



ZAC « OZ 1 »
Sur la commune de Montpellier

**TEXTES REGISSANT L'ENQUETE
ET ETAT DES PROCEDURES
ADMINISTRATIVES**

**P
-
E
C
E
B**



SOMMAIRE

Préambule	2
1. Textes régissant l'enquête et composition du dossier	2
1.1. objets de l'enquête et textes applicables.....	2
1.1.1. L'enquête préalable à la procédure de déclaration de projet.....	2
1.1.2. Enquête préalable à la procédure administrative de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier	3
1.1.3. Les textes régissant l'enquête publique.....	4
1.2. Composition du dossier	8
1.2.1. Les pièces relatives à l'enquête préalable à la déclaration de projet (Partie I du dossier d'enquête unique)	8
1.2.2. Les pièces relatives à la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Montpellier (Partie II du dossier d'enquête unique).....	9
2. Insertion de l'enquête dans le cadre de la procédure administrative en cours.....	10
2.1. Phases préalables a la présente enquête publique	10
2.1.1. Décisions et contexte préalable au projet de ZAC OZ 1	10
2.1.2. L'information préalable du public : ZAC OZ 1	11
2.1.3. La décision de création de la Zone d'Aménagement Concerté OZ1	11
2.1.4. La prise en compte du patrimoine archéologique.....	12
2.1.5. La réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables.....	12
2.1.6. Compatibilité avec les documents d'urbanisme – Mise en compatibilité du PLU.....	12
2.1.7. L'avis de l'autorité environnementale.....	13
2.2. La Phase D'enquête Publique	14
2.2.1. Son objet.....	14
2.2.2. Le déroulement de l'enquête publique unique est le suivant.....	14
2.3. Décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique	14
2.3.1 Délibération de la communauté d'agglomération de Montpellier approuvant la déclaration de projet OZ1	15
2.3.2 Délibération du conseil municipal de Montpellier approuvant la mise en compatibilité du PLU.	15
2.3.3. Le dossier de réalisation de la ZAC	15
2.3.4. Le dossier d'autorisation au titre de la loi	15
2.3.5. L'étude de sécurité publique	15
2.3.6. Les autorisations d'urbanisme sur le périmètre opérationnel	16
Tableau synoptique de la procédure administrative.....	16

Préambule

Les articles R.123-8 3° et R.123-8 6° du Code de l'Environnement précisent que le dossier d'enquête publique doit faire mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et indique la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative à l'opération considérée.

Le dossier comprend au moins (...) :

Article R.123-8 3° : *La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*

Article R.123-8 6° : *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4°) du Code de l'Environnement ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.*

La présente rubrique entend répondre à ces exigences :

- **En rappelant les objectifs de cette enquête, et les textes applicables**
- **En listant les pièces prévues dans les deux parties du dossier d'enquête**
- **En précisant les étapes du projet, les procédures et les textes applicables**

1. Textes régissant l'enquête et composition du dossier

1.1. OBJETS DE L'ENQUETE ET TEXTES APPLICABLES

La présente enquête publique porte à la fois sur la déclaration d'intérêt général de l'opération d'aménagement « ZAC OZ1 » et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montpellier qui en est la conséquence

1.1.1. L'enquête préalable à la procédure de déclaration de projet

Le présent dossier est présenté par la communauté d'agglomération de Montpellier qui est à l'initiative du projet d'aménagement de la ZAC OZ1.

L'EPCI 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 OZ 1.

Le code de l'urbanisme prévoit à l'article L 300-6 que :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. »

Par ailleurs, l'article L.123-14 du code de l'urbanisme, rendu applicable au titre de l'article L. 300-6, dispose 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 communauté d'Agglomération de Montpellier ne pourra se prononcer sur la déclaration de projet d'intérêt général qu'à l'issue de l'enquête publique unique, selon les termes de la procédure exposé ci-après.

1.1.2. Enquête préalable à la procédure administrative de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier

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.

Le projet, objet de la présente enquête, implique, une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Montpellier avec le projet. L'adaptation du PLU est nécessaire notamment pour :

- ouvrir à l'urbanisation la zone dédiée au projet OZ1,
- intégrer les prescriptions d'orientations et de programmation de l'opération,
- **prévoir une prescription réglementaire spécifique relative aux logements relevant de la solidarité et prendre en compte les obligations en matière de logement social.**
- supprimer ou réduire les emplacements réservés existant sur le périmètre
- créer une nouvelle zone naturelle à préserver sur le site.

