



## ZAC « OZ 1 »

Sur la commune de Montpellier

---

**DONNEES RELATIVES AU  
RAPPORT DE PRESENTATION  
MODIFIE**

---

P  
M  
C  
M  
G



Préambule

La présente notice a pour objet d'exposer les modifications apportées au rapport de présentation du PLU de la ville de Montpellier mis en compatibilité avec le projet d'aménagement ZAC OZ1

Elle décrit :

- Modifications apportées au chapitre III.2.1 Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement
- Modifications apportées au chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones
- Modifications apportées au chapitre III.3.1 relatif aux emplacements réservés
- Modifications apportées au chapitre IV.1.5. relatif au secteur sud A9

Par ailleurs, elle intègre en annexe :

- l'évaluation environnementale relative à la mise en compatibilité du PLU pour le secteur de la ZAC OZ1 qui complète notamment le diagnostic et l'état initial de l'environnement, l'exposé des incidences du PLU au regard de l'environnement ainsi que les mesures compensatoires et de suivi assortis d'un résumé non technique.
- une étude d'intégration urbaine et paysagère de la future A9 déplacée visant par anticipation des servitudes pouvant s'appliquer de part et d'autre de la future autoroute à définir des règles d'implantation spécifiques justifiées au regard de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de l'urbanisme et des paysages.

## **1. La traduction du projet d'aménagement du secteur Oz 1 dans le PLU**

Le projet de mise en compatibilité se traduit par :

- La réduction du secteur de zone partiellement équipé 5AU-1 au profit d'un secteur de zone d'urbanisation future 14AU-1 caractérisé par un principe de mixité des fonctions urbaines admettant les constructions destinées notamment à l'habitation, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces et aux services.
- la réduction partielle du secteur de zone à urbaniser stricte AU0-5 au profit d'un secteur de zone 14AU-1 et d'un secteur de zone 14AU-2 intégrant les grandes infrastructures de transport dans le prolongement du futur PEM et d'un secteur de zone naturelle N-6 destiné à la réalisation du parc du Nègues Cats.

- La réduction des emplacements réservés R11 et N2 inscrits au bénéfice de RFF et de l'Etat, respectivement pour la réalisation du contournement Nîmes Montpellier et pour le dédoublement de l'autoroute A9.
- La suppression partielle de l'emplacement réservé C67 inscrit au bénéfice de la ville de Montpellier pour la réalisation d'un échangeur routier.
- La suppression de l'emplacement réservé R47 inscrit au bénéfice de la Région pour l'extension du Lycée Mendés France.
- La création des emplacements réservés C219, C220 et C221 inscrits au bénéfice de l'Agglomération au titre de la réalisation de trois voies nouvelles : respectivement, le cours de la gare, le tenseur et le mail actif Nord.

Ces évolutions ne sont pas de nature à remettre en cause les grands équilibres entre zone naturelle et zone urbanisée : les espaces boisés classés existants sont maintenus.

Elles ne portent par ailleurs pas atteinte aux orientations du Projet d'aménagement et de développement durable et ne compromettent pas de protection édictée en raison de risques et de nuisances.

## **1. Traduction des évolutions projetées dans le rapport de présentation**

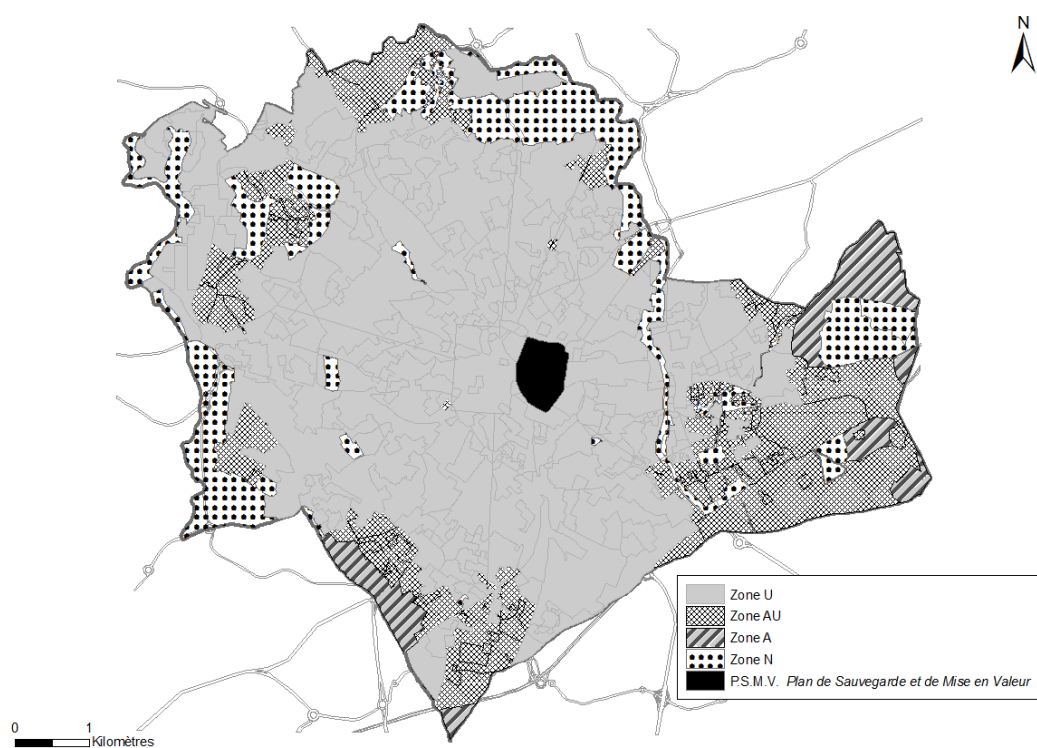
Ci-après sont présentées de manière détaillée, les évolutions projetées du rapport de présentation du PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité. Le procédé suivi consiste à mettre en évidence les éléments modifiés par la mise en compatibilité dans le rapport de présentation du PLU (avant/après).

