



## ZAC « OZ 1 »

Sur la commune de Montpellier

### PREAMBULE

# DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET ET DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



## Préambule : Objet de la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la ZAC OZ1 et de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Montpellier

---

Le site de Méjanelle-Pont Trinquat situé sur la commune de Montpellier de Lattes et de Montpellier, occupe une position clé, à l'articulation entre le développement urbain de Montpellier vers la Mer et le corridor de transports languedociens. Il a été identifié dès 2006 par le SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientation Territoriale) de l'agglomération de Montpellier parmi les 11 sites stratégiques à valoriser et développer. Il est également inscrit dans une politique de planification durable de la commune de Montpellier, qui prévoit de longue date une extension de l'urbanisation dans ce secteur pour un rééquilibrage vers l'Est de la ville autour d'une nouvelle polarité, en intégrant un projet de gare.

Ce même territoire fait partie des territoires retenus par la démarche *EcoCité* initiée par l'Etat pour développer les villes durables, et destinée à en faire un lieu d'innovation « duplicables » en matière de développement et d'aménagement durable.

A courte échéance, ce site a vocation à accueillir de grandes infrastructures et notamment la nouvelle gare TGV Montpellier Sud de France à l'échéance 2017, ainsi que l'autoroute A9b déplacée au cœur du périmètre du projet d'aménagement.

L'enjeu de Montpellier Agglomération est de programmer l'aménagement durable d'un nouveau quartier articulé autour de ces infrastructures. Cette opération emblématique est le réceptacle d'un ensemble d'orientations d'aménagement. Elle s'inscrit dans le respect de la nature, de la mixité urbaine, et assure une ville des proximités qui bénéficiera d'une situation exceptionnelle, pour conférer à Montpellier les atouts d'une métropole.

C'est dans ce contexte que les études préalables ont été engagées par la communauté d'agglomération en 2011, afin d'élaborer les grands principes d'une opération d'aménagement.

Une démarche d'aménagement globale et concertée initiée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier en application de l'article L.300-1 du code de l'Urbanisme, au titre notamment de ses compétences relatives a :

- L' « aménagement de l'espace » pour enclencher l'aménagement de ce futur quartier,
- Le « développement économique » pour favoriser, réaliser et promouvoir le pôle d'affaire,
- L' « équilibre social de l'habitat » pour favoriser la mixité sociale.

Ce projet urbain d'envergure sur un territoire de 350 hectares, dénommé « OZ Montpellier Nature Urbaine » sera réalisé sur une durée de 20 à 30 ans, par le biais de phases opérationnelles cohérentes.

Les enjeux attachés au projet « *OZ Montpellier Nature Urbaine* » sont importants pour le devenir de l'agglomération puisqu'il s'agit de créer à la fois le « poumon » économique et de nature urbaine de la métropole montpelliéraine.

Une concertation du public sur le projet « OZ Montpellier Nature Urbaine » s'est engagée et a fait l'objet d'une délibération tirant le bilan de la concertation sur le périmètre d'ensemble en Juillet 2013.

Pour réaliser ce grand projet urbain, un processus d'engagement d'opérations d'aménagements successives est développé par secteurs opérationnels cohérents.

Afin d'engager ce processus en phase avec les enjeux liés à la mise en service, dès 2017, de la ligne à Grande vitesse (CNM) et de la Gare Montpellier Sud de France d'une part, de l'autoroute

déplacée d'autre part, il est envisagé aujourd'hui l'organisation et la mise en œuvre d'une première opération dans un cadre maîtrisé sous forme de ZAC au sens des dispositions des articles L311-1 et suivants du code de l'urbanisme. Elle s'inscrit dans un périmètre d'étude de 60 Hectares.

Les objectifs de cette première ZAC, la ZAC OZ1 reprennent pleinement les objectifs généraux énoncés au moment de l'opération d'aménagement d'ensemble et les complètent selon cette phase d'aménagement. Ils sont :

- assurer la desserte et les conditions de l'intégration urbaine du pôle d'échange multimodal Montpellier Sud de France dès sa mise en service en 2017,
- Réaliser et promouvoir un pôle d'affaires dès la mise en service du Pôle d'Echange Multimodal (PEM) Montpellier Sud de France en attachant une attention toute particulière à la qualité de son environnement et de la vie des futurs salariés et usagers du quartier ;
- créer les articulations nécessaires entre le nouveau quartier et les quartiers environnants, par la « ville intense » et mixte autour de l'ossature structurante constituée par la prolongation de la ligne 1 de tramway depuis Odysseum et le PEM Sud de France;
- installer la trame paysagère de la « nature urbaine », préserver et valoriser les paysages remarquables notamment dans le cadre de la réalisation des premiers aménagements autour du domaine de la Mogère et des mas existants, et en intégrant la nécessité de maîtriser globalement les risques hydrauliques ;
- intégrer les infrastructures dans leur environnement futur en participant efficacement à l'atténuation de leurs impacts cumulés avec la construction de « l'enveloppe protectrice » ;
- mettre en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable, en relation avec la démarche EcoCité et le programme «Cité intelligente» avec l'ambition de faire de ce quartier, du pôle d'affaire et du pôle d'échange multimodal, un laboratoire d'expériences innovantes et exemplaires à l'échelle internationale pour inventer la ville intelligente, active et solidaire de demain.