La communauté d'agglomération a décidé de lancer une procédure de déclaration de projet en vue de mettre en compatibilité le PLU de Montpellier. Elle propose les modifications réglementaires du PLU à soumettre à enquête publique, compte tenu de l'ampleur et la nature de l'impact des travaux sur l'environnement.

La communauté d'agglomération de Montpellier n'a pas normalement la compétence en matière de PLU. Cependant, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet, il lui appartient cependant de mener la procédure. La Ville de Montpellier est associée dans le cadre de l'examen conjoint préalable à l'enquête publique et approuve à l'issue de l'enquête publique la mise en compatibilité du Plan.

Pour la bonne compréhension de la procédure, il est ici précisé les compétences respectives des personnes publiques intervenant à la procédure administrative :

- La Communauté d'agglomération de Montpellier est à l'initiative du projet OZ 1 à déclarer d'intérêt général (au titre de sa compétence économique, d'équilibre sociale de l'habitat et d'aménagement d'un site d'intérêt communautaire)
- La commune de Montpellier à la compétence pour adapter le PLU.
- Le préfet organise l'enquête publique quand l'Etablissement de Coopération Intercommunal (EPCI) à l'initiative du projet est différent de la personne publique (la Commune) qui a compétence pour élaborer les documents d'urbanisme.

La présente procédure est menée conformément au **b) de l'article R123-23-3** du code de l'urbanisme, par le président de la communauté d'agglomération de Montpellier.

En application de l'article L 123-14-2 du code de l'urbanisme, les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Montpellier, ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L 121-4, avant l'ouverture de l'enquête publique. (le procès-verbal de la réunion conjointe est annexé au dossier d'enquête **PIECE K (partie II)**,

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion conjointe sont soumis par l'autorité chargée de la procédure au **conseil municipal qui dispose d'un délai de 2 mois pour approuver la mise en compatibilité du plan.**

En l'espèce il est précisé que les services de la Communauté d'Agglomération de Montpellier et de la commune de Montpellier ont travaillé en étroite collaboration sur la proposition de la mise en compatibilité du PLU avec le projet.

Les textes prévoient, qu'après enquête :

- en cas de silence dans les deux mois ou de désaccord de la commune, le préfet peut se prononcer sur la mise en compatibilité du PLU et notifie sa décision au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.
- Le préfet notifie à la personne publique qui est à l'initiative de l'opération la délibération de la commune ou la décision qu'il a prise.

En conséquence, les textes régissant la présente enquête sont les suivants:

1.1.3. Les textes régissant l'enquête publique

Cette rubrique comprend l'énumération des lois et règlements nécessaires à la compréhension :

- du régime d'enquête publique,
- et de la procédure administrative en cours

A – Exposé des lois et règlements principaux pour la compréhension du régime d'enquête applicable

Ces lois et règlements sont intégrés dans le Code de l'Environnement, modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, le Code de l'Expropriation et le Code de l'Urbanisme. Ces textes peuvent être présentés **en quatre points** abordant le régime de l'enquête publique environnementale, l'étude d'impact, la procédure de déclaration de projet d'intérêt général et la procédure de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme dans le cadre de cette déclaration de projet.

1^{er} point : Le régime de l'enquête publique :

L'enquête publique est régie par les dispositions prévues aux articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-23 du Code de l'Environnement récemment modifiées par les lois Grenelle 1 et 2 et les décrets d'application du 29 décembre 2011 relatifs aux enquêtes publiques, à l'étude d'impact et à la publicité de l'avis de l'autorité environnementale.

L'enquête publique, relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement a été réformée par les dispositions du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, pris pour application des articles 236 et suivants de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010.

Ces textes précisent en premier lieu l'objet d'une enquête publique :

*L'enquête publique a pour objet **d'assurer l'information et la participation du public** ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L.123-2. **Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.** (Art. L.123-1 du Code de l'Environnement).*

Ils précisent également le déroulement de la procédure d'enquête publique, le rôle du commissaire enquêteur, et les conditions de prise en compte des observations du public.

Il est précisé que le régime de l'enquête publique unique est prévu par l'article L.123-6 :

*"Lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L.123-2, **il peut être procédé à une enquête unique régie par le présent chapitre, dès lors que les autorités compétentes désignent d'un commun accord celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête...."***

En application de l'article L 123-6 du code de l'environnement, une seule enquête sera menée :

- Au titre du code de l'environnement afin de tenir compte de la nature et de l'ampleur des travaux, nécessitant une étude d'impact, pour déclarer le projet d'intérêt général,
- Au titre du code de l'urbanisme afin de procéder à la mise en compatibilité du document d'urbanisme au projet à déclarer d'intérêt général.