Par souci de lisibilité dans la présente notice :

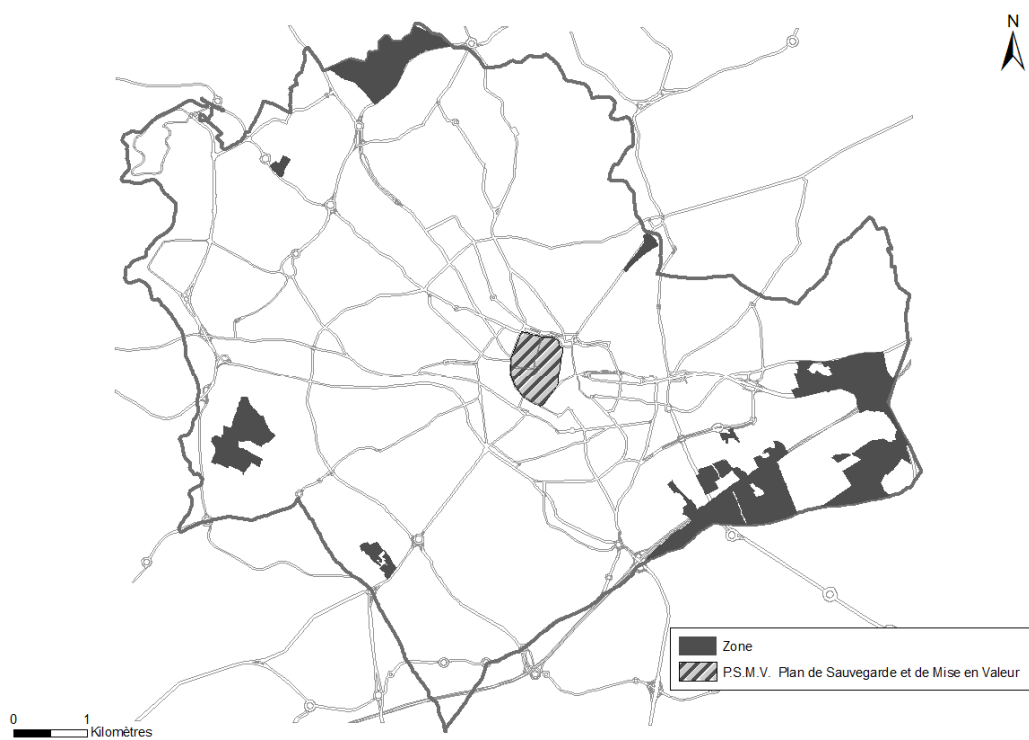
- *Les extraits du PLU restant inchangés sont indiqués en italique*
- Les modifications apportées dans les textes sont surlignées en gris
- ~~Les textes supprimés sont barrés~~

### **1.1 Modifications apportées au chapitre III.2.1 Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement**

P318, la carte des grands types de zone sera ainsi modifiée :



P324, la carte de la zone AU0 sera modifiée comme suit :



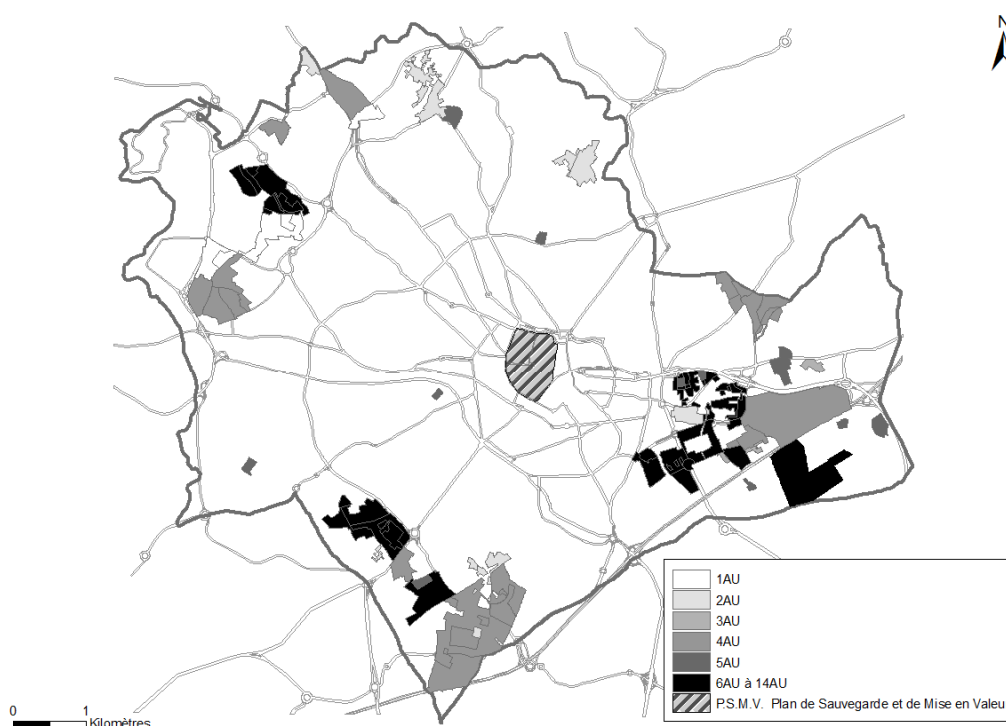
P324

le texte sera ainsi modifié :

Les zones AU correspondent aux secteurs de ville insuffisamment équipés mais qu'il est prévu d'équiper et d'urbaniser

