



ZAC « OZ 1 » Sur la commune de Montpellier

NOTE SYNTHETIQUE DE PRESENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MONTPELLIER

S O M M A I R E

PREAMBULE:

OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE ET CONTENU DU DOSSIER

Titre 1 - Contexte et Présentation générale du projet d'aménagement - ZAC OZ 1 3

- 1.1. Localisation et périmètre 4
- 1.2. Les objectifs de l'opération 6
- 1.3. Les principes d'aménagement et de programmation 6

Titre 2 – Modalités de la mise en compatibilité du PLU 7

- 2.1. Cadre légal et objectif de la mise en compatibilité 7
- 2.2. Procédure 8
- 2.3. Composition du PLU de Montpellier 11
- 2.4. Le projet au regard du PLU et des documents applicables 11
 - 2.4.1. *Au regard du PLU..... 11*
 - 2.4.2. *Compatibilité du projet au regard du SCOT..... 13*
 - 2.4.3. *Compatibilité du projet au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)..... 13*
 - 2.4.4. *Compatibilité du projet au regard du Plan de Déplacement Urbain (PDU)..... 13*
 - 2.4.5. *Compatibilité du projet au regard du SDAGE..... 13*
 - 2.4.6. *Conformité du projet au regard du PPRI..... 14*

Titre 3 - Les modifications apportées au PLU de Montpellier 14

- 3.1. Ajout des orientations d'aménagement et de programmation de OZ 1
144
- 3.2. Mise en compatibilité des pièces règlementaires 14
 - 3.1.1. *Modifications apportées au règlement écrit : 14*
 - 3.2.2. *Modifications apportées aux documents graphiques 16*

PREAMBULE : **OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE ET CONTENU DU DOSSIER**

La mise en compatibilité du PLU s'appuie sur la « déclaration de projet de la ZAC OZ1 », objet de l'enquête unique.

Il convient de se référer à la déclaration de projet concernant :

- les motifs et les considérations qui justifient l'intérêt général du projet,
- ainsi que pour la présentation des caractéristiques essentielles du projet.

Le présent dossier d'enquête consiste à présenter les compléments apportées au rapport de présentation, la nouvelle orientation d'aménagement du PLU créée pour la ZAC OZ1, ainsi que la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montpellier concernées par l'opération d'aménagement OZ1.

Ce dossier est constitué des pièces suivantes :

PIECE F (partie II) : la présente note synthétique de présentation de la mise en compatibilité.

Elle est découpée en trois grandes parties :

- Le contexte et la présentation générale du projet soumis à enquête,
- Les modalités de la mise en compatibilité,
- Les modifications apportées au PLU de Montpellier.

Les PIECES : G, H, I, J et K (partie II) comprennent les documents du PLU précisés, modifiés et mis en compatibilité :

- Les données relatives au rapport de présentation modifié à l'appui de l'évaluation environnementale et de l'étude d'intégration urbaine et paysagère.
- Les orientations d'aménagement : une nouvelle Orientation d'Aménagement est créée pour le secteur ZAC OZ1
- le règlement écrit,
- le règlement graphique,
- les autres pièces : le procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées à la mise en compatibilité du PLU, ainsi que les courriers relatifs à la modification des emplacements réservés sur la ZAC.

Titre 1 - Contexte et Présentation Générale du projet d'aménagement - ZAC OZ 1

Situé sur le territoire des Villes de Montpellier et Lattes, entre l'autoroute A9 et le quartier de Boirargues, le site de la Mejanelle occupe une position clé, à l'articulation entre le développement urbain de Montpellier vers la Mer et le Corridor de transports languedociens, et fait partie des 11 sites stratégiques d'enjeu communautaire identifiés au SCOT (Schéma de Cohérence et d'Orientations Territoriales) de l'Agglomération de Montpellier approuvé par délibération en date du 17 février 2006. Le projet urbain, dénommé « OZ Montpellier Nature Urbaine », mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération sur ce site, s'intègre dans le territoire retenu par l'Etat, la Caisse des dépôts et des Consignations, et l'ADEME, au titre de la démarche nationale EcoCité, destiné à en faire un lieu d'innovations « duplicables » en matière de développement et d'aménagement durables.

Les enjeux du projet 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 montpellieraine.

La démarche d'aménagement et concertée est initiée par la Communauté d'Agglomération de Montpellier en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, au titre notamment de sa compétence « aménagement de l'espace » pour enclencher l'aménagement de ce futur quartier, au titre de sa compétence « développement économique » pour favoriser, réaliser et promouvoir le pôle d'affaire, et au titre de sa compétence « équilibre social de l'habitat » pour favoriser la mixité sociale.

Après avoir défini les objectifs de cette opération et engagé la concertation publique, en vue de la création de l'opération d'aménagement de ZAC OZ1, par délibération en date du 29 Octobre 2013, la communauté d'agglomération a approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact, et a créé la ZAC OZ 1.

Le site de la ZAC OZ1 a vocation à accueillir un nouveau quartier à caractère mixte, avec dans la partie urbanisée des constructions dédiées à de l'activité (bureaux, commerces, hôtels, services...) mais également à de l'habitat de taille et type divers, qui s'implanteront autour des espaces publics structurants, un parc urbain (Parc du Nègue-Cats) rayonnant à l'échelle du grand territoire et permettant aussi la mise en valeur de zones naturelles attenantes à l'urbanisation du quartier de la ZAC OZ 1,

Dans une volonté de mixité urbaine, le quartier répond aussi à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et promeut un environnement de qualité en mettant en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable, en relation avec la démarche EcoCité et le programme « ville intelligente » concernant notamment la mobilité, l'énergie, l'eau, les déchets, la biodiversité.

