



DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC LAUZE EST

Commune de Saint-Jean-de-Védas
Projet de création d'un Parc d'Activités Économiques



Dossier de création de ZAC

Préambule _____

1. Rapport de présentation _____

2. Plan de situation _____

3. Plan de délimitation du périmètre _____

4. Étude d'impact _____

5. Précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'Aménagement _____

6. Annexes _____

Préambule

Préambule

Maîtrise d'ouvrage

SA3M - Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole

Étoile Richter
45, place Ernest Granier
CS 29502
34960 Montpellier



Montpellier Méditerranée Métropole

50, place Zeus
CS 39556
34961 Montpellier CEDEX 2



Prestataires pour le dossier de création de ZAC

Mandataire

Urban Projects

58, avenue Georges Clémenceau
34000 Montpellier
contact@urbanprojects.fr



Co-traitant

AGIR EN VILLE

11 rue Montgrand
13007 Marseille
architectes@agirenvilles.com



Rappel réglementaire du code de l'urbanisme

Section I : Création des zones d'aménagement concerté

Article R 311-1

L'initiative de création d'une zone d'aménagement concerté peut être prise par l'État, une collectivité territoriale ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone.

Article R 311-2

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'État, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du III de l'article L. 103-6.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code. L'étude d'impact du dossier de création de ZAC vaut également rapport environnemental de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité au sens de l'article L. 122-13 du code de l'environnement. S'agissant d'une procédure commune (DP et MEC), l'étude d'impact comporte l'ensemble des éléments aux articles L. 122-1 et L. 122-6 du code de l'environnement.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Article R 311-3

Lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci.

Article R 311-5

L'acte qui crée la zone d'aménagement concerté en délimite le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone. Il mentionne le régime applicable au regard de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Il est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Il est en outre publié :

- a) Lorsqu'il s'agit d'une délibération du conseil municipal d'une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales ou, lorsqu'il s'agit d'une délibération de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale comportant au moins une commune de 3 500 habitants et plus, au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 5211-41 dudit code si un tel recueil existe ;
- b) Lorsqu'il s'agit d'un arrêté préfectoral, au recueil des actes administratifs de l'État dans le département.

Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues au deuxième alinéa ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est celle du premier jour où il est effectué.

1. Rapport de présentation du dossier de création de ZAC

1. Rapport de présentation du dossier de création de ZAC

1. Objet et justification de l'opération	5
<i>A. Équipements</i>	
<i>B. Contexte et expression des besoins</i>	
2. Description du site et de son environnement	7
<i>A. Paysages</i>	
<i>B. Contexte climatique</i>	
<i>C. Réseau hydrographique</i>	
<i>D. Risques naturels</i>	
<i>E. Démographie</i>	
<i>F. Catégories sociales et revenus</i>	
<i>G. Environnement économique de la commune</i>	
3. Programme global prévisionnel des constructions à édifier	22
4. Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu	23
<i>A. Présentation du projet retenu</i>	
<i>B. Un projet cohérent avec les dispositions d'urbanisme en vigueur</i>	
<i>C. Au regard de l'environnement naturel et paysager</i>	
<i>D. Au regard de l'environnement urbain et social</i>	
<i>E. Justification économique de la ZAC</i>	

1.1 Objet et justification de l'opération

L'article L311-I du Code de l'Urbanisme précise que : « Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Montpellier Méditerranée Métropole a souhaité, face au besoin de foncier à vocation économique sur la commune de Saint-Jean-de-Védas et *a fortiori* dans la Métropole héraultaise, mettre en œuvre un développement maîtrisé en prenant l'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur le site dit de la Lauze Est.

Comme l'article L 311-I du Code de l'Urbanisme le mentionne, l'opération doit avoir pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains.

La notion d'équipements renvoie à celle de desserte par les voies et les réseaux. Celle d'aménagement est plus complexe : l'article L 300-I énonce des objectifs formulés en termes généraux et c'est la jurisprudence qui a permis de fixer des objectifs plus généraux. Le projet doit en plus soit :

- porter sur une partie significative du territoire que l'on ouvre à l'urbanisation, notamment par l'installation ou le renforcement d'équipements,
- quel que soit le périmètre de la zone, assurer une combinaison complexe d'activités et d'affectations diverses.

A. Equipements

Le projet de ZAC comporte la réalisation d'équipements permettant une desserte des terrains la composant, et l'aménagement d'espaces verts dans le lit majeur du ruisseau de La Capoulière.

La création de ZAC se justifie par le fait qu'elle correspond à un projet global de développement à long terme et qu'elle bénéficie à l'ensemble de la population. En effet, des équipements d'intérêt général sont prévus sur le site (voiries et réseaux enterrés, cheminements, bassins de rétention, prairies plantées). L'ensemble de ces équipements participent à la cohésion et l'intégration du projet dans le cadre du développement communal et métropolitain. Il

répond également aux exigences environnementales, notamment en termes de préservation des zones d'expansion des crues de La Capoulière et des milieux sensibles environnants (Bois de la Jasse de Maurin, jardin du château de la Lauze). De plus, elle répond à des préconisations architecturales qui participent en grande partie à l'intérêt de l'opération.

La ZAC est une procédure d'urbanisme qui vise à aménager et diviser le foncier. Cette procédure gère aussi le volet financier et vit et évolue dans le temps. Le dossier de réalisation pourra s'adapter avec plus de souplesse (selon la précision du programme global des constructions). Il permettra de répondre aux besoins des entreprises et au découpage foncier pour la commercialisation.