*17 18 zones AU partiellement équipées dont l'urbanisation est en cours au fur et à mesure de la réalisation, par la Ville ou par un aménageur, des réseaux nécessaires, compte tenu du projet d'urbanisation d'ensemble prévu à l'échelle de chacune des zones.*

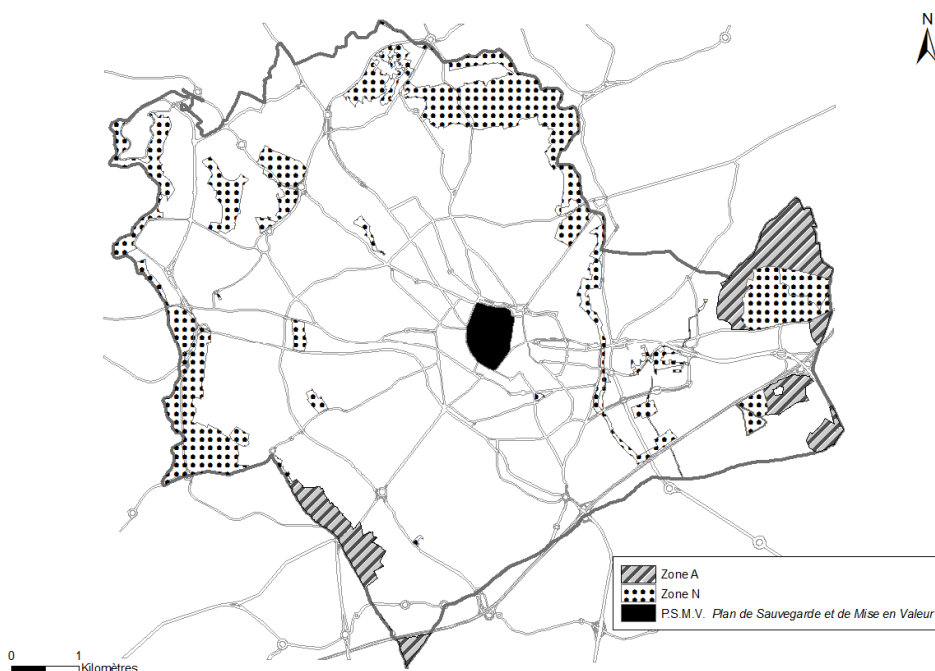
P325, la carte des zones AU sera ainsi modifiée :



p.326, le texte sera ainsi modifié :

*- les zones **6AU à 13AU** et **14AU** sont des zones d'urbanisation future où sont développés des projets d'urbanisation spécifiques (un projet par zone) conduisant à la réalisation de futurs quartiers à dominante d'habitat collectif et dans lesquels la diversité urbaine s'exprimera pleinement. Pour chacune de ces zones un plan d'aménagement d'ensemble est élaboré, traduit par des règles spécifiques et des orientations d'aménagement. Leur aménagement est le plus souvent conduit dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté. Compte tenu du caractère spécifique de ces zones AU, lié à la volonté d'y réaliser une opération d'ensemble, la constructibilité sera strictement conditionnée à la réalisation d'un niveau d'équipement (VRD) apprécié à l'échelle des besoins générés par le projet d'urbanisation d'ensemble de la zone.*

P327, la carte des zones A et N sera modifiée comme suit :



## **1.2 Modifications apportées au chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones**

P. 330, le texte suivant sera ajouté :

*Concernant la mise en œuvre du principe de mixité sociale, le PLU prévoit :*

**A l'échelle de la Zone d'Aménagement Concerté OZ 1 (ZAC) :**

- 30 % des surfaces de plancher à usage d'habitation prévues dans l'opération doivent être affectées à des logements locatifs sociaux familiaux et d'insertion : au moins 25% de ces surfaces seront financées en PLUS / PLAI et au plus 5% en PLS familial (ou nouvelle dénomination équivalente).

- Au moins 10 % des surfaces de plancher à usage d'habitation prévues dans l'opération doivent être affectées à des logements locatifs sociaux spécifiques (logements sociaux étudiants, résidences service, EHPAD).

- 20 % des surfaces de plancher à usage d'habitation prévues dans l'opération doivent être affectées à des logements en accession abordable dont 12 % en accession sociale et 8 % en accession intermédiaire, comme défini dans le rapport de présentation.

P. 334 : L'article 12 relatif aux règles de stationnement sera ainsi modifié :

*Article 12 : « Stationnement ». Le dispositif de cet article est analysé sous deux grandes rubriques : les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions variables selon les zones.*

#### **LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES :**

*Il a été introduit dans le PLU, une modulation des normes quant à la réalisation du nombre d'aires de stationnement. Cette modulation est conforme au plan des déplacements urbains de l'agglomération de Montpellier qui prévoit « la modification de la réglementation art. 12 des PLU fixant les normes en matière de réalisation de stationnement : (...) dans le centre ainsi que dans les communes et les quartiers desservis par le tramway et concentrant une forte densité d'emplois (quartiers des hôpitaux et facultés) il sera proposé une diminution de nombre minimal de places de stationnements imposé lors de la création de bâtiments neufs ou à l'occasion de changement d'affectation créant des m<sup>2</sup> d'activités dans un rayon de 300 à 500 m autour des lignes de tramway. »*

*Ainsi, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways des lignes 1, 2 et 3 les exigences minimales en matière de stationnement pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation sont de 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Par exception, la zone 14AU, concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Oz 1, a fait l'objet de règles spécifiques. Compte tenu de la politique mise en œuvre dans le cadre de cette opération au titre de son inscription dans le territoire de l'EcoCité, s'appuyant notamment sur une desserte performante par les transports collectifs, le développement des modes doux et promouvant la réalisation de parkings à usage partagé, la zone 14AU ne fixe aucune exigences minimales en matière de stationnement et ce quelque soit l'usage des constructions.*