2^{ème} point : L'étude d'impact :

Les articles L.122-1 et L.122-3 du Code de l'Environnement :

Ces dispositions sont relatives à la protection de la nature et concernent les études d'impact des travaux et projets d'aménagement ainsi que le décret n°77-1141 du 12 octobre 1977 modifié et codifié aux articles R.122-1 à R.122-16 du même Code.

Ces dispositions définissent notamment le contenu de l'étude d'impact, pièce essentielle du dossier d'enquête. Elle constitue un outil d'aide à la décision de l'autorité administrative en charge de la décision d'autorisation du projet.

Les réformes récentes codifiées dans les articles visés plus haut du Code de l'Environnement peuvent être soulignées :

- **Décret n°2009-496 du 30 avril 2009** relatif à l'autorité administrative de l'état compétente en matière d'environnement et à l'avis de l'autorité environnementale prévu aux articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'Environnement. Cet avis est désormais requis pour chaque étude d'impact. Conformément à l'article R.122-14 du code précité, l'avis de l'autorité environnementale est compris dans le dossier d'enquête.
- **Décret n°2010-365 du 9 avril 2010** relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000.
- **Décret n°2011-2019 du 29 décembre 2011** portant réforme des études d'impacts des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements.

3^{ème} point : la procédure de déclaration de projet et la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

La déclaration d'intérêt général du projet

La déclaration de projet est codifiée à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme, qui permet aux collectivités, leurs groupements et les établissements publics fonciers et d'aménagement, de se prononcer sur l'intérêt général d'une « action ou opération d'aménagement » au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme.

La procédure de mise en compatibilité d'un document d'urbanisme dans le cadre d'une déclaration projet.

- **L'article L 300-6 du code de l'urbanisme précise que les articles L123-14 et L 123-14-2, sont applicables à la procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement.**
- **La procédure de mise en compatibilité du PLU est prévue aux articles L.123-14, L.123-14-2. La procédure est régie par l'article R 123-23-3 du Code de l'Urbanisme modifiés par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et le décret du Décret n°2013-142 du 14 février 2013 .**

Au terme de l'article R.123-23-3 du Code de l'Urbanisme :

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) Soit 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.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement.

L'examen conjoint prévu à l'article L. 123-14-2 a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. 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.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, 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 sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui 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.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise.

5^{ème} point : l'évaluation environnementale des dispositions d'urbanisme objet de la mise en compatibilité

L'article L 300-6 dernier alinéa du code de l'urbanisme, précise que : ...
« Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme...font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du parlement Européen et du conseil d'état du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programme sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.»

Le rapport de présentation de l'évaluation environnementale est réalisé conformément à l'article R 123-1-2 du code de l'urbanisme. L'article R121-16 4° du code de l'urbanisme précise les conditions dans lesquelles une évaluation environnementale doit être réalisée à l'occasion de l'évolution des documents d'urbanisme.

B – Exposé des lois et règlements nécessaires à la compréhension de la procédure administrative en cours

D'autres textes concernant les procédures menées dans le cadre du projet sont portées à la connaissance du lecteur afin qu'il visualise la façon dont la présente enquête s'inscrit dans le cadre des procédures administratives en cours.

1. Le Code de l'Urbanisme et notamment ses dispositions relatives :

- **A la Zone d'Aménagement Concertée** codifiée aux articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12.
La Collectivité responsable, à savoir la Communauté d'Agglomération de Montpellier, a en effet opté pour cette procédure d'aménagement pour le projet objet de la présente enquête.
- **A la procédure de concertation (art. L.300-2 et suivants et R.300-2 et suivants)** récemment modifiée par l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 et notamment l'article L.300-2 impliquant la mise en œuvre d'une phase de concertation pour toute création d'une zone d'aménagement concertée. **Pour rappel, le bilan de cette concertation est inséré dans le présent dossier d'enquête.**
- **A la mise à disposition du public de l'étude d'impact**, conformément aux articles L. 122-1-1 et R122-11 au code de l'environnement
- Aux autorisations d'urbanisme précisées dans son Livre IV, Titre II de sa partie législative et le Livre IV Titre II de sa partie réglementaire résultant des dispositions codifiées du Décret n°2007-18 du 15 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme. **Ces autorisations seront sollicitées par les constructeurs qui interviendront sur le périmètre de l'opération.**
- A la réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, et en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération (article L.128-4 du Code de l'Urbanisme). L'étude en question est insérée dans la rubrique Etude d'impact du présent dossier

2. Le Code du Patrimoine

Pour les problématiques archéologiques : Le projet est soumis aux chapitres I à IV du Livre V du Code du Patrimoine ainsi qu'au décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive modifié par le décret n°2007 du 5 janvier 2007.