Bénéficiant d'une desserte optimale en transports en communs avec le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) Montpellier Sud de France et de la prolongation de la ligne 1 du tramway, le quartier propose de nouvelles mobilités axées sur l'inter-modalité ainsi qu'une organisation innovante du mode de stationnement.

Cette urbanisation nouvelle intègre la présence du futur Pôle d'Echange Multimodal Montpellier Sud de France (Gare Nouvelle) ainsi que des infrastructures nouvelles : déplacement de l'autoroute A9 et Contournement ferroviaire Nîmes Montpellier (CNM).

Dans son approche fondatrice, le quartier OZ intègre les deux infrastructures en rapprochant à 23m l'autoroute A9 déplacée du contournement Nîmes Montpellier (contre 80m initialement prévu). Ce rapprochement a été conçu pour assurer au mieux les conditions d'intégration des deux grandes infrastructures à la Ville dans leur traversée du quartier de la gare et traiter au mieux leurs impacts cumulés.

Dans la partie urbanisée, les fonctions économiques (bureaux, commerces, hôtels, services...) et résidentielles seront développées en cohérence. Ce projet urbain mixte se développera autour des espaces publics structurants, notamment le cours de la gare, les mails actifs Nord et Sud, les stations de tramway.

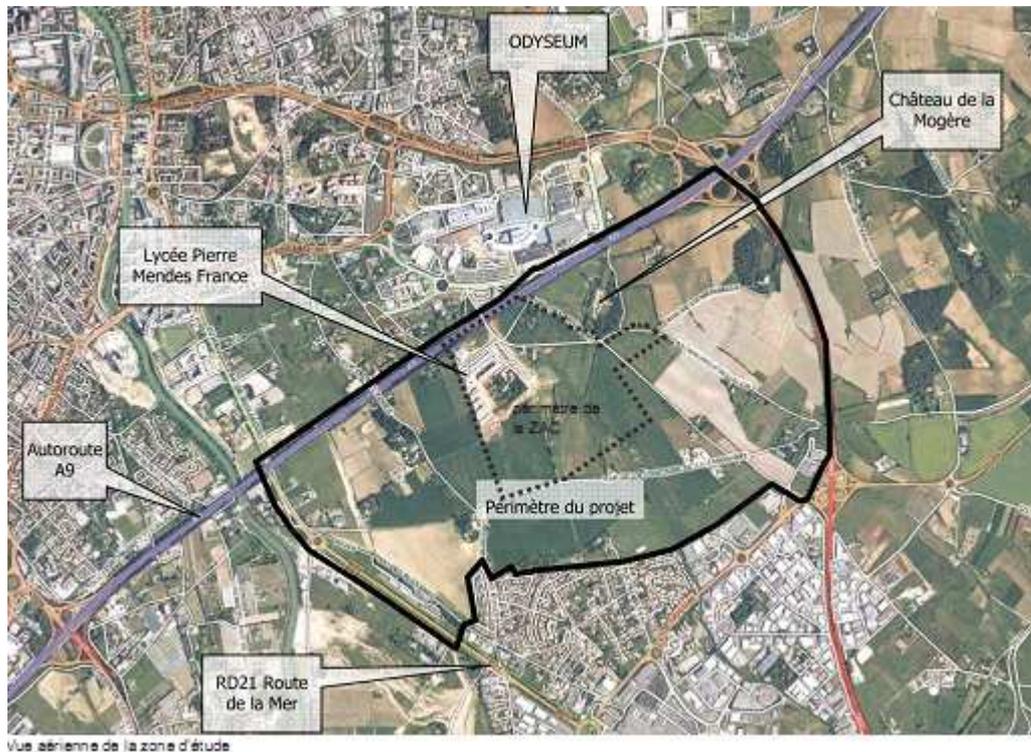
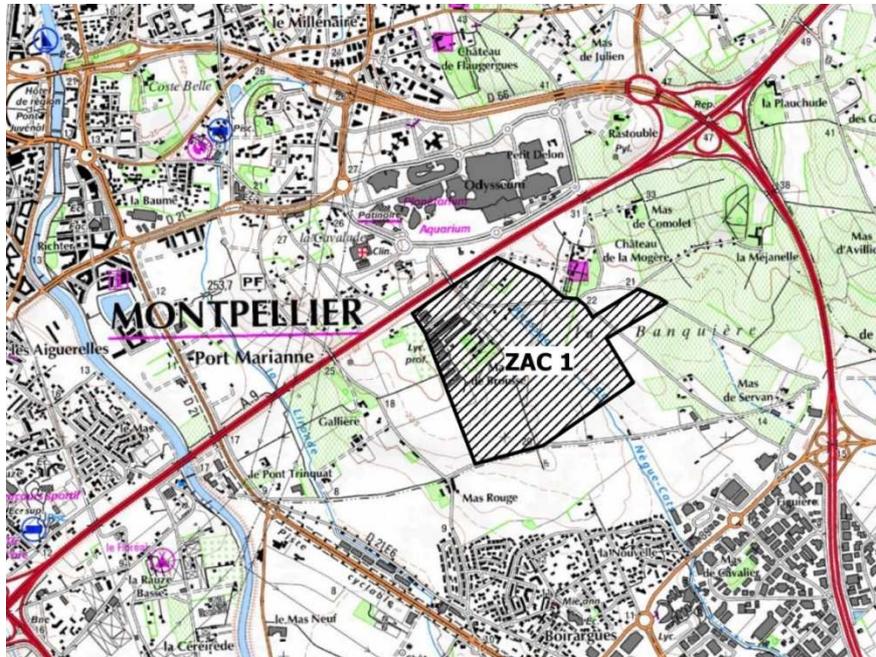
Cette opération d'aménagement représente la mise en œuvre d'une volonté affichée de maîtriser l'urbanisation de ce secteur. Ainsi, l'opération d'aménagement dénommé OZ1, définie par la communauté d'agglomération s'est appuyée sur tous les documents de planification urbaine pour répondre aux enjeux du développement durable de ce site stratégique identifié depuis de nombreuses années.