P. 336, le texte sera ainsi modifié :

#### **LES NORMES VARIABLES SELON LES ZONES ET LA NATURE DE LA CONSTRUCTION**

*Pour les constructions destinées à l'habitation collective, ainsi dans les zones AU, la norme est de 1 place par tranche de surface de plancher (en général 50 m<sup>2</sup>) avec un plafond fixé à 1 ou 2 places par logements. Ce plafond est fonction de la densité de la zone : dans les zones très denses le plafond est fixé à 1 place par logement, lorsque la densité est moindre ce plafond est porté à 2 places.*

*Par exception, dans la zone 14AU compte tenu de la présence du tramway – prolongement de la ligne 1 – et en application des orientations du Plan de*



Déplacements Urbains (PDU), il n'existe pas de norme minimale en matière de stationnement pour les constructions y compris destinées à l'habitation.

*Ceci est cohérent avec les derniers résultats de l'enquête ménages déplacements 2003/2004 qui montrent une motorisation des ménages croissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.*

*Pour l'habitat individuel, à l'exception de la zone 14AU, la norme est de 1 place par tranche de surface de plancher de 50 m<sup>2</sup> avec un plafond fixé à 2 places par logement.*

*Pour les projets hôteliers, à l'exception de la zone 14AU :*

*- en zone dense, il est exigé une place de stationnement pour 3 chambres, ce qui correspond à la norme usuelle dans ce secteur.*

*- en seconde couronne, cette norme passe à une place pour 2 chambres avec la réalisation concomitante d'une aire d'autocar pour les projets supérieurs à 100 chambres.*

*- enfin dans un secteur (6AU), particulièrement bien desservi par les transports collectifs, la norme est d'une place de stationnement pour 4 chambres.*

*Par ailleurs, il est exigé que le projet de permis de construire précise les modalités de gestion en dehors de la voie publique des arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).*

*Les résidences pour personnes âgées : quelle que soit la zone, à l'exception de la zone 14AU, la norme minimale est d'une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette norme est plafonnée à une place pour 2 logements. PLU – Edition septembre 2013 337*

*Pour les établissements scolaires, dans les zones réglementées, la norme générale pour le stationnement des véhicules et de 1,5 places par classe sauf dans les zones denses où cette norme est abaissée à une place par classe (zones 1U1, 2U6). Par ailleurs, il est exigé pour les établissements du secondaire la création d'une aire de stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves (voir paragraphe relatif aux vélos).*

*Pour les constructions destinées aux bureaux,*

*Dans les zones U, la norme est de 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs denses (1U1 à 1U8 et 2U6) et de 1 place pour 40 m<sup>2</sup> dans les secteurs moins denses (2U1 à 4U3).*

*Dans l'ensemble, la norme dans la zone AU, varie entre 1 place pour 40 m<sup>2</sup> et 1 place pour 30 m<sup>2</sup>, hormis dans le secteur 6 AU où la norme est d'une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

Par exception, dans la zone 14AU, il n'existe pas de norme minimale mais un plafond fixé à une place par tranche de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

P. 342, au sein du sous-chapitre Valorisation des entrées de ville et prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, le texte suivant sera ajouté :

### **1.3 Prescriptions réglementaires définies dans le cadre d'une étude d'intégration urbaine et paysagère du déplacement de l'A9 par anticipation des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme :**

Des prescriptions architecturales particulières sont intégrées au PLU permettant de définir les possibilités de construction le long de l'autoroute A9 déplacée. Ces prescriptions s'appuient sur une étude d'intégration urbaine et paysagère du déplacement de l'A9, annexée au présent rapport de présentation, ainsi que sur les études réalisées par le groupement KCAP dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Oz 1.

Elles ont conduit à la définition de principes et de règles spécifiques combinant des implantations obligatoires et des portions linéaires non bâties au nord et au sud des abords de l'A9 déplacée :

Au nord de la future autoroute A9 déplacée :

Dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 20% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 » **reporté dans les documents graphiques du règlement.**

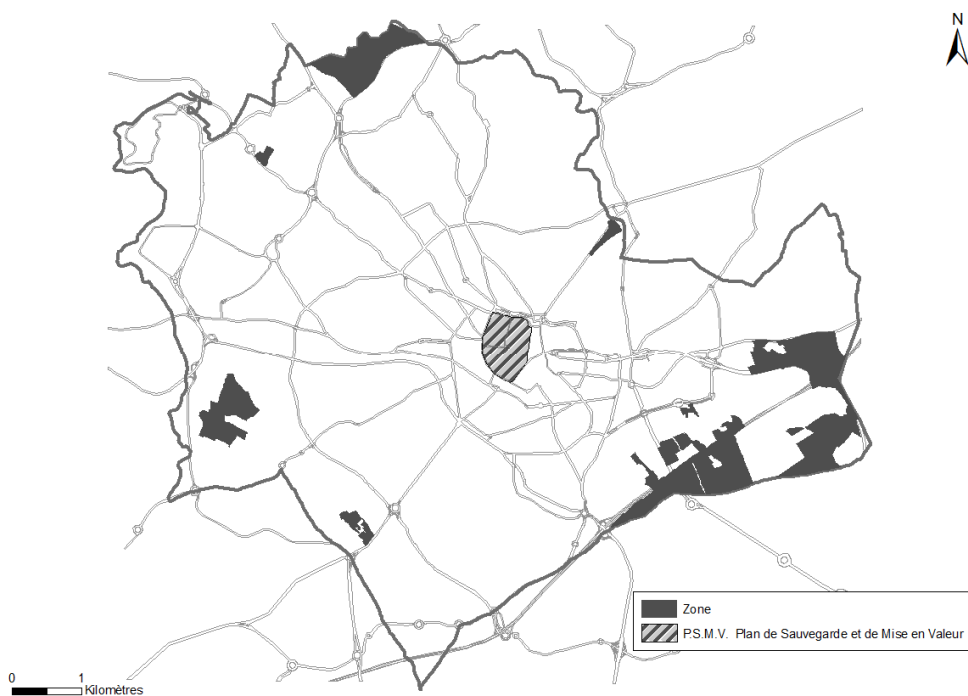
Par ailleurs, les constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Toutefois, dans ce cas, et notamment pour des raisons architecturales :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation continue tout le long du linéaire considéré,
- de plus, des retraits partiels seront admis pour :
  - la création de loggias,
  - l'aménagement des accès des constructions,
- la réalisation, à rez-de-chaussée, sur une hauteur de deux niveaux maximum, de passages couverts perpendiculaires ou parallèles aux façades devant avoir une largeur minimum de 2,50 mètres.