Ces dispositions apportent les précisions nécessaires pour le respect par le maître d'ouvrage du patrimoine archéologique dans le cadre de la réalisation de l'ouvrage.

3. Enfin, d'autres textes sont notamment à prendre en compte par les maîtres d'ouvrage dans le cadre de la conception et de la réalisation de leurs projets, ils sont précisés ci-après :

- Les dispositions relatives à l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie codifiées dans le Titre II et le Livre II du Code de l'Environnement.
- Les dispositions du Code de l'Environnement relatives à l'eau et aux milieux aquatiques codifiées dans son Livre II, Titre I et particulièrement les articles L.214-1 à L.214-11 relatifs aux régimes des autorisations et déclarations préalables aux travaux pouvant potentiellement occasionner des impacts sur ces milieux et la ressource en eau.

1.2. COMPOSITION DU DOSSIER

Afin de répondre aux exigences légales et réglementaires visées plus haut et pour apporter au public l'information la plus complète, le dossier est constitué en 2 parties, par l'application combinée du code l'environnement et du code de l'urbanisme :

- **La première partie est dédiée à l'enquête préalable à la déclaration projet portant sur l'intérêt général de la ZAC OZ 1**
- **La deuxième partie est dédiée à la mise en compatibilité du PLU.**

Le dossier de déclaration de projet soumis à enquête publique comprend une notice - explicative apportant les motifs et considérations de justification de l'intérêt général du projet et le dossier de mise en compatibilité comprend une note de présentation synthétique des dispositions proposées pour la mise en compatibilité du PLU.

1.2.1. Les pièces relatives à l'enquête préalable à la déclaration de projet (Partie I du dossier d'enquête unique)

La première partie du dossier d'enquête est constitué conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement.

Article R.123-8 :

"Le dossier soumis à l'enquête comprend les pièces et avis exigés par les réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Le dossier comprend au moins :

1. Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique ou l'évaluation environnementale et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision d'examen au cas par cas de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement visée au I de l'article L.122-1 ou au IV de l'article L.122-4, ainsi que l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du présent code ou à l'article L.121-12 du Code de l'Urbanisme ;
2. En l'absence d'étude d'impact ou d'évaluation environnementale, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
3. La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
4. Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. Dans le cas d'avis très volumineux, une consultation peut en être organisée par voie électronique dans les locaux de consultation du dossier ;
5. Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Lorsqu'aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne ;
6. La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, des articles L.341-10 et L.411-2 (4) du Code de l'Environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier.

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la ZAC OZ1 est composé comme suit :

- **Un préambule à la déclaration de projet et la mise en compatibilité**
- **Une notice explicative (PIECE A - Partie I)**
Ce document indique l'objet de l'enquête, ainsi que les caractéristiques les plus importants de l'opération soumise à l'enquête et les raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu. Elle porte à la connaissance du public les motifs et considérations d'intérêt général du projet soumis à l'enquête.
- **Les Textes régissant l'enquête publique et état des procédures (PIECE B – Partie I)**
Le présent document permet d'identifier les textes de références qui régissent l'enquête publique de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU de la commune de Montpellier.
- **Bilan de la concertation ; (PIECE C – Partie I)**
- **Les Pièces et avis émis sur le projet ; (PIECE D – Partie I)**
Cette pièce permet au lecteur de prendre connaissance des décisions et avis obtenus sur le projet, notamment le dossier de création, l'avis de la DREAL et **l'étude d'impact** réalisée pour la ZAC OZ1.
- **Les annexes PIERCE E – Partie I, - comprend les plans des principaux ouvrages de la ZAC OZ1.**

1.2.2. Les pièces relatives à la mise en compatibilité du PLU de la Ville de Montpellier (Partie II du dossier d'enquête unique)

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est constitué conformément au code de l'urbanisme.

Le dossier vise à présenter les modalités et la mise en œuvre de cette mise en compatibilité.

Il présente les modifications apportées aux différents documents composant le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montpellier (Rapport de présentation, documents graphiques et règlementaires).