1.1. Localisation et périmètre

La ZAC OZ 1 constitue le premier secteur opérationnel pour une **surface d'environ 60 ha**. Il inclut le futur Pôle d'échange multimodal (PEM constitué par la gare nouvelle Montpellier sud de France et deux bâtiments publics existants ; le lycée Pierre Mendès France et le gymnase Françoise Spinosi).

Elle se situe intégralement sur le territoire communal de la Ville de Montpellier :

- Sa limite sud étant formée notamment par la rue de la Fontaine de la Banquière.
- Au nord, la ZAC OZ 1 assure la liaison vers le quartier existant de Odysseum avec lequel elle sera reliée par la ligne 1 de tramway dont la prolongation depuis son actuel terminus à Odysseum jusqu'à son futur terminus au niveau du PEM sud de France, sera mis en service dès l'ouverture du PEM.



Périmètre de la ZAC OZ 1

— Périmètre du projet d'ensemble OZ Nature urbaine

1.2. Les objectifs de l'opération

Le quartier OZ ZAC 1 a pour ambition de mettre en œuvre un projet urbain de nouvelle génération associant à de grands équipements métropolitains, des bureaux, des logements, des commerces et des services, notamment de loisirs et de détente, ainsi que de grands poumons verts et paysagers de « nature urbaine » .

La ZAC OZ 1, reprend les objectifs généraux énoncés au moment de l'opération d'aménagement d'ensemble et les complètent. L'opération OZ 1 s'articule autour des objectifs suivants :

- **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 particulière à la qualité de son environnement et de la vie des futurs salariés et usager 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 Mogère et des mas existants, et en intégrant la nécessité de maîtriser globalement le risque 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 », dénommé « Montpellier Métropole Numérique » 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 le pôle d'échange multimodal (PEM) et la ville intelligente, active et solidaire de demain.

1.3. Les principes d'aménagement et de programmation

La ZAC OZ 1 est composée de deux secteurs s'inscrivant dans le concept de la ville mosaïque du projet OZ nature urbaine.

- La ville Intense : située au cœur de la ZAC OZ 1, est le quartier mixte de la ville mosaïque. Des ilots denses et une programmation mixte permettront de concevoir un quartier central dynamique avec des logements, des commerces, un programme éducatif et des équipements
- Le faisceau Intégrateur : situé le long des infrastructures, le faisceau intégrateur accueillera le pôle des affaires du quartier OZ. La programmation des ilots alignée aux infrastructures sera en majorité des bureaux. Les ilots situés devant les mails pourront être mixtes.

L'emplacement de la gare et le prolongement de la ligne de tramway assureront une très bonne accessibilité aux deux quartiers de la ZAC OZ 1.

Le programme des équipements publics de la ZAC OZ 1 contribue à la structuration de la composition urbaine du site. Il s'appuie sur un patrimoine bâti et paysager existant (Château de la Mogère à l'Est, Mas des Brousse au cœur du projet).

La ZAC OZ1 représente 60 Ha dont 30 ha sont prévus en urbanisation nouvelle.

Elle inclut :

- le parc du Nègues cats et l'espace boisé du mas des brousses.
- Le lycée Pierre Mendès France et son gymnase qui contribueront à la vie et à la dynamique du quartier sont inclus dans le périmètre de 60 ha.

Le programme nouveau de construction représente : 400 000 m² SDP

- dont 130 000 m² de bureaux complétés par l'école de commerce et le pôle TIC de l'Agglomération de Montpellier pour un total de 180 000 m² représentant la 1^{ère} phase du pôle tertiaire supérieur de OZ (300 000 m² à terme).
- entre 2000 à 2500 logements
- entre 400 et 500 logements étudiants
- des commerces et services
- des équipements publics de proximité

Afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement, le PLU doit être mis en compatibilité avec le projet OZ 1.

Titre 2 – Modalités de la mise en compatibilité

Ce chapitre définit les différentes mesures qui vont permettre d'adapter et de mettre en compatibilité les dispositions du PLU de la ville de Montpellier avec le contenu du projet de ZAC OZ1.

Nous présenterons le cadre légal de la mise en compatibilité, et les modalités pratiques de la mise en compatibilité du PLU.

Les incidences du projet sur le PLU de la commune de Montpellier sont présentées dans le rapport de présentation, **aux PIÈCES G, H, I et J du présent dossier.**

Pour rendre possible la réalisation du projet, compte tenu du contexte décrit ci-dessus, les évolutions du PLU passe par la modification règlement afin de réduire ou supprimer plusieurs emplacements réservés, et par la création d'une nouvelle zone 14AU notamment permettant l'ouverture à l'urbanisation du secteur dont les orientations d'aménagement et les prescriptions d'urbanisme seront définies au règlement du PLU mis en compatibilité.

2.1. Cadre légal de la mise en compatibilité

L'objet du dossier de mise en compatibilité est de mettre en concordance le P.L.U. avec les orientations et le programme d'aménagement de la ZAC OZ 1.

La mise en compatibilité du P.L.U. est régie par les articles L 123-14, L 123-14-2 et R123-23-3 du code de l'urbanisme.

L'article L 123-14 du code de l'urbanisme prévoit que « *lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.*

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L 123-14-2. »

La mise en compatibilité du PLU sera opposable après approbation par délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier et au terme des mesures de publicité de ladite délibération.