B. Contexte et expression des besoins

B.1. Situation du projet

La commune de Saint-Jean-de-Védas se situe dans la région Occitanie, dans le département de l'Hérault, en limite Ouest de Montpellier.

Située dans la Métropole de Montpellier Méditerranée, Saint-Jean-de-Védas fait partie du plus grand pôle urbain du département et de l'ancienne région Languedoc-Roussillon. La commune est reliée aux grandes infrastructures routières actuelles et à venir. Les autoroutes A9 et A709 traversent le Sud du territoire sur un axe Est-Ouest en même temps qu'elles le desservent via une barrière à péage.

Le Contournement Ouest de Montpellier (COM), prévu à l'horizon 2025, doit traverser la commune du Nord au Sud, passant à proximité immédiate du site de la Lauze Est. Cette nouvelle liaison routière reliant l'A750 à l'A9 et l'A709 améliorera considérablement l'accessibilité du site. Outre des temps de parcours amoindris par une amélioration des conditions de circulation entre le Nord et le Sud de la Métropole, un échangeur autoroutier est envisagé au droit de la Lauze. Il facilitera donc la desserte de l'ensemble des zones d'activités de Saint-Jean-de-Védas (Lauze, Marcel Dassault...).

Par ailleurs, la commune et le site de la Lauze Est sont traversés par la R612, axe départemental majeur dans la liaison Montpellier-Sète, deux des plus grands pôles urbains de l'Hérault avec Béziers.

1.1 Objet et justification de l'opération

Cette situation au cœur d'un réseau routier structurant et plus performant à l'horizon 2025 assure à la commune une attractivité pour le développement d'activités économiques à l'échelle métropolitaine, de types industrielles ou logistiques notamment.

Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole a lancé le projet de création d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la commune ayant pour finalité la création d'un Parc d'Activités Économiques sur une superficie d'environ 30,4 ha. À cette fin, 3M a confié à la SA3M dans le cadre d'un mandat d'étude, le soin de constituer ledit dossier de création.

Le projet d'implantation d'une Zone d'Aménagement Concerté est envisagé sur le site de la Lauze Est, secteur situé au sud de Saint-Jean-de-Védas où sont déjà implantées deux zones d'activités d'importance métropolitaine en périphérie : la Lauze et Marcel Dassault. La zone se divise en deux parties de part et d'autre de la route de Sète, la R612.

Le site de la Lauze Est s'inscrit dans un contexte de développement métropolitain des zones économiques au Sud-Ouest de la Métropole de Montpellier. Il terminera le *continuum* de zones d'activités depuis Près d'Arènes à Montpellier jusqu'à la barrière à péage de Saint-Jean-de-Védas en passant par la Zone Industrielle de Près d'Arènes/Tournezy et Garosud.

La desserte locale de la Lauze Est est assurée par la R612 qui scinde le site en deux parts et la rue Jean Mermoz depuis l'Ouest, en lien avec la zone d'activités de la Lauze. Des chemins viennent compléter la desserte du site : le chemin de Maurin et l'ancien chemin de Montpellier à Villeneuve. Toutefois, ces deux derniers, s'agissant de voies utilisées essentiellement pour l'agriculture à une époque, sont étroits et les revêtements de mauvaise qualité lorsqu'ils existent. Ils ne présentent donc pas d'intérêt particulier dans l'accessibilité de la Lauze Est. Le site est également desservi par la ligne 2 de tramway de la Métropole de Montpellier, un arrêt est situé à environ un kilomètre plus au Nord. Une ligne de bus et une ligne de car desservent également la Lauze Est.

1.2 Description du site et de son environnement

A. Paysages

A.1. Grand paysage

Saint-Jean-de-Védas se situe aux portes de la ville de Montpellier. On retrouve sur la commune cinq entités paysagères majeures :

- les zones urbanisées résidentielles au centre et au Nord du territoire,
- les zones d'activités économiques au Sud-Est,
- les zones agricoles marquées par le vignoble au Nord,
- les garrigues méditerranéennes au Sud-Ouest,
- et enfin les vallées des cours d'eau de la Mosson (limite Ouest) et du Rieucoulon (limite Est).

En limite avec Montpellier, Saint-Jean-de-Védas a connu un fort développement de ces zones d'activités. « Ancienne zone de transition entre les garrigues et la ville de Montpellier, la commune de Saint-Jean-de-Védas est plus ressentie aujourd'hui comme une partie très aérée de l'agglomération que comme une véritable zone de transition »¹.

Le vieux village de Saint-Jean-de-Védas est caractéristique de la région avec un tissu bâti très dense. Il a été préservé et montre encore quelques édifices bien singuliers avec une certaine finesse dans le détail architectural et dans la composition des façades.

L'urbanisation récente de la commune s'est faite essentiellement sous forme de lotissements. Le développement actuel dans le secteur de Roquefraise est à la croisée de ces deux formes urbaines : ville dense aux abords des grandes infrastructures de transport (tramway et R613) et ville aérée en profondeur, plus en retrait des axes routiers majeurs.

Les zones d'activités, développées à partir des années 1970, n'offrent pas de plus-value paysagère, tout particulièrement à la Lauze. La plus ancienne de toute, la Lauze dénote considérablement avec les aménagements plus qualitatifs de Marcel Dassault, sa voisine. Partie intégrante du paysage védasien, elles véhiculent une image « productive » de la commune malgré leur détachement très marqué des zones habitées. Un projet de requalification de la zone de la Lauze va s'engager et le parc Marcel Dassault va poursuivre son développement.