Il est composé :

- **D'une note synthétique présentant la mise en compatibilité du PLU (Pièce F – Partie II)**
- **Des données relatives au rapport de présentation du PLU modifié (Pièce G – Partie II) en annexe : est joint l'évaluation environnementale et l'étude d'intégration urbaine et paysagère de la future A9 déplacée.**
- **Les orientations d'aménagement du secteur ZAC OZ 1 (PIECE H- Partie II)**
- **Du Règlement modifié du PLU (Pièce I – Partie II)**
- **Des documents graphiques modifiés (Pièce J – Partie II)**
- **Les autres pièces :** le procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées et les courriers sur les emplacements réservés. **(Pièce K – Partie II)**

2. Insertion de l'enquête dans le cadre de la procédure administrative en cours

2.1. PHASES PREALABLES A LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE

2.1.1. Décisions et contexte préalable au projet de ZAC OZ 1

Le site de Méjanelle Pont Trinquat représentant une superficie d'environ 300 ha a été défini comme l'un des onze sites stratégiques de développement de la Communauté d'Agglomération de Montpellier dans le schéma de cohérence territoriale (SCOT), approuvé par délibération n°68 63 du Conseil de Communauté en date du 17 février 2006.

La position clé du site, dans le développement urbain de la Méjanelle, s'intègre dans le territoire labellisé EcoCité. Au cœur du site, est prévu un pôle multimodal autour de la gare TGV et le déplacement du dédoublement de l'autoroute A9.

En 2009 RFF a décidé de mettre en service la gare nouvelle de Montpellier dès la mise en exploitation de la future ligne de contournement ferrée Nîmes Montpellier (CNM).

La réalisation de ces équipements est prévue à l'échéance 2017.

Dans cette perspective la Communauté d'Agglomération de Montpellier a engagé les études préalables relatives à l'opération d'aménagement OZ Montpellier Nature Urbaine, qui inclut ce site stratégique et la création du nouveau quartier.

Par délibération du 30 Octobre 2012 les objectifs de l'opération d'aménagement d'ensemble OZ Montpellier Nature Urbaine ont été arrêtés et lancement de la concertation.

Par délibération n°11349 du 17 janvier 2013 les modalités de la concertation sur un grand périmètre de 350 Ha sont définies, après délibérations des communes concernées par le projet :

- Délibération du conseil municipal de la ville de Lattes en date du 17 décembre 2012
- Délibération du conseil municipal de la ville de Montpellier en date du 17 décembre 2012.

La concertation en vue de la création de l'opération d'aménagement s'est déroulée du 18 janvier au 24 juillet 2013.

Par délibération n°11724 du 25 juillet 2013 le bilan de la concertation sur le périmètre d'ensemble, a été dressé et approuvé par la communauté d'agglomération. Il a permis de confirmer les objectifs et le périmètre de l'opération **OZ Montpellier Nature Urbaine** et conclut à la possibilité d'arrêter le programme de l'opération et d'approuver la réalisation du projet urbain dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La communauté d'agglomération a décidé que cette opération d'aménagement d'ensemble se déclinera en opérations d'aménagements successives en phase avec le développement du projet urbain d'ensemble.

Par délibération n°11725 du 25 juillet 2013 le conseil communautaire approuve :

- Les objectifs de la ZAC dénommée OZ1
- et arrête les modalités de la concertation publique de la ZAC OZ1 et de la mise à disposition de l'étude d'impact.

Par délibération n°11823 du 24 septembre 2013 la communauté d'agglomération approuve le projet urbain d'ensemble dans le cadre d'une opération d'ensemble tel que défini à l'article L300-1 du code de l'urbanisme.

Par délibération n°11824 du 24 septembre 2013 la Communauté d'agglomération décide de confier à la SAAM l'aménagement de l'opération d'ensemble OZ Montpellier Nature Urbaine sur les communes de lattes et de montpellier.

2.1.2. L'information préalable du public : ZAC OZ 1

Le projet de la ZAC OZ1 a fait l'objet d'une phase de concertation préalable décidée par la délibération du Conseil d'Agglomération de Montpellier en date du 25 juillet 2013.