2.2. Procédure

La communauté d'agglomération de Montpellier a décidé de se prononcer par une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement ZAC OZ1, en application des dispositions de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme.

L'enquête publique unique est réalisée conformément au chapitre III du II du livre 1er du code de l'environnement.

Nous invitons le lecteur à se reporter à la **PIECE B partie I** du dossier d'enquête unique, afin de prendre connaissance des textes qui régissent la présente enquête et la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative du projet.

Nous rappelons que l'objet de l'enquête unique est double : la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la ZAC OZ1 et la mise en compatibilité du PLU de Montpellier qui en est la conséquence.

A l'issue de cette enquête publique, la communauté d'agglomération, responsable du projet, se prononcera, par une déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération.

Le projet nécessite une mise en compatibilité du PLU de la ville de Montpellier. Le conseil municipal se prononcera sur la mise en compatibilité par délibération, après l'enquête publique.

Nous présenterons ci-après le déroulement de la procédure liée à la mise en compatibilité du PLU, objet de la présente notice explicative.

Déroulement de la procédure

La personne publique à l'initiative du projet d'intérêt général est la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Néanmoins, La Communauté d'Agglomération de Montpellier n'a pas la compétence en matière de PLU. Dans ce cas la procédure de mise en compatibilité est régie par : L'article : R 123-23-3 (b) du code de l'urbanisme, (modifié par Décret n°2013-142 du 14 février 2013 –art.4) :

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

.....

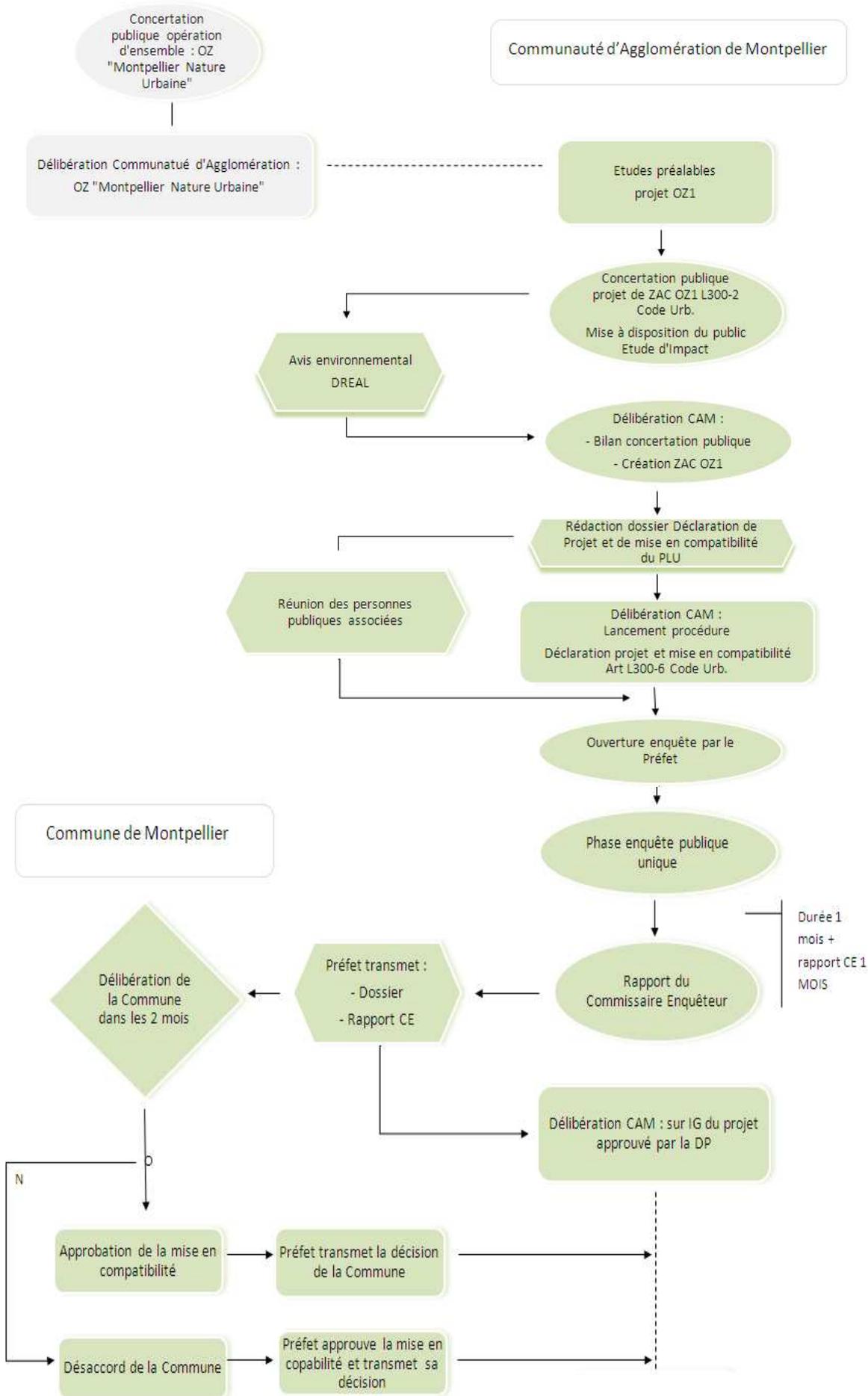
b) lorsque une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction... »

En conséquence :

- La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.
- **Le conseil d'Agglomération a délibéré sur le lancement de la procédure de déclaration de projet de l'article L300-6 du code de l'urbanisme, en date du 27 novembre 2013.**
- **L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a eu lieu, le 2 décembre 2013**, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de la Communauté d'Agglomération en charge de la procédure de déclaration d'intérêt général du projet OZ1. Le procès-verbal est joint au présent dossier soumis à enquête publique à la **PIECE K**.
A la suite de cette réunion, le présent dossier a été actualisé en conséquence.
- Lorsqu'une association mentionnée à l'article L. 121-5 demande à être consultée, son président adresse la demande à l'autorité chargée de la procédure.
- **L'enquête publique est organisée par le préfet.** La durée de l'enquête est d'un mois minimum, afin d'assurer l'information et la participation du public.

- Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, pourra être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête.
- Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis à la commune de Montpellier pour délibération du conseil municipal.
- **La Communauté d'Agglomération approuve la déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet**
- **Le conseil municipal dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.**
Le conseil municipal de Montpellier approuve la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

Ci- après : le schéma synoptique de la procédure



« Note synthétique de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - ZAC OZ1 »

2.3. Composition du PLU de Montpellier

Le PLU opposable a été adopté par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2006.

Le PLU de la commune de Montpellier est composé des pièces suivantes :

I. Rapport de présentation

- *Rapport de présentation*
- *Annexes au rapport de présentation*
 - *entrée de ville garosud*
 - *entrée de ville sud A9*

II. PADD

III. Orientations d'aménagement

IV. Règlement et documents graphiques

- **Pièces écrites**
 - IV.1.a. Règlement zones U**
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
 - IV.1.b. Règlement zones AU, A et N**
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU, A ET N
- **Documents graphiques**

IV.2.a Plan de zonage

IV.2.a plan d'assemblage et Planches IV.2.a n°1 à IV.2.a n°29

IV.2.b Plans agrandis

IV.2. Autres pièces graphiques du règlement

V. Annexes

2.4 Le projet au regard du PLU et des documents applicables

Nous invitons le lecteur à se reporter à la **PIECE A (Partie I)** du dossier d'enquête unique, qui présente le projet au regard des documents d'urbanisme communal, supra communal et les autres documents applicables à l'opération d'aménagement OZ1.

2.4.1 Au regard du PLU :

Au regard des orientations générale du PADD :

Le PADD (plan d'aménagement et de Développement durable) du PLU de Montpellier a fixé plusieurs orientations, dans lesquelles s'inscrit parfaitement le projet OZ.

Le PADD ne fait pas l'objet de modification.

Rapport de présentation :

Le PLU est complété dans son rapport de présentation afin d'intégrer le projet d'aménagement OZ1. Une notice explicative présente les données du rapport de présentation modifiées du fait de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec le projet OZ (**PIECE G partie II**)

Une mise en compatibilité différenciée au regard de la partie réglementaire du document d'urbanisme :

- **Le zonage actuel du PLU n'est pas compatible avec le projet OZ1 :**

Le périmètre de la ZAC Oz 1 est majoritairement classé en **zone AU0-5w et ponctuellement en zone 5AU-1w au niveau du Mas des Brousses.**

Le secteur est classé pour une grande partie en zone d'urbanisation future. Il est inconstructible en l'état de la réglementation du PLU sur le site du projet OZ1.

Au PLU actuel, la zone AU0-5w est une zone globalement inconstructible, excepté pour les équipements publics et l'extension mesurées des bâtiments existants sur le secteur.

L'indice "w" : renvoi à la démolition de tout ou partie d'immeuble qui peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

- **Les emplacements réservés sont incompatibles avec le projet OZ1 :**

Les emplacements réservés actuels sur le périmètre de la ZAC OZ1 concernent l'emplacement des ouvrages suivants :

- la gare nouvelle et le contournement ferroviaire du Contournement Nîmes Montpellier
- le doublement de l'autoroute A9.
- un échangeur au droit de l'A9 au niveau de la route de Vauguières,
- des équipements connexes et d'extension de l'établissement d'enseignement du Lycée Professionnel Pierre Mendès-France.

Une modification des emplacements réservés est nécessaire pour être en compatibilité avec l'opération de ZAC OZ1.

- **Le projet est compatible avec les servitudes d'utilité publique :**

Le périmètre de la ZAC Oz 1 est concerné par des servitudes. Au regard de ces servitudes le projet OZ1 est compatible et prend en considération les prescriptions de ces dernières dans le projet d'aménagement.

Elles sont de plusieurs types :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine : Zone de protection des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire : site du Château de la Mogère et son parc qui se trouve à l'intérieur du périmètre d'étude.
- Servitude relative à la salubrité et à la sécurité publique : plan de prévention des risques inondation et passage d'un Gazoduc avec son périmètre à risque.
- Servitude de dégagement aérien : elles sont fixées par les normes aéronautiques liées à l'aéroport de Montpellier Méditerranée Dans le périmètre de la ZAC OZ 1, les hauteurs maximales sont fixées à NGF54 (la quasi-totalité des îlots) et NGF49 (seul 1 îlot est concerné par cette hauteur)
- Secteur à règle architecturale particulière Sud A9,

- **Les Espaces boisés classés sont compatibles avec le projet OZ1 :**

L'espace boisé classé du PLU actuel, situé sur le domaine des Brousses est conservé dans la ZAC OZ 1.

2.4.2 Compatibilité du projet au regard du SCOT

L'opération d'aménagement OZ1 a été développée sur la base des ambitions du SCOT. En effet le site de la Mejanelle fait partie des 11 sites stratégiques identifiés par le SCOT.

