du 21 octobre 2016,*
- d'autre part, la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU concernant l'aménagement de la zone d'activités économique de La Lauze Est.*