La concertation s'est déroulée du 19 août au 15 octobre 2013

Plusieurs dispositifs ont été mis en place afin d'assurer une concertation efficace :

- **La mise à disposition du public** du 19/08 au 15/10, du dossier de présentation relatif à la création de la ZAC et des registres pour recueillir les avis.
- **Une exposition à l'hôtel d'agglomération** : du lundi 2 septembre au mardi 15 octobre, une exposition, composée de 5 panneaux d'informations grand format (80x200 cm), a été installée à l'Hôtel d'agglomération à Montpellier.
- **Une réunion de concertation du grand public** : annoncée par voie de presse, sur le site de l'Agglomération de Montpellier, dans Midi Libre ainsi que dans les journaux communaux de Lattes et de Montpellier Agglomération. Elle a été organisée le vendredi 20 septembre 2013, à 18h00, au Château de la Mogère.

Un dispositif complémentaire d'information du public a été assuré :

- **L'exposition à Lattes à la maison de l'agglomération** : même dispositif mis en place qu'à l'hôtel d'agglomération.
- **L'ouverture de l'exposition de l'Hôtel d'Agglomération lors de l'Antigone des associations** : L'Hôtel d'Agglomération a été ouvert au public le dimanche 8 septembre 2013 lors de l'Antigone des Associations, ce qui a permis de toucher un public plus large, qui a découvert le projet grâce à l'exposition.
- **Le stand de Montpellier Agglomération de la Foire expo de Montpellier** : A l'occasion de la Foire Internationale de Montpellier du 11 au 21 octobre
- **Le site Internet** : Les habitants pouvaient également s'informer sur le projet via le site Internet de l'agglomération (www.montpellier-agglo.com) qui présente le projet global et le programme de la ZAC OZ 1.
- **Le plan média** : Des annonces presse de la concertation sont parues à 6 reprises dans la presse locale, annonçant tout d'abord la concertation, et les 2 expositions avec registres, puis la réunion publique, puis la mise à disposition, avec registre, de l'étude d'impact avec l'avis de l'Autorité Environnementale :
 - Midi libre : 18 Août, 2, 17 et 27 Septembre 2013.
 - La Gazette de Montpellier : les 5 et 26 Septembre 2013.
 A noter : la concertation a également été annoncée dans le numéro de septembre du journal de Montpellier Agglomération : « MonAgglo »

Le bilan de la concertation fut dressé par délibération n°11928 de la Communauté d'Agglomération en date 29 octobre 2013.
Le bilan de la concertation est mis à la disposition du public dans la PIECE C (partie I) du dossier d'enquête conformément aux exigences du Code de l'Environnement.

2.1.3. La décision de création de la Zone d'Aménagement Concerté OZ1

Par délibération n°11928 du 29 octobre 2013 le conseil communautaire dresse le bilan de la concertation et approuve le bilan de la mise à disposition de l'étude d'impact.

Elle confirme les objectifs de l'opération, ci-dessous et crée la ZAC OZ 1 sur un périmètre de 60 hectares, en vue de :

- 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 », 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.

Aux termes de l'article L.311-1 du Code de l'Urbanisme, "les ZAC sont des 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".

2.1.4. La prise en compte du patrimoine archéologique

La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) a été saisie par courrier en date du 08 octobre 2013. Les travaux projetés étant susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, il sera nécessaire de réaliser des études et le cas échéant des fouilles.

Une opération d'archéologie préventive sera donc réalisée préalablement à l'aménagement du projet conformément à un cahier des charges techniques et scientifiques.

2.1.5. La réalisation d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables

Conformément à l'article L.123-8 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage a fait réaliser par un bureau d'étude spécialisé l'étude préliminaire de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone.

L'objectif de l'étude est de mettre l'accent sur les postes de consommation énergétiques stratégiques de la zone et de prévoir des possibilités d'actions à l'échelle de l'aménagement permettant de façon optimale d'avoir recours à une énergie renouvelable plutôt qu'une énergie non renouvelable.

2.1.6. Compatibilité avec les documents d'urbanisme – Mise en compatibilité du PLU

Nous invitons le lecteur à se reporter à la **PIECE F (Partie II)**, qui porte à connaissance du public l'incidence du projet sur le PLU de Montpellier et la proposition de la mise en compatibilité du PLU envisagée aux **PIECES G, H, I, J et K (Partie II)** du dossier qui est soumis à enquête publique.

La déclaration de projet d'intérêt général de la ZAC OZ1, ne pourra intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L.123-14-2, pour mettre en compatibilité le PLU de la commune de Montpellier.