L'opération d'aménagement OZ1 est compatible avec les enjeux déterminés dans le cadre des études liées à ce diagnostic sur plusieurs points du SCOT qui organise les conditions du développement durable du territoire en favorisant entre autre :

- La localisation des développements urbains à proximité des transports publics,
- Une gestion économe de l'espace par des formes urbaines compactes,
- Le rapprochement de l'emploi et de l'habitat,
- Une répartition équilibrée des équipements et services de proximité.

Il encadre et met en cohérence l'ensemble des documents de planification d'échelle communautaire et les documents d'urbanisme d'échelle communale (Plan de Déplacements Urbains, Programme Local de l'Habitat, Plans Locaux d'Urbanisme).

La ZAC OZ 1 est compatible avec le SCOT et reprend intégralement les orientations et enjeux de ce schéma.

2.4.3 Compatibilité du projet au regard du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le nouveau PLH pour la période 2013-2018, approuvé par délibération du 27 novembre 2013, est défini par l'Agglomération de Montpellier.

Le projet OZ1 rentre parfaitement dans les principes et objectifs du PLH 2007-2012 et du PLH 2013-2018, avec la création de 2000 à 2500 logements pour la ZAC OZ1 et 5000 logements pour le projet d'ensemble OZ. Il prévoit ainsi une offre variée en termes de type de logements individuels ou collectifs, permettant une mixité sociale de la population.

2.4.4 Compatibilité du projet au regard du Plan de Déplacement Urbain (PDU)

Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) 2010-2020 de l'agglomération de Montpellier a été validé en Conseil d'Agglomération du 26 janvier 2011.

Le projet ZAC OZ1 s'inscrit parfaitement dans les grands objectifs fixés par le PDU par :

- l'intégration de la gare Montpellier sud de France, pièce importante dans la liaison entre le Nord (Montpellier centre) et le Sud vers la mer,
- la prolongation de la Ligne 1 du tramway depuis son terminus Odysseum jusqu'à la Gare nouvelle et de fait par l'interconnection de OZ au réseau global des 5 lignes de tramway du réseau Montpelliérain. L'emplacement réservé C219 servira, également au prolongement de la ligne 1.
- La réalisation à termes d'axes de transport en modes doux (piétons cycles) vers l'ensemble des quartiers périphériques existants (Port Marianne au nord, Boirargues au sud).

2.4.5 Compatibilité du projet au regard du SDAGE

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée 2010-2015 arrête pour une période de 6 ans les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques à l'échelle du bassin.

Les dispositions qui concernent le projet ZAC Oz 1 et la compatibilité de celui-ci avec ces dispositions sont les suivantes :

- Elaborer un projet en visant la meilleure option environnementale compatible avec les exigences du développement durable.
- Evaluer la compatibilité des projets avec l'objectif de non dégradation en tenant compte des autres milieux aquatiques dont dépendent les masses d'eau

- Définir des mesures réductrices d'impact ou compensatoires à l'échelle appropriée et visant la préservation du fonctionnement des milieux aquatiques.

Les orientations définies par le SDAGE ont été prises en compte dans la ZAC OZ1 et respecte ces orientations grâce notamment :

- à la réalisation d'aménagements au niveau du Nègue Cats, permettant d'améliorer le fonctionnement hydraulique et la qualité écologique de ce cours d'eau et de ses ripisylves.
- Le projet paysager d'aménagement prévoit la création du Parc du Nègue Cats, au cœur du projet urbain, sur la branche principale du cours d'eau.
- Le projet prend en compte le contrôle des remblais en zone inondable, par une compensation avec le bassin de rétention.
- Mise en place d'un schéma directeur hydraulique réalisé à l'échelle du bassin versant du Nègue Cats afin d'assurer la cohérence d'ensemble des aménagements hydrauliques.

2.4.6 Conformité du projet au regard du PPRI

L'opération d'aménagement est concernée par le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI) approuvé le 13/01/2004.

Le projet d'aménagement OZ1, tel qu'il est présenté, est conforme aux règles édictées par le PPRI en vigueur.

Titre 3 - Les modifications apportées au PLU de Montpellier

3.1. Ajout des orientations d'aménagement et de programmation du SECTEUR « ZAC OZ 1 »

Le titre III du PLU orientations d'aménagement comprend 19 secteurs définis.

La mise en compatibilité du PLU implique l'intégration d'un nouveau secteur pour la ZAC OZ1 présentant les « orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC OZ1 », jointes au dossier **PIECE H (partie II)**.

3.2. Mise en compatibilité des pièces règlementaires

La mise en compatibilité du PLU de Montpellier avec le projet OZ 1 a une incidence sur les pièces règlementaires du PLU.

Les pièces du Chapitre IV du PLU de Montpellier intitulé « Règlement et documents graphiques » sont précisés et modifiés comme suit :

3.2.1. Modifications apportées au règlement écrit :

Le projet nécessite la mise en compatibilité du PLU au travers de 2 zones différenciées sur le secteur OZ1, avec des sous-secteurs, à savoir : un secteur de zone N-6 créé, une nouvelle zone 14AU divisée en 2 secteurs : 14AU-1w et 14AU-2w, (l'indice « w » est maintenu).

Tableau récapitulatif de la mise en compatibilité du règlement

Zonage AVANT	Désignation de la zone	Zonage APRES mise en compatibilité	Désignation de la zone occupations autorisées
Zone AU0-1w Zone 5AU-5w	Zone non équipée, caractérisée par une faible urbanisation. <hr/> Zone partiellement équipée, caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé.	Zone 14AU-1w	<i>trame bâtie du nouveau quartier : l'habitation, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces et aux services.</i>
Zone AU0-1w	Zone non équipée, caractérisée par une faible urbanisation.	Zone 14 AU-2w	<i>grandes infrastructures de transports dans le prolongement du futur PEM aménagements urbains et paysagers d'envergure</i>
Zone N		Zone N6	réalisation d'un parc public

Création de la zone 14AU

La création de cette nouvelle zone est nécessaire à la réalisation du projet de ZAC OZ 1. La zone 14AU est la retranscription réglementaire des prescriptions inscrites dans le document d'orientation d'Aménagement du nouveau secteur de la ZAC OZ1 (**PIECE H**).