Au terme de la concertation publique du projet OZ1, la communauté d'agglomération a approuvé la création de la **zone d'aménagement concerté**<sup>1</sup> "ZAC **OZ 1** par délibération du Conseil d'Agglomération le 29 octobre 2013.

Ce projet de ZAC OZ1 nécessite d'adapter le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montpellier afin de permettre la réalisation opérationnelle du projet OZ1.

La communauté d'agglomération a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet, visant à mettre en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier.

**La mise en œuvre de l'opération implique la réalisation de la présente enquête publique. Cette enquête est un préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération et visant à mettre en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.**

---

<sup>1</sup> les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

# 1. Objets des enquêtes et de la notice explicative

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a décidé de lancer la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement ZAC OZ1, et de solliciter Monsieur le préfet afin d'ouvrir la présente enquête publique réalisée conformément au chapitre III du II du livre 1er du code de l'environnement, en application des dispositions de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme. Cette déclaration de projet est réalisée en vue de proposer la mise en compatibilité du PLU de Montpellier à l'enquête publique, et ainsi permettre la réalisation de la ZAC OZ1.

## 1.1 Le régime de l'enquête publique :

La déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence est soumise à enquête publique au titre des dispositions qui régissent les projets soumis à étude d'impact, des articles L 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Suite à l'entrée en vigueur du nouveau régime des enquêtes publiques, issu des dispositions de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite "Grenelle II"), et du décret du 29 décembre 2011, le législateur a procédé à une refonte des dispositions législatives du Code de l'Environnement sur les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

***La présente enquête s'appuie notamment sur l'article L.123-6 du Code de l'Environnement qui prévoit la possibilité de produire un dossier d'enquête unique.***

***L'objet de l'enquête publique est double, il porte à la fois :***

- Sur la déclaration de projet présentant l'intérêt général de l'opération d'aménagement sous forme d'une zone d'aménagement concerté : « ZAC OZ 1 »
- Sur la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier qui en est la conséquence.

## 1.2 Objet de la notice explicative :

La notice explicative constituant la PIECE A du dossier soumis à enquête publique, permet de présenter au lecteur le dossier de déclaration de projet, portant sur l'intérêt général de l'opération en vue de mettre en compatibilité le PLU de Montpellier..

**A : La 1<sup>ère</sup> partie du dossier soumis à l'enquête comprend les éléments de présentation la déclaration de projet proprement dite, décrits ci-après dans la notice explicative.**

Elle permettra au lecteur de connaître les raisons qui ont justifié le choix du projet de la ZAC OZ 1, et l'intérêt général de cette opération d'aménagement.

Ainsi, il sera développé de manière non technique le programme de l'opération ZAC **OZ 1** et ses caractéristiques principales. Il est également expliqué les motivations notamment d'intérêt général et les paramètres économiques et sociaux qui conduisent la Communauté d'Agglomération à mener ce projet.

Enfin, il est également présenté les mesures et les précautions prises afin que l'insertion dans l'environnement de ce projet soit correctement réalisée.

### **Composition du dossier déclaration de projet :**

La première partie du dossier comprend également les pièces requises par le code de l'environnement pour les enquêtes publiques portant sur des projets qui sont susceptibles de porter atteintes à l'environnement. Les **PIECES A à E** du présent dossier d'enquête sont utiles à la compréhension de l'enquête unique qui porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU.

La notice explicative (**en PIÈCE A du dossier d'enquête**) apporte une présentation de l'intérêt général de l'opération permettant de proposer la mise en compatibilité le PLU de Montpellier qui en est la conséquence.

- **B- La 2ème partie du dossier a pour objet de soumettre à l'enquête publique les éléments réglementaires de la mise en compatibilité du PLU de Montpellier, (au titre du code de l'environnement) avec l'opération d'aménagement OZ1.**

Le dossier comprend un note de présentation synthétique de la mise en compatibilité du PLU, afin de permettre au lecteur d'appréhender les principales modifications apportées au PLU.et

### **Composition du dossier de mise en compatibilité :**

Ce dossier comprend les pièces inhérentes à la modification d'un document d'urbanisme et celles relevant du code de l'environnement. Les documents réglementaires et graphiques du PLU objet de la mise en compatibilité sont intégrés **aux PIÈCES G, H, I, J, et K** du présent dossier d'enquête.