Les garrigues et les vallées sont de véritables poumons verts dans la commune. Préservées de l'urbanisation, elles arborent des paysages naturels et dévoilent, pour les garrigues, des points de vue sur la plaine de Fabrègues et les contreforts du plateau d'Aumelas plus au Nord. Aussi, depuis le plateau du Devès d'Empène au Sud de la ZAE Marcel Dassault, les premiers reliefs du massif de la Gardiole se dessinent.

Le site de la Lauze Est s'intègre dans trois types très marqués de paysages : celui des zones d'activités (la Lauze et Marcel Dassault à l'Ouest, la Condamine et Mas de Grille au Nord et Garosud au Nord-Est), celui des garrigues hautes (bois de la Jasse de Maurin au Sud) et des vallées (Rieucoulon à l'Est).

Cerné par de grandes infrastructures de transport (A9/A709, R612), la visibilité du site est très importante. Jouant avec la topographie, le site est tantôt à découvert (voie surplombant) ou à couvert (voie encaissée). Un soin particulier doit alors être apporté aux aménagements et constructions aux abords des grands axes routiers afin de « donner le ton » à l'ensemble de la zone en termes d'exemplarité et de qualité.

A.2. Topographie - à l'échelle communale

La commune est établie sur un plateau incliné dont la pente est essentiellement orientée vers l'Est du territoire, en direction du Rieucoulon qui marque la limite communale avec Montpellier. Au Nord, dans le secteur du Terral-la Fermaude, les pentes sont divisées entre l'Est et l'Ouest, vers la Mosson et le Rieucoulon. On note également un retour de pente moins marqué vers le Sud, en suivant le sens d'écoulement des cours d'eau de la Mosson et du Rieucoulon vers la mer.

Au nord de Saint-Jean-de-Védas, un relief vallonné dessine les étendues agricoles du Terral et de Pare-Loup. L'altitude atteint près de 60 mètres NGF avant de chuter à moins de 30 mètres NGF aux abords du ruisseau dans le secteur de la Fermaude.

Plus au Sud, la Mosson marque véritablement le relief et forme une rupture topographique conséquente avec Fabrègues. La rivière s'enfonce dans la roche et crée une différence d'altitude de près de 50 mètres sur 300 mètres environ, passant de 57 mètres NGF au Puech Redon à moins de 10 mètres NGF sur les berges du cours d'eau.

¹ Rapport de présentation du PLU de Saint-Jean-de-Védas

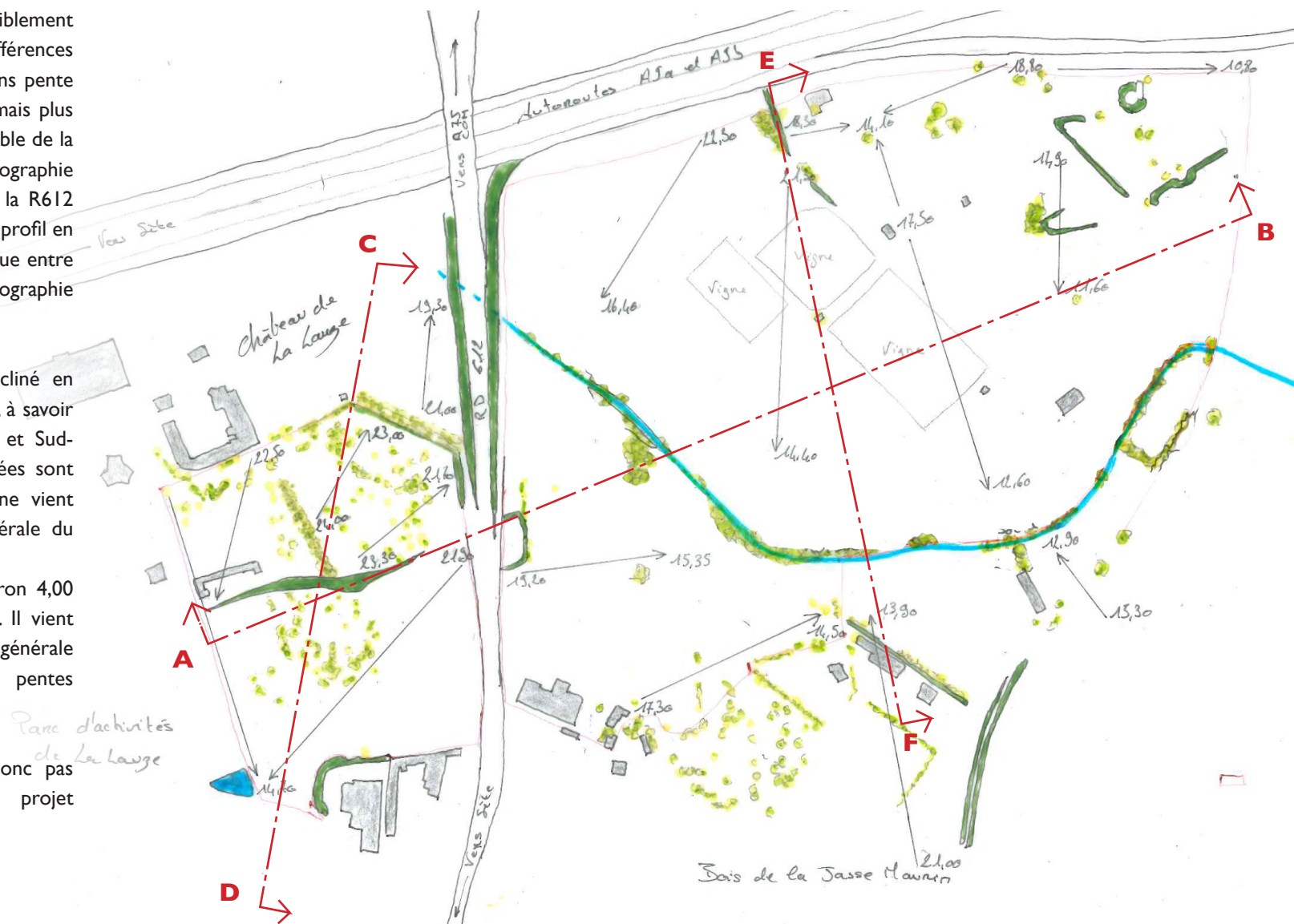
1.2 Description du site et de son environnement