Au sud de la future autoroute A9 déplacée :

dans la bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A9 déplacée, la somme du linéaire non bâti sur l'axe de la voie est au moins de 30% du linéaire total de cet axe dans le secteur des prescriptions architecturales « autoroute A9 » **reporté dans les documents graphiques du règlement.**

p 493, la carte de la zone AUO sera modifiée comme suit :



P 498, la carte du secteur de zone AU0-5 sera modifiée comme suit :



P498, la présentation du secteur de zone AU0-5 sera ainsi modifiée :

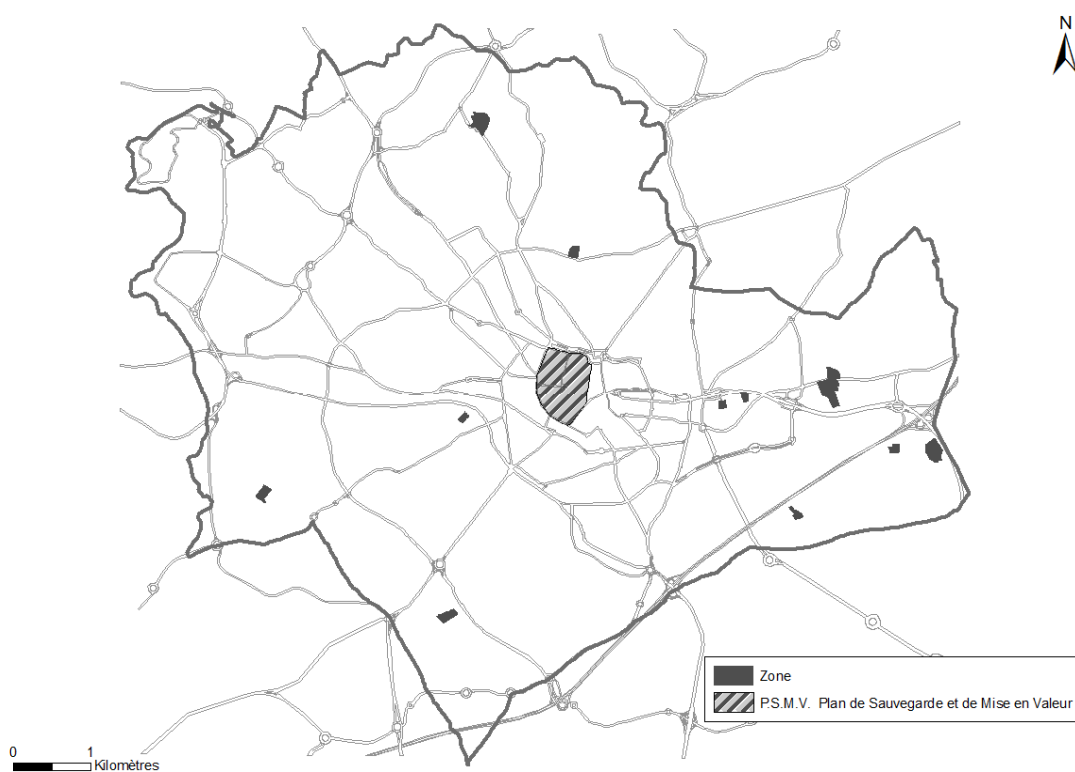
**DESCRIPTION :** secteur non équipé, dans sa périphérie, en matière d'eau et d'assainissement, desservi par un réseau viaire à caractère rural (route de Vauguières, rue du Mas Rouge, rue du Mas de Brousse).

**PRINCIPAUX OBJECTIFS :** Cette zone, située au sud de l'autoroute A9 et traversée par les grands projets d'infrastructure de transport de l'Etat (doublement de l'autoroute A9 et ligne ferroviaire nouvelle à grande vitesse Languedoc-Roussillon) accueillera, dans la perspective d'une nouvelle gare TGV, un pôle d'échanges majeur pour l'aire métropolitaine de demain. Son urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble définissant un projet urbain de grande envergure, prenant appui sur cette future gare et ces grands projets d'infrastructure.