La réalisation du projet OZ1 nécessite une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Montpellier.

Le texte prévoit que : la déclaration de projet ne pourra intervenir que pour autant que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité fassent l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées et dès lors que l'enquête publique environnementale aura porté à la fois sur la déclaration de projet d'intérêt général de la ZAC OZ1 et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme qui en sera la conséquence.

La communauté d'agglomération de Montpellier à l'initiative du projet à déclarer d'intérêt général, a organisé la réunion d'examen conjoint requises dans le cadre de la procédure de déclaration de projet de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, en vue de mettre en compatibilité le PLU qui est la conséquence du projet.

La réunion s'est déroulé le 2 décembre 2013, un procès-verbal a été dressé à l'issue de cet examen conjoint, dont une copie est jointe au dossier d'enquête à la **PIÈCE K**. A la suite de cette réunion, le présent dossier a été actualisé en conséquence.

**La présente enquête est ainsi menée au titre :**

- du Code de l'Environnement (Enquête publique pour tout projet susceptible de porter atteinte à l'environnement et soumis à étude d'impact)  
– L 123-1 et suivants, R123-8 et suivants et L123-6
- du Code de l'Urbanisme sur la base de l'article L300-6 du code de l'urbanisme pour la déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier avec le projet de ZAC - L123-14-2 et R 123-23-1 du code de l'urbanisme.

**Il est souligné au lecteur que les pièces portant sur chacune de ces réglementations, sont précisées et décrites dans la rubrique commune aux deux objets de l'enquête :  
"Textes régissant l'enquête et, Etat des procédures administratives"  
(PIECE B – Partie I -du présent dossier).**

## **2. Les intervenants sur le projet**

### *2.1 La collectivité à l'initiative du projet : la Communauté d'Agglomération de Montpellier.*

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a succédé au District de Montpellier au 1<sup>er</sup> Août 2001. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2005, la Communauté d'Agglomération de Montpellier exerce ses compétences sur un territoire regroupant 31 communes. La Communauté d'Agglomération de Montpellier exerce de plein droit un certain nombre de compétences en lieu et place des communes membres.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier intervient au titre notamment de ses compétences relatives à :

- L' « aménagement de l'espace » pour enclencher l'aménagement de ce futur quartier,
- Le « développement économique » pour favoriser, réaliser et promouvoir le pôle d'affaire,
- L' « équilibre social de l'habitat » pour favoriser la mixité sociale.

### *2.2 La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier par abréviation la « SAAM » : le maître d'ouvrage de l'opération objet de la présente enquête*

La Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) a été créée le 2 février 2010.

Son capital est détenu en totalité par des actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement. 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.

La Communauté d'Agglomération de Montpellier a décidé de confier à la SAAM les études préalables dans le cadre d'un mandat d'étude en juillet 2011 puis lui concéder la réalisation du projet « **OZ MONTPELLIER NATURE URBAINE** au travers d'une concession d'aménagement par délibération en date du 24 septembre 2013

C'est à ce titre que la SAAM intervient sur le projet de ZAC OZ1

### *2.3 La Commune de Montpellier : associée à la mise en compatibilité du PLU*

Le projet d'ensemble est situé sur la commune de Montpellier.

La communauté d'agglomération a une compétence déléguée sur le secteur de la Méjanelle en termes d'aménagement de l'espace, développement économique et d'équilibre social de l'habitat.

Néanmoins la compétence en matière de PLU n'a pas été déléguée à la communauté d'agglomération de Montpellier.

Or la déclaration de projet soumise à l'enquête publique nécessite la mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier pour permettre la réalisation de l'opération d'aménagement dénommée ZAC OZ 1.

C'est en étroite collaboration avec la commune de Montpellier, que la communauté d'agglomération, à réaliser le dossier de mise en compatibilité, proposé à l'enquête publique, pour permettre la réalisation du projet OZ1.

#### Lexique des abréviations utilisées :

**ZAC :** *Zone d'aménagement concerté*

**CNM :** *Contournement Ferroviaire Nîmes Montpellier (ligne nouvelle TGV) sous maîtrise d'ouvrage de OC VIA au travers d'un contrat de partenariat confié par RFF (Réseau Ferré de France).*

**A9b :** *A9 déplacée sous maîtrise d'ouvrage ASF (Autoroute du Sud de la France) au travers d'une concession autoroutière confiée par l'Etat.*

**PEM :** *Pôle d'échange Multimodal de la gare nouvelle Montpellier Sud de France sous maîtrise d'ouvrage RFF.*