Le site d'études est quant à lui faiblement marqué par la topographie. Les différences d'altitudes se font progressivement, sans pente soudaine et abrupte, et n'excèdent jamais plus de 10 mètres de dénivelés. Sur l'ensemble de la zone de projet et d'Ouest en Est, la topographie est légèrement vallonnée. Le talus de la R612 forme une coupure importante dans le profil en travers, et marque la séparation physique entre les deux sites d'étude. Il modifie la topographie naturelle du milieu.

Sur le secteur Est, le terrain est incliné en direction du ruisseau de la Capoulière, à savoir Nord-Sud au dessus du cours d'eau et Sud-Nord en dessous. Les pentes observées sont relativement douces et aucun talus ne vient marquer significativement l'allure générale du terrain.

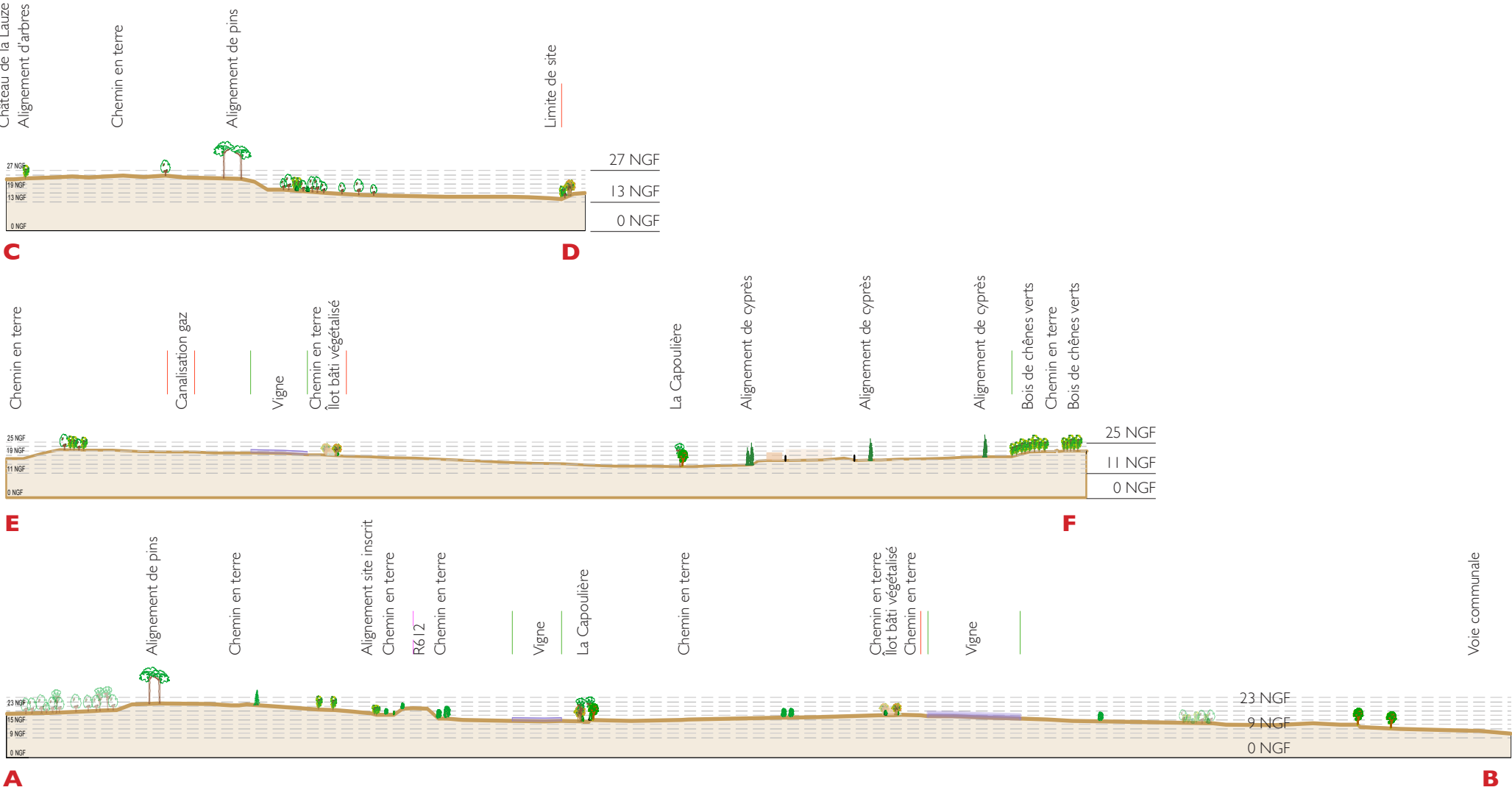
Sur le secteur Ouest, un talus d'environ 4,00 mètres divise le site en deux parties. Il vient modifier de façon significative l'allure générale du terrain tout en conservant des pentes orientées essentiellement Est-Ouest.