Répondant au principe de mixité urbaine, l'aménagement de cette zone permettra d'optimiser l'exceptionnelle valeur de localisation du site par la réalisation d'une offre immobilière tertiaire à forte valeur ajoutée, ainsi que d'autres programmes diversifiés, en particulier à vocation d'habitat dans les secteurs où l'environnement immédiat le permettra (contraintes de bruit liées aux infrastructures existantes et futures et à l'aéroport). L'ensemble devra contribuer à l'émergence d'une nouvelle polarité urbaine d'échelle métropolitaine. P555, la présentation de la zone 5AU sera ainsi modifiée :

**DESCRIPTION** : Zone partiellement équipée, caractérisée par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé.

**LOCALISATION** : Château et Mas de la Méjanelle, de Comolet, ~~de Brousses~~, Gallière, de la Feuillade, de Pinville, Château Bon, château de Flaugergues, chapelle de Montaubérou, château de Bellevue, Montmaur, château de la Guirlande, Domaine de Poutingon



P557, la carte du secteur de zone 5AU-1 sera modifiée comme suit :



A partir de la P608, à la suite de la présentation du secteur de zone 13AU-2, les présentations de la zone 14AU et des deux sous-secteurs 14AU-1 et 14AU-2 ainsi que leurs plans de localisation seront ajoutés comme suit :

### Zone 14AU :

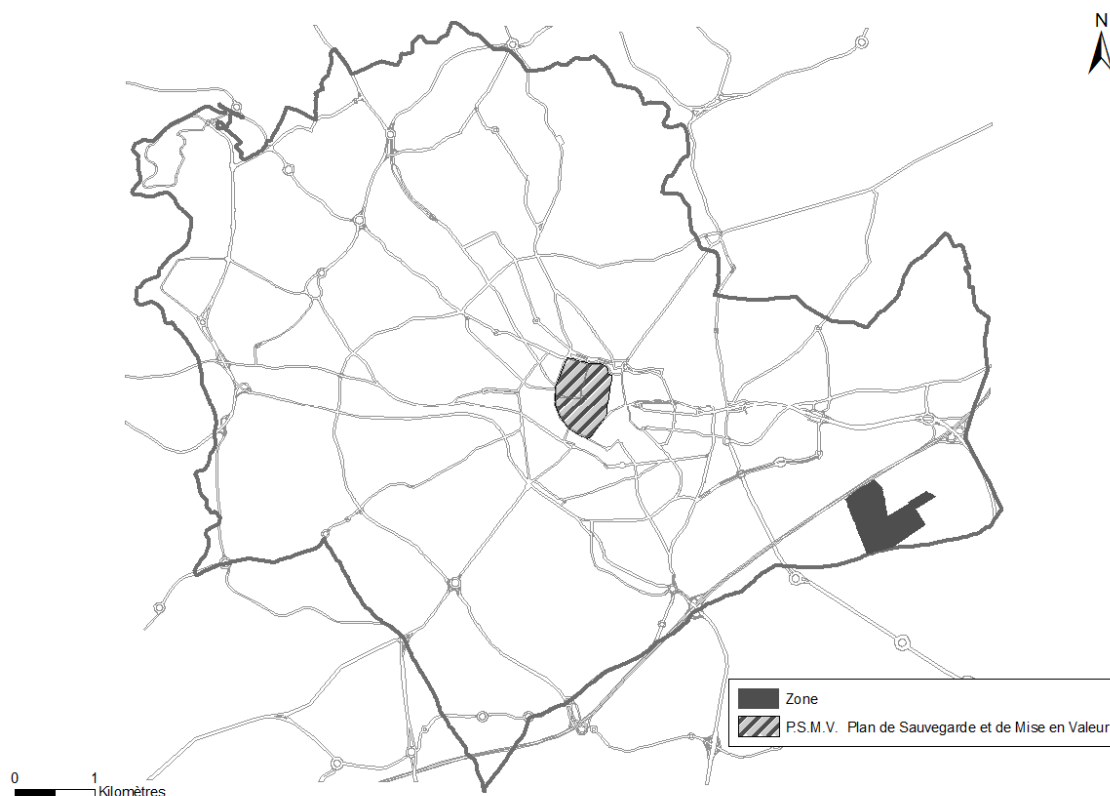
#### DESCRIPTION

Cette zone non équipée, marquée par une occupation agricole encore prégnante, est caractérisée par la présence de constructions éparées qui émaillent le paysage, ainsi que celle imposante des ensembles bâtis du Château de la Mogère et du lycée Pierre Mendès France. S'étendant d'Ouest en Est entre le lycée Mendès France et le couloir d'écoulement du ruisseau du Nègue Cats, elle est délimitée au Nord par l'autoroute A9 et le Château de la Mogère, et au Sud par la limite communale avec Lattes.

Cette zone recouvre pour partie l'emprise de la ZAC OZ 1.

#### LOCALISATION

Secteur Méjanelle Pont-Trinquat



## PRINCIPAUX OBJECTIFS

Réalisation d'un nouveau quartier, composé principalement de logements, de grands équipements métropolitains, de bureaux, de commerces, de services, organisés autour de la future gare TGV, d'un pôle d'affaires, et en bordure du futur parc du Nègue Cats.

## TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE ZONE

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique. Une ZAC a été mise en place, pour mettre en oeuvre cette cohérence. Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire. Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### a) Orientations d'aménagement

Il s'agit dans ce secteur de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'Est. Ce nouveau quartier a vocation à devenir le futur pôle tertiaire d'envergure européenne de l'agglomération montpelliéraine, et à accueillir 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, prenant en compte de manière spécifique des problématiques de déplacements et de stationnement, en lien avec la démarche d'Eco-cité, en s'appuyant sur la desserte par le réseau de transports en commun (prolongation de la ligne 1 du tramway) et une organisation particulière 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'A9 et Contournement ferroviaire Nîmes Montpellier. Elle présente un 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 : le cours de la gare, les mails actifs Nord et Sud, les stations de tramway...

## b) Traductions réglementaires

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

**Article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »** : en dehors des implantations obligatoires, implantation soit en alignement soit avec un retrait maximum de 5 mètres.