La destination de la zone et les prescriptions réglementaires sont développées dans la pièce réglementaire du présent dossier de mise en compatibilité, ci-joint en « **PIECE J** ».

Création ou modifications des emplacements réservés pour les voiries afférentes au projet ZAC OZ1

Réf	Désignation	Emprise	Bénéficiaire	Justification
C219	Voie nouvelle Cours de la Gare et prolongement de la ligne 1 de tramway	1,4ha	Agglomération	Création d'une voie reliant le PEM au tissu urbain existant
C220	Voie nouvelle Tenseur	1,8ha	Agglomération	Création d'une voie pour desservir la ZAC Oz1
C221	Voie nouvelle Mail actif Nord	1,9ha	Agglomération	Création d'une voie de desserte du PEM Sud France
C 67	Echangeur Port Marianne A9/route de Vauguières	Suppression partielle : partie Sud ER	Commune de Montpellier	Emplacement réservé voirie
N2	Doublement de l'autoroute A9 et aménagement de capacité.	Réduction	ETAT	voie autoroutière de transit
R11	Emplacement réservé 37,5ha environ – Nouvelle LGV CNM	Réduction	RFF	Equipements
R47	Superficie 0,6 hectares situé en continuité de l'emprise du nouveau lycée professionnel	Suppression	Région	

Adaptation de la zone N

L'objectif de la zone N est de conserver le caractère naturel des sites ou les aménager pour les loisirs des Montpelliérains, en conservant leur caractère naturel.

La ZAC OZ1 prévoit un nouveau **secteur N-6 au sein de la zone N** destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées notamment à son fonctionnement, à la fréquentation du public et à des équipements de loisirs.

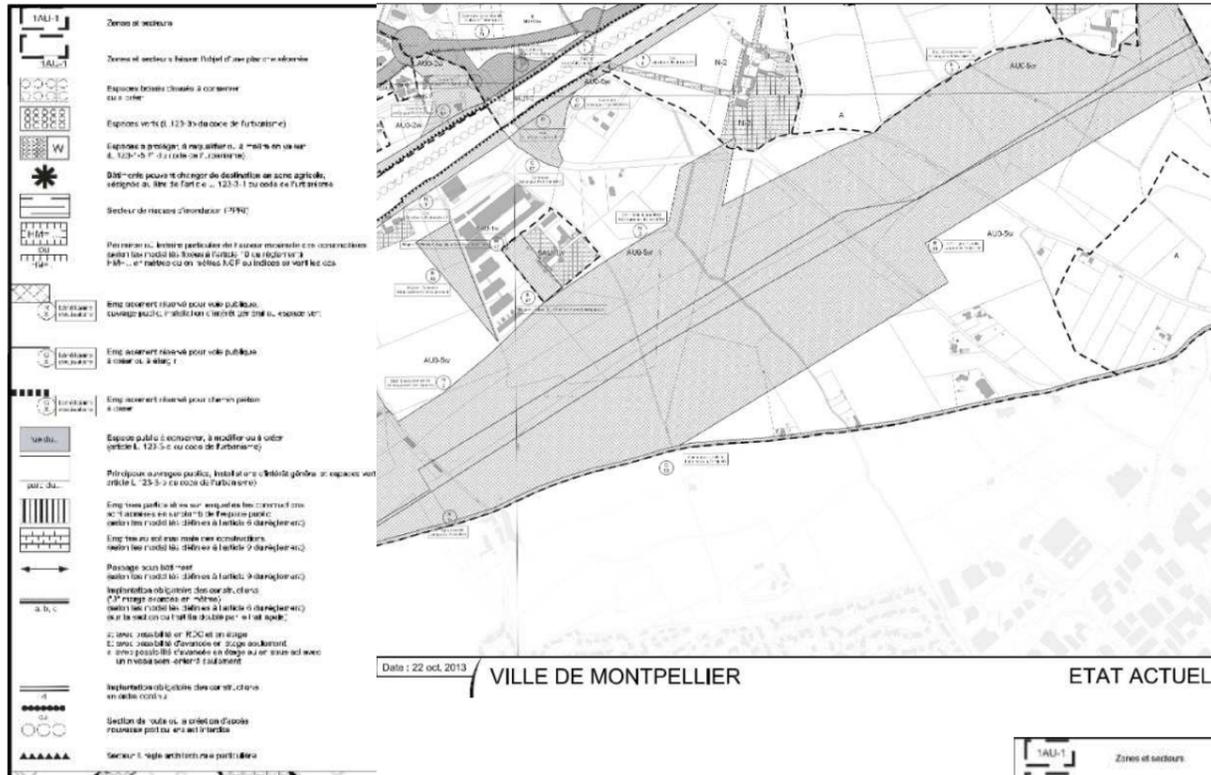
3.2.2. Modifications apportées aux documents graphiques :

- Les secteurs de zone 14AU-1w, 14AU-2w et N-6 sont créés sur les documents graphiques.
- Le secteur de la ZAC OZ 1 comprend une prescription réglementaire spécifique relative aux logements relevant de la solidarité.
- Le plan IV-2-f du PLU relatif aux obligations en matière de logement social est modifié pour prendre en compte le logement relevant de la solidarité.