La topographie de la Lauze n'est donc pas un facteur contraignant pour le projet d'aménagement.



Sens des pentes du site de la Lauze Est d'après le relevé topographique de 2015

Source : Cabinet Siragusa, Urban Projects



A.3. Paysages du site

Divisé en deux parties par la traversée de la route de Sète (R612) deux types de paysages se déploient sur le site.

À l'Ouest, le château de la Lauze jouxte le périmètre de projet au Nord. Le domaine laisse derrière lui deux éléments singuliers et à fortes valeurs patrimoniale, paysagère et environnementale : un alignement de pins parasols et un alignement de micocouliers. Tous deux structurent le paysage et témoignent du lien indéfectible de la propriété aux terres agricoles de la Lauze. Une ambiance « intimiste » se dégage du lieu.

De jeunes pins parasols, encore en l'état de « boule », parsèment le site. Les talus viennent diviser le secteur. Leur boisement associé forme une trame verte dense et diversifiée importante à préserver.

En frange Sud et Ouest, la zone d'activités de la Lauze se dévoile. L'architecture des constructions est pauvre et l'état de certaines constructions rend les paysages peu attrayants.

À l'Est, les paysages sont davantage marqués par l'agriculture (vignes, grandes cultures) et les prairies de pâturage des chevaux. On trouve quelques vestiges de haies d'amandiers et arbres isolés.

Le ruisseau de la Capoulière sépare physiquement le secteur en deux parties. Il entraîne dans son sillon une ripisylve de peupliers blancs dans sa partie Ouest. Tout au long du cours d'eau, la végétation prend place dans le champ d'expansion des crues. Les pins parasols dominant au détriment d'une flore plus caractéristique des plaines inondables.

Au Nord, au-delà des autoroutes A9 et A709, les locaux du quotidien local Midi-Libre viennent marquer le paysage. Les bâtiments s'imposent par leur volume et leur traitement architectural qualitatif. Ils s'intègrent parfaitement au contexte du site, longé par une voie à forte fréquentation et où la vitesse y est élevée.

En frange Sud, le bois de la Jasse de Maurin est peu perceptible depuis le site de la Lauze Est. Peuplé majoritairement de chênes verts, les cimes sont peu hautes.

Des fourrés sont présents sur les talus de la R612 avant le franchissement de l'A9/A709. Peu

entretenus, ils donnent un caractère « sauvage » au lieu, notamment en partie Est où une haie parallèle vient créer un tunnel végétal.



Vestiges de haies



Vue depuis le Nord du site sur le bois



Ripisylve de La Capoulière



Boisement jeune sur la partie Ouest



Vue sur le houppier de l'alignement de pins



Vue depuis le Nord vers la R612

B. État environnemental du site

B.1. Inventaires de terrain

Le site de la Lauze Est n'est pas concerné par des mesures de protection des espaces naturels types ZNIEFF ou Natura 2000. Toutefois, plusieurs périmètres de protection sont présents à proximité immédiate.

Le bois de la Jasse Maurin, en limite Sud du secteur Est, est classé Espace Naturel Sensible et est propriété du département de l'Hérault. Il s'agit d'un bois de chênes verts avec un petit sous-bois. Le bois ne présente pas d'intérêt écologique particulier, des espèces de garrigue sont les plus susceptibles d'être trouvées ici. Toutefois, deux espèces remarquables ont été identifiées dans le bois : la Romulée Ramifiée (*Romulea ramiflora*), espèce remarquable régionale, et la Gagée de Granatelli (*Gagea granatelli*).

La Jasse de Maurin est également incluse dans la Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type II (ZNIEFF II) des Montagnes de la Gardiole. Cette ZNIEFF intègre également les zones de garrigues basses autour du Bois de la Jasse Maurin. Ces dernières présentent un fort intérêt écologique du fait de leur raréfaction due à l'abandon des pratiques pastorales.

Les autres périmètres de protection des espaces naturels sont plus éloignés du site de projet (de 1 km à 3,6 km à vol d'oiseau). Il n'y aura pas d'impact direct sur ces sites mais une attention particulière devra être portée à leur connexion écologique avec la zone d'études. En effet, le ruisseau de La Capoulière est un affluent du Rieucoulon qui alimente les étangs palavasiens classés en zone Natura 2000.

Les habitats de la zone d'étude sont répartis en quatre grandes catégories : les milieux naturels secs, les milieux agricoles, les milieux humides et les milieux fortement anthropisés. Les milieux secs, et principalement les garrigues, présentent une valeur intrinsèque modérée et abritent des espèces végétales et animales patrimoniales. Ils constituent la zone de plus fort enjeu de la zone d'étude et sont situés dans le Bois de la Jasse, à l'extérieur de la zone de projet. Les milieux humides sont à priori des habitats de grande valeur, mais leur état de dégradation dans la zone d'étude et l'absence d'espèces patrimoniales en font, des zones

d'enjeux forts. Les boisements âgés bien qu'en partie à l'extérieur de la zone de projet présentent un enjeu fort. Enfin les zones agricoles, de part la structure générale du paysage, pourrait accueillir des espèces patrimoniales, mais le contexte péri-urbain très prégnant vient limiter cette capacité d'accueil, ils présentent un enjeu faible.