**Article 10 « Hauteur maximale des constructions »**. Une règle de hauteur maximale est définie pour la plus grande partie de la zone à 54 mètres NGF.

**Article 11 : « Aspect extérieur »**. Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

**Article 12 : « Stationnement des véhicules »**. Il est imposé un nombre ou une surface maximale pour les constructions de commerces et de bureaux. Pas de nombre minimal, y compris pour les constructions à usage résidentiel.



**Article 13 : « Espaces libres et plantations ».** Non réglementé.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation des sols ».** Non réglementé.

**Secteur de zone 14AU-1**

#### DESCRIPTION

Situé entre l'A9 actuelle et la rue Fontaine de la Banquière, le secteur 14AU-1 correspond essentiellement à la trame bâtie du nouveau quartier avec un principe de mixité des fonctions urbaines admettant les constructions destinées notamment à l'habitation, aux équipements publics, aux bureaux, aux commerces et aux services.

#### LOCALISATION



## Secteur de zone 14AU-2

### DESCRIPTION

Situé entre la route de Vauguières, la rue du Mas des Brousses et la rue Fontaine de la Banquière, le secteur 14AU-2 intègre les grandes infrastructures de transports dans le prolongement du futur Pôle d'échange multimodal Montpellier Sud de France, avec des aménagements urbains et paysagers d'envergure accompagnant ces équipements au sein du nouveau quartier : ouvrages hydrauliques, parcs de stationnement, écrans acoustiques, espaces verts..., avec en outre des équipements de loisirs, de sports, d'animation, de détente, de restauration, de service public et d'intérêt collectif.

### LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 14AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

### Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions destinées à de l'habitation.

Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier.

Les constructions destinées aux bureaux et à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, autres que celles concernées par l'article 2

### Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

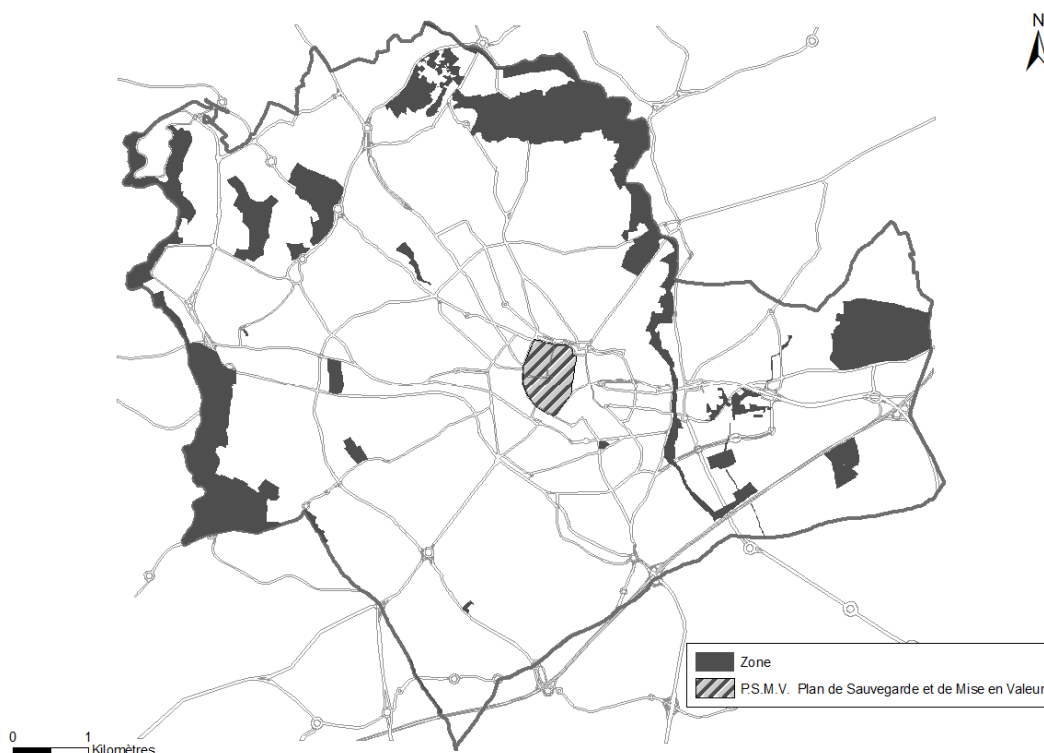
Sont admis les aménagements, installations et constructions liés à des fonctions hydrauliques, de stationnement, de protection acoustique, d'espaces verts et paysagers, d'animation, de détente et de loisirs, de sports, de restauration, de service public ou d'intérêt collectif.

P611, le texte sera modifié comme suit :

#### Zone N

**DESCRIPTION :** Il s'agit d'une zone de protection de la nature et des sites, de «coupures vertes».

**LOCALISATION :** Quatre Seigneurs, Montmaur, Lavalette, le Lez vert, les berges du Lez, la Mogère, domaine de Grammont, Parc Marianne, les berges de la Lironde, Jardins de la Lironde, parc Richter, le clos de l'Hirondelle, les berges du Rieucoulon, Mas d'Estor, la Piscine, Château Bon, les berges de la Mosson, Bionne, Malamort, château Bonnier de la Mosson, le lac des Garrigues, Malbosc, château d'O, Verdanson, cimetières de Celleneuve, Saint-Lazare, Saint-Etienne, protestant, le nord du parc du Negue Cats



**PRINCIPAUX OBJECTIFS** : Conserver le caractère naturel des sites ou les aménager pour les loisirs des Montpelliérains, en conservant leur caractère naturel.

La zone comprend 5 6 secteurs :

Le secteur N-1 : secteur naturel non aménagé. Le secteur N-2 couvrant des secteurs naturels à usage de loisirs urbains (secteurs naturels aménagés).