De façon synthétique, la procédure de mise en compatibilité du PLU implique :

- **Un dossier de déclaration de projet en vue de proposer la mise en compatibilité** le PLU de la Ville de Montpellier. La Communauté d'agglomération de Montpellier a approuvé le dossier, en date du 27 novembre 2013, en vue de solliciter Monsieur le préfet de l'Hérault pour ouvrir l'enquête publique.
- **Un examen conjoint par les personnes publiques associées.** La réunion, organisée par la Communauté d'Agglomération, s'est déroulée le 2 décembre 2013. A la suite de cette réunion le dossier soumis à l'enquête publique a été actualisé en conséquence.
- **Le préfet a été saisi afin d'ouvrir l'enquête publique unique** portant notamment sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme envisagé. Il est rappelé qu'il s'agit précisément d'un des objets de la présente enquête publique, présentée en 2^{ème} partie du dossier d'enquête.
- La déclaration d'intérêt général du projet par délibération de la Communauté d'Agglomération de Montpellier interviendra à l'issue de l'enquête publique ;
- Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint seront soumis par le préfet au conseil municipal de la Commune de Montpellier qui :
 - approuvera la mise en compatibilité du PLU dans les 2 mois,
 - le cas échéant, en cas de silence ou de désaccord, le préfet approuvera la mise en compatibilité.

2.1.7. Les avis de l'autorité environnementale

Conformément à l'article L.122-1 et suivant du Code de l'Environnement et R122-1 et suivants du code de l'Environnement, l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC OZ1, jointe au présent dossier d'enquête publique, a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale et précisément de la Direction Régionale de l'Environnement et de l'Aménagement du Languedoc Roussillon (DREAL) **en date 4 octobre 2013.**

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité de l'opération mais sur l'étude *d'impact présentée par le maître d'ouvrage*. Il est joint au dossier d'enquête unique à **PIECE D (Partie I)**

Dans sa conclusion, l'Autorité Environnementale souligne : « la bonne qualité de l'étude d'impact ainsi que la prise en compte satisfaisante par le projet des enjeux environnementaux. L'autorité environnementale relève l'effort réalisé par le maître d'ouvrage pour mener une réflexion globale à l'échelle de l'opération d'ensemble OZ Montpellier Nature Urbaine, dans un souci d'intégration du programme d'aménagement et de la ZAC OZ1 dans leur environnement urbain, hydraulique, paysager et naturel. »

L'étude d'impact et l'Avis de l'Autorité Environnementale a été mis à disposition du public du 7 au 21 octobre 2013.

Préalablement à la proposition de la mise en compatibilité du PLU de Montpellier par la procédure de déclaration de projet, une évaluation environnementale a été réalisée, conformément à l'article R 123-1-2 du code de l'urbanisme et suivants les articles R121-16-4 a).

La communauté d'agglomération de Montpellier a saisi l'autorité environnementale.

La DREAL a émis un avis **en date du 9 décembre 2013**, dont la copie est jointe au dossier d'enquête unique à la **PIECE K (Partie II)**.

2.2. LA PHASE D'ENQUETE PUBLIQUE

2.2.1. Son objet

L'objectif de l'enquête publique unique préalable à la déclaration de projet et à la mise en compatibilité du PLU, est de permettre au public :

- de disposer d'une information complète sur le projet et sur la mise en compatibilité du PLU
- de participer au processus de décision en lui permettant de "consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ».

2.2.2. Le déroulement de l'enquête publique unique est le suivant

- Instruction du dossier par les services préfectoraux.
- Saisine par le Préfet du département de l'Hérault du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur.
- Prononcé un arrêté préfectoral fixant les modalités d'enquête publique unique préalable à la déclaration d'intérêt général de l'opération de ZAC OZ1.
- Publicité légale et collective de l'enquête dans deux journaux régionaux à grand tirage.
- Déroulement de l'enquête (1 mois minimum).
- Rapport et conclusions du commissaire enquêteur au vu des observations contenues dans les registres d'enquêtes.

Le rapport du commissaire enquêteur restera à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, dans la mairie où s'est déroulée l'enquête, ainsi qu'à la Préfecture de l'Hérault.

Au-delà de l'enquête publique, le projet qui sera réalisé pourra différer de celui faisant l'objet du présent dossier, pour tenir compte, notamment, des observations recueillies au cours de la présente enquête. Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête sera nécessaire.