Les habitats de la zone d'étude présentent pour la majorité un enjeu faible. Cependant, un habitat patrimonial avec un enjeu fort de conservation a été inventorié. Il s'agit des ripisylves (les autres habitats étant situés hors zone d'étude, notamment les garrigues sèches du Bois de la Jasse). Deux autres habitats, concernant à eux deux, un peu plus d'un hectare (cours d'eau, alignement de micocouliers) présentent un enjeu modéré. Les cours d'eau temporaires présentent un enjeu modéré par leur nature de zone humide. Les alignements de micocouliers présentent un enjeu de conservation modéré au vu de faune potentielle qu'ils peuvent accueillir (voir plus loin). Les autres habitats sur la zone de projet ne présentent pas d'enjeu particulier.

La flore du site traduit bien les différents milieux présents dans la zone d'étude. Si la végétation de la plaine agricole est relativement banale et ne compte pas d'espèce patrimoniale, la flore des garrigues, traduit en revanche la richesse de ces milieux et compte deux espèces patrimoniales recensées.

Plusieurs espèces exotiques à caractère envahissant ont été observées sur la zone de projet et la zone élargie : la Canne de Provence (*Arundo donax*), l'Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*), les Bambous (*Bambusa* sp.) et le Yucca glorieux (*Yucca gloriosa*). D'autres espèces végétales envahissantes sont présentes sur le site mais ne peuvent être traitées lors de travaux d'aménagement, car il s'agit d'espèces herbacées telles que le Barbon andropogon (*Botriochloa barbinodis*).

Les espèces patrimoniales, notamment la Gagée de Lacitae et la Romulée ramifiée ont été observées à l'extérieur de la zone d'étude rapprochée de 2021, l'enjeu sur le site est donc jugé faible à l'échelle du projet. La présence d'espèces exotiques envahissantes devra être prise en compte pour limiter leur dissémination vers de nouvelles stations.

Au total, 29 espèces d'oiseaux ont été inventoriées sur le site d'étude. La majeure partie des espèces rencontrées sont ubiquistes, et assez communes.

Les zones ouvertes sont fréquentées par la Cisticole des joncs (*Cisticola juncidis*), la Perdrix rouge (*Alectoris rufa*) et potentiellement d'autres espèces inféodées aux milieux ouverts

pourraient occuper le site.

Les friches embroussaillées ou les pâtures entrecoupées de haies, et les zones plus buissonnantes (telles que les garrigues) sont utilisées par le cortège des oiseaux liés aux milieux semi-ouverts. Les espèces caractéristiques de ce cortège sont l'Hypolais polyglotte (*Hippolais polyglota*) et la Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*). D'autres espèces potentiellement présentes sont listées dans la partie ad hoc.

Le cortège des espèces liées aux arbres, dont les parcs et jardins, est très présent. Ce cortège comprend notamment le Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le Rossignol philomèle (*Luscinia megarhynchos*), le Serin cini (*Serinus serinus*) ou le Rougequeue noir (*Phoenicurus ochruros*). Les haies, les arbres isolés, et les parcs arborés constituent leur habitat de nidification.

Plusieurs espèces cavernicoles sont également connues sur le site, dont certaines sont patrimoniales. Celles-ci nichent au sein des haies, des arbres, éventuellement des bâtis et s'alimentent sur l'ensemble du site.

Certains rapaces, ont été observés en chasse ou en migration témoignant d'une certaine richesse en ressources alimentaires au sein de la zone d'étude élargie. Cet élément, peu fréquent en contexte péri urbain artificialisé mérite d'être souligné.

Les oiseaux présentent un enjeu à minima modéré sur le site.

Les mammifères terrestres présentent un enjeu faible sur le site.

Globalement les enjeux concernant les chauves-souris sont liés aux gîtes potentiels présents sur la zone de projet. En effet, s'agissant d'espèces protégées toute destruction de gîtes arboré ou bâti est interdite par la loi, en vertu de la protection de l'habitat d'espèce des chauves souris.

L'ensemble des arbres, des alignements d'arbres, des bâtis, des mazets et des ruines de la zone d'étude sont potentiellement des gîtes diurnes pour les chauves souris. Ceux-ci doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Les espèces inventoriées sont, pour la plupart, ubiquistes et communes dans notre région. Des gîtes semblent potentiellement présents au sein des bâtiments répartis sur la zone d'étude. Le site ne présente qu'un enjeu faible pour les chauves-souris.

La zone d'étude accueille, a minima, quatre espèces de reptiles relativement communes, identifiées en 2019. Une attention particulière a été donnée aux prospections sur les reptiles, notamment au niveau de la zone de projet.

Le site présente un enjeu modéré pour les reptiles, appartenant aux cortèges des espèces ubiquistes et des espèces liées aux milieux ouverts secs. Les autres cortèges de reptiles revêtent un enjeu faible.

Les amphibiens sont particulièrement vulnérables aux modifications de leur environnement. Trois zones humides en eau (au moins une partie de l'année) ont été relevées : une zone d'eau stagnante sous, et en sortie de l'ouvrage traversant l'A709, une « mare » dans un pré pâturé au niveau du centre équestre et un bassin artificiel au sein des installations de ce même centre. Trois espèces dont la valeur patrimoniale est faible ont été recensées. Le cours d'eau traversant la zone d'étude n'a pas semblé favorable à la reproduction des amphibiens ni en 2014 ni en 2019 car il était à sec ces deux années.

Les principaux enjeux pour les amphibiens se concentrent sur 3 zones humides et qui constituent des zones de reproduction. Les boisements, ronciers et murets alentours peuvent servir de zone d'hivernation / estivation. L'espèce la plus patrimoniale recensée est le Triton palmé. Les milieux naturels sont globalement peu accueillants pour les amphibiens, notamment pour leur reproduction. Il est possible que les espèces les plus mobiles traversent le site à la recherche de nouveaux territoires depuis les espaces naturels proches qui leur sont favorables (Rieucoulon, Mosson, zones humides ponctuelles de la plaine alluviale de la Mosson).