Le secteur N-3 des Jardins de la Lironde destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public (surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs) Ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde.

Le secteur N-4 de Richter destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public (surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs).

Le secteur N-5 couvrant les 4 cimetières de la Ville : Celleneuve ; Saint Lazare ; Saint Etienne ; Protestant.

Le secteur N-6 destiné à la réalisation du parc du Négue Cats dans la ZAC OZ1.

**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE** (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Corps de règles adapté au caractère spécifique de cette zone où la contrainte principale est celle exprimée aux articles 1 et 2 qui en limite fortement la constructibilité.

**Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »**

**Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».**

Dans le souci de préserver l'environnement naturel, ne sont autorisés que les équipements publics ou d'intérêt collectifs, les réhabilitations ou les extensions mineures de constructions existantes, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel de la zone.

**Article 4 : « Desserte par les réseaux ».**

L'assainissement autonome est autorisé sous les mêmes conditions que pour le secteur 2AU-4, dans la mesure où cette zone n'est bien souvent pas équipée de réseaux d'assainissement public.

**Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »**

*Règle de recul généralisée par rapport aux voiries, soit 10m minimum.*

**Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

*Règle de prospect avec recul minimum important par rapport aux constructions voisines  $L \geq H$  et  $L \geq 6m$ .*

~~**Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».** Hauteur limitée à 7m (dérogation possible pour prendre en compte des spécificités locales).~~

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».** Non réglementé, la densité étant de fait limitée par la nature spécifique de l'occupation.

P618, à la suite de la présentation du secteur de zone N-5, la présentation du secteur de zone N-6 sera rajoutée comme suit :

**DESCRIPTION**

Le secteur est destiné à accueillir le parc du Nègue Cats

**LOCALISATION**



## TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

### Article 2 : « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières »

#### 1) Dans l'ensemble de la zone :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :
  - Les installations et constructions légères liées à son fonctionnement et à la fréquentation du public, ainsi que des équipements nécessaires à des services publics et d'intérêt collectif (aménagement hydrauliques, voies de circulation, stationnement des véhicules...).
  - Les réhabilitations des bâtiments existants.
  - les extensions mesurées des bâtiments existants, à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante.

#### 2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU :

Seules les clôtures en grillage pourront être autorisées à condition qu'elles soient conçues de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Elles doivent notamment être suffisamment légères pour pouvoir plier en cas de crues exceptionnelles sous la pression de l'eau et des divers matériaux charriés par le flux et devront être amovibles pour permettre le passage nécessaire à l'entretien des cours d'eau.

#### 3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles sont conformes aux dispositions issues du Plan de Prévention des Risques d'inondations de la Basse vallée du Lez et de la Mosson, annexé au présent PLU.

Outre les installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :

- les installations et les constructions légères liées la mise en valeur des espaces naturels et à l'exercice d'activités de plein air en particulier pour la promenade, la détente, l'animation, les sports, les loisirs, la restauration ; ainsi que tout équipement nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à celles-ci.

**Article 10 : « Hauteur maximale des constructions » :**

15 mètres

**Article 14 : « Coefficient d'occupation des sols »**

Non réglementé.

P619, le tableau récapitulatif des surfaces sera modifié comme suit :

<b>PLU approuvé</b>	
N	735 ha <del>743 ha</del>
A	241 Ha
AU	<del>1089 Ha</del> 1081 Ha
U	3591 Ha
PSMV	21 Ha
<b>TOTAL</b>	<b>5707 Ha</b>
<b>EBC</b>	<b>394 Ha</b>

## 1.2 Modifications apportées au chapitre III. 3.1 Emplacements réservés de voiries

P630, le texte suivant sera inséré :

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 de France

P633, les textes suivants seront modifiés :

**R11** : Cet emplacement réservé de 37,5-25 ha environ institué à la demande de l'Etat permettra la réalisation de la nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse Languedoc-Roussillon. Il s'inscrit en particulier dans la réalisation du projet de contournement ferré Nîmes Montpellier déclaré d'intérêt général.

P634, le texte sera modifié comme suit :

~~**R47 et R48** : ces deux emplacements réservés, respectivement~~ Cet emplacement réservé d'une superficie de 0,6 ha et 1,2 ha, institués au bénéfice de la Région Languedoc-Roussillon, ~~est sont~~ situés dans le quartier de Port Marianne, au sud de l'autoroute A9, en continuité avec l'emprise du nouveau lycée professionnel Pierre Mendès-France en vue de la réalisation de futurs équipements connexes et d'extensions de l'établissement d'enseignement.

## 1.3 Modifications apportées au chapitre IV.1.5 Secteur Sud A9

P706, le texte sera ainsi modifié :

Situé au Sud Est de la ville de Montpellier, le nouveau quartier 'Sud A9' est bordé à l'Ouest par l'avenue Raymond Dugrand, au Nord par l'emprise de l'autoroute A9 et à



*l'Est par l'impasse des Mourons. La proximité de l'A9, et les projets de ligne TGV et du doublement de l'autoroute A9, confèrent au secteur une vocation de zone d'activités et d'équipements publics. Ce secteur permettra de répondre en partie aux besoins d'extension future de la ville de Montpellier en la matière.*

La surface du secteur, identifié principalement AU0-5, ainsi que 14AU et N-6 au PLU, est d'environ 55,8 ha.

P710, le texte sera ainsi modifié :

*Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur AU0-5 Sud A9 :*

- *Développer un projet urbain ambitieux prenant appui sur la future gare TGV (offre immobilière tertiaire de niveau européen) et offrant des fonctions urbaines diversifiées,*
- *Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers),*
- *Préserver la coulée verte du Lez et les cours d'eau du Nègue-Cats et de la Lironde.*