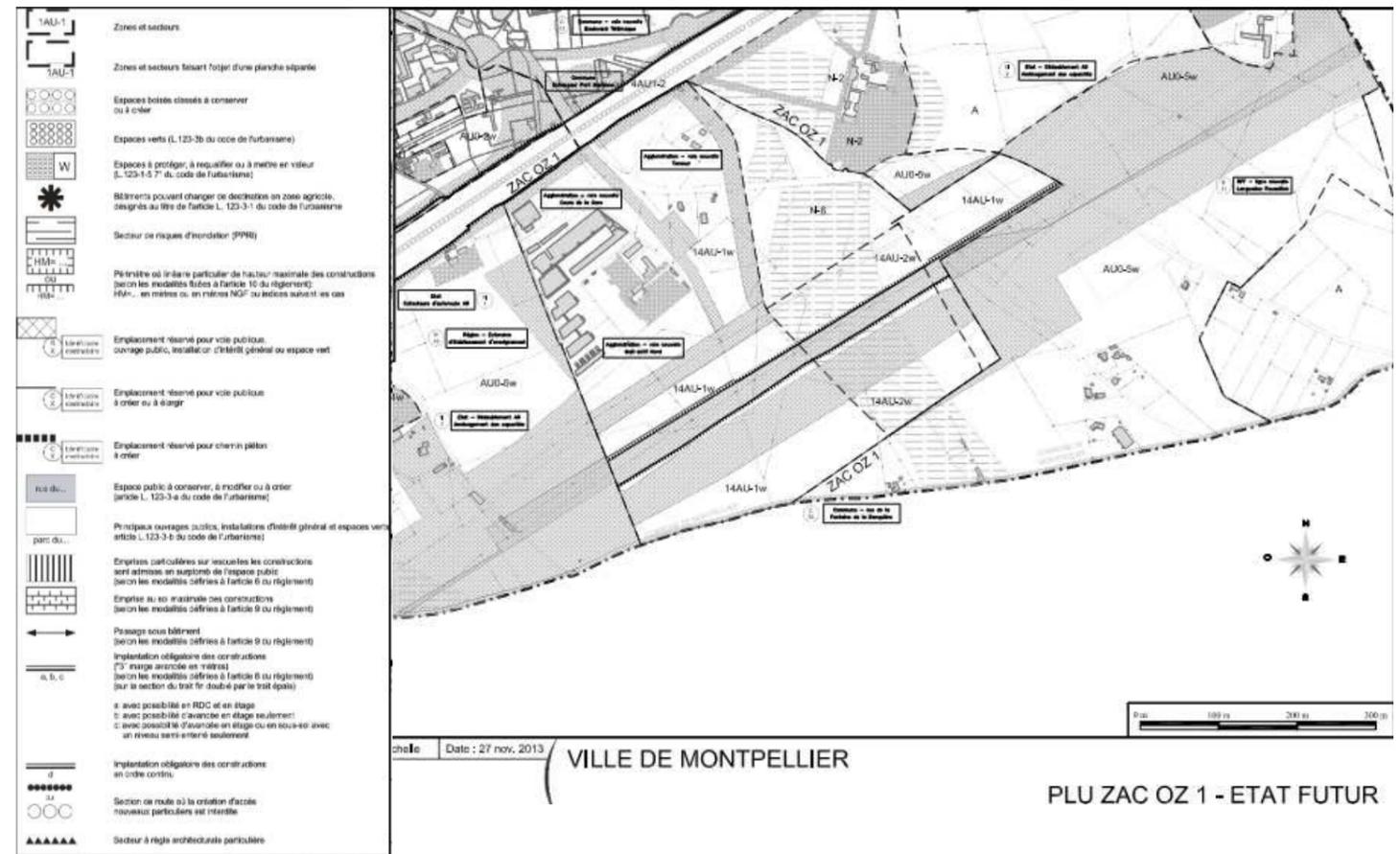
Nota : le périmètre de ZAC est reporté sur le plan de zonage pour la bonne compréhension du public lors de l'enquête.

Le périmètre de la ZAC OZ1 sera intégré en annexe du PLU.

ETAT ACTUEL DU PLU sur le secteur de la ZAC OZ 1



ETAT FUTUR DU PLU mise en compatibilité



« Note synthétique de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - ZAC OZ1 »

Afin de permettre la réalisation du projet urbain articulé autour des projets structurants et majeurs du développement du secteur, la communauté d'agglomération a recueilli l'accord des bénéficiaires des emplacements réservés en vue de réduire voir supprimer leur emprise.

Synthèse des emplacements réservés modifiés sur le périmètre de la ZAC OZ1

N° Emplacement Réservé	Désignation	Justification au PLU actuel	Bénéficiaire ER	Mise en compatibilité PLU : Réduction suppression	Courrier du Bénéficiaire *	
C 67	Echangeur Port mariane A9/route de Vauguières	Emplacement réservé voirie	Commune de Montpellier	Suppression partielle : partie Sud emplacement réservé	21/10/2013	Avis favorable
N2	Doublement de l'autoroute A9 et aménagement de capacité.	voie autoroutière de transit	ETAT	Réduction	24/10/2013	Avis favorable
R11	Emplacement réservé 37,5ha environ – Nouvelle LGV Contournement Nîmes Montpellier	Equipements	RFF	Réduction	23/10/2013	Avis favorable sur linéaire compris entre RD66 à la rue de la Blanquière à l'Est
R47	Superficie 0,6 hectares situé en continuité de l'emprise du nouveau lycée professionnel		Région	Suppression	02/12/2013	Avis favorable

***Cf Courriers des bénéficiaires : PIECE K**

« Note synthétique de présentation de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier - ZAC OZ1 »