Le cortège entomologique est assez typique des milieux résultant de la déprise agricole, des friches et des prairies pâturées. Au total, 76 espèces d'insectes ont été inventoriées sur le site.

Les principaux enjeux pour les insectes concernent la mare du centre équestre où la libellule fauve se reproduit. Cette mare détient un enjeu local modéré. De plus, les arbres âgés (cf triangles verts sur la carte ci-dessous), les arbres avec galeries, les ripisylves et la chênaie verte présentent des enjeux modérés, car ils représentent des zones favorables à la reproduction de coléoptères de type *Cerambyx* (Capricornes).

Au regard du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole, le secteur de la Lauze est

concerné par plusieurs zones réservoirs de biodiversité et par plusieurs corridors associés à la trame verte et à la trame bleue. La zone de projet a été fixée en application du SCoT et en cohérence avec les préconisations de la séquence ERC, les zones réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques ont été exclus des zones d'aménagement futurs. Un travail pourrait être réalisé à l'échelle de la ZAC pour améliorer la fonctionnalité des continuums écologiques (notamment allée alluviale). Dans tous les cas, les enjeux vis-à-vis de la trame verte et bleue sont jugés faibles.

B.2. Évaluation des enjeux

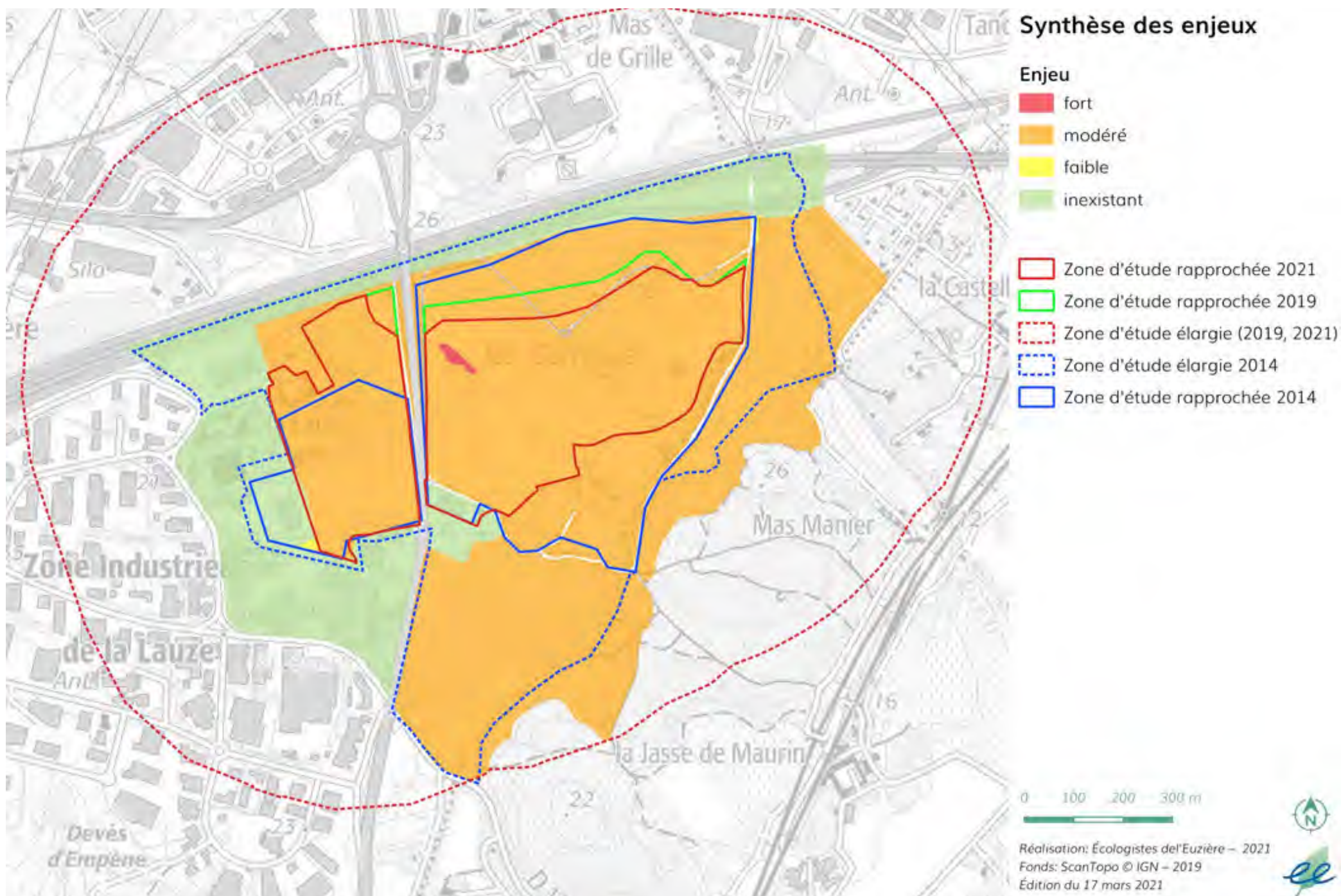
Les inventaires menés en 2014 et 2019 permettent de dresser un état des lieux du patrimoine naturel présent sur la zone d'étude.