2.3. DECISIONS POUVANT ETRE ADOPTEES AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Les développements ci-dessous visent notamment à répondre aux exigences de l'article R.123-8, 3° et 6° du Code de l'Environnement qui précisent que le dossier d'enquête mentionne :

R.123-8 3 : *"Les textes régissant l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet (...) ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation"*

R.123-8-6 : *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application du I de l'article L.214-3, L.341-10 et L.411-2 (4) du Code de l'Environnement ou des articles L.311-1 et L.312-1 du Code Forestier "*

Les décisions et autorisations qui pourront intervenir au terme de l'enquête sont les suivantes :

2.3.1 Délibération de la communauté d'agglomération de Montpellier approuvant la déclaration de projet OZ1

Postérieurement à l'enquête publique et suite à la remise du rapport du commissaire enquêteur, il conviendra pour le maître d'ouvrage de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération.

En application notamment de l'article L 300-6 du code de l'urbanisme la communauté d'agglomération se prononcera par une délibération de déclaration de projet portant sur l'intérêt général de l'opération d'aménagement OZ 1.

La déclaration de projet mentionnera l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comportera les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Elle indiquera le cas échéant les principales modifications qui sans en altérer l'économie générale sont apportées au projet par le maître d'ouvrage, au vu des résultats de l'enquête publique et afin de tenir compte de ces derniers.

2.3.2 Délibération du conseil municipal de Montpellier approuvant la mise en compatibilité du PLU

Le dossier de mise en compatibilité du PLU et le rapport du commissaire enquêteur est soumis au conseil municipal de la commune de Montpellier, en vue l'approbation de la mise en compatibilité du PLU soumis à l'enquête publique, dans le cadre de la déclaration de projet portant sur l'intérêt général de la ZAC OZ1.

La commune doit se prononcer par une délibération du conseil municipal :

- Sur le dossier de mise en compatibilité proposé à l'enquête publique,
- dans les 2 mois de la réception du dossier complet et du rapport du commissaire enquêteur.

2.3.3. Le dossier de réalisation de la ZAC

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-12 du Code de l'Urbanisme. La communauté d'Agglomération à l'initiative de la création de la ZAC OZ1 approuvera un dossier de réalisation, constitué conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme.

2.3.4. Le dossier d'autorisation au titre de la loi

Un dossier d'autorisation au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement sera réalisé par le maître d'ouvrage.

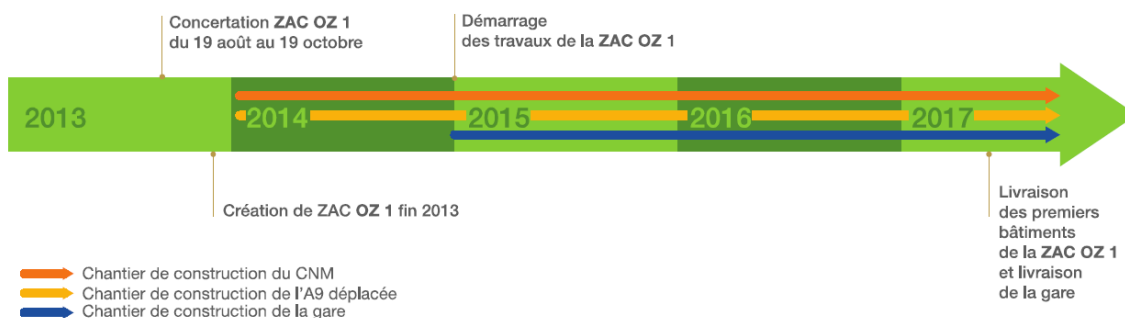
2.3.5. L'étude de sécurité publique

Une étude de sécurité publique permettant d'apprécier les incidences de l'opération d'aménagement sur la protection des personnes et des biens, sera réalisée conformément aux dispositions des articles L111-3-1 et R111-48 du code de l'urbanisme.

2.3.6. Les autorisations d'urbanisme sur le périmètre opérationnel.

Au cours de l'élaboration du projet de ZAC OZ1, les maîtres d'ouvrages des grandes infrastructures connexes (ASF, OC VIA, RFF), ont été consultés pour assurer l'intégration des infrastructures dans leur environnement futur, en participant efficacement à l'atténuation de leurs impacts cumulés.

Le calendrier ci-dessous permet de visualiser l'insertion des travaux d'infrastructures connexes qui impactent le périmètre de la ZAC OZ1.



Par la suite, les projets de constructions à réaliser dans le périmètre opérationnel seront soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme et du Code de l'Environnement.

Chaque demande d'autorisation de construire sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, le secteur de l'opération étant concerné par un périmètre de protection des monuments historiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme et au cahier des charge réalisé par le maître d'ouvrage, les constructeurs seront soumis aux prescriptions permettant de respecter les objectifs de l'opération.

CI-APRES TABLEAU SYNOPTIQUE DE LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