Dans ce contexte péri-urbain en pleine expansion, les milieux naturels résultant pour la plupart de la déprise agricole, sont utilisés en second choix par la plupart des espèces animales, comme zone refuge en marge de la ville. Quelques espèces patrimoniales ont été trouvées sur le site, celles-ci étant sans doute victimes du morcellement de leur habitat. L'évolution du projet entre 2014 et 2019 tend à éviter les principaux enjeux du site en excluant de la zone d'aménagement, la station de Diane, le Bois de la Jasse et les fossés. Les habitats les plus sensibles sont aussi exclus de l'aménagement (fossés temporaires et alignements d'arbres).

Les principaux enjeux concernent les oiseaux cavernicoles (Hibou petit-duc, Huppe fasciée), les oiseaux communs dont les effectifs sont en chute au niveau national (Serin cini, Verdier d'Europe, Hirondelle rustique...), le cortège des reptiles ubiquistes (Couleuvre de Montpellier, Couleuvre à échelons et la Coronelle girondine), les chauves souris, les insectes saproxyliques (liés au bois mort) et la magicienne dentelée.

Les espèces à enjeu fort présentes à proximité (zones d'étude élargies 2014 et 2019) sont absentes de la zone d'étude rapprochée de 2021, probablement en raison de l'absence d'habitats qui leur sont favorables. Le travail d'itération mené depuis la naissance du projet ne doit pas être négligé, puisque les efforts fournis ont permis de réduire significativement la consommation d'espaces naturels. Malgré ce travail, plusieurs groupes d'animaux à enjeu

modéré ont été recensés au sein de la zone d'étude rapprochée 2021. Le travail d'évaluation des enjeux est synthétisé par la carte suivante.



1.2 Description du site et de son environnement

C. Contexte agricole

C.1. Sur la commune

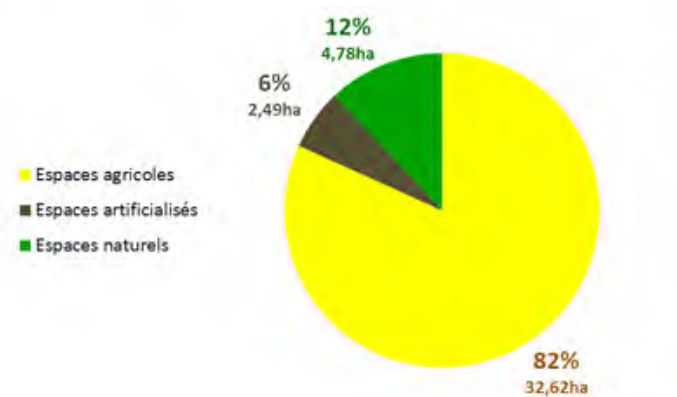
A l'échelle de la commune de Saint-Jean-de-Védas, 30,7% du sol à une destination agricole dont 27,16% par des systèmes culturaux et des parcellaires complexes, 3,06% sont des surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants et 0,51% sont des terres arables hors périmètres d'irrigation.

C.2. Sur la zone d'étude

Le périmètre d'étude agricole préalable (territoire concerné) correspond à l'aire d'influence spatiale du projet de la ZAC de la Lauze Est. Il est délimité par les axes structurants retenus comme barrières physiques : l'A9/A709, la R612, la R116e1 et la voie ferrée.

Le secteur de la Lauze présente un potentiel agronomique à très forte densité de bons sols avec une réserve utile en eau, de 50 à 70%. Aucune problématique de salinité des sols n'est à noter.

Sur le périmètre initial du projet de 43 hectares, 82% ont un usage agricole soit plus de 32 hectares.



Répartition d'utilisation des surfaces sur le périmètre de la ZAC

Source : étude agricole - novembre 2017

Sur le périmètre du projet de ZAC/ZAE de la Lauze Est (périmètre de 32,9 hectares), la majorité des terres a une vocation agricole. En effet, l'espace a un usage agricole sur plus de 28 hectares. Les 12% d'espaces naturels (4,6 hectares) sont bordés par les barrières physiques des routes R612, l'A9 et du site existant de la Lauze. Le schéma ci-dessous résume les informations détaillées ci-dessus :



Répartition des espaces agricoles - 32,62ha, périmètre initial ZAC de la Lauze Est

Source : étude agricole - novembre 2017

Les surfaces agricoles sont majoritairement dédiées aux activités équestres et à l'élevage (14,5 ha), puis aux grandes cultures (6,1 ha), à la viticulture (3,7ha) et à l'arboriculture (0,8 ha). La part effective de friches est de 23% (7,5 ha) et se répartit équitablement sur les 2 secteurs du projet de ZAC.

Le secteur Est de la R612 présente pour le moment une déprise agricole faible pour une zone périurbaine. En effet, concentrée sur ce secteur, la dynamique spatiale agricole y est particulièrement notable. Ainsi, les grandes cultures, l'élevage et les activités équestres compensent en grande partie le recul des cultures pérennes (exclusivement viticoles) avec une occupation spatiale cumulée de 63% (20,6 ha). Les 4,8 hectares d'espaces naturels sont occupés d'abord par de la terre nue (61%) et de la végétation rase de type garrigue (39%)

La faible part de terres incultes sur un secteur périurbain, révèle une dynamique agricole, reposant sur la compensation du recul des cultures pérennes par les cultures annuelles, l'élevage et les activités équestres.

Une nouvelle réduction du périmètre de ZAC à 30,4 hectares est intervenue. Ce sont majoritairement les surfaces agricoles de grande culture qui sont épargnées par cette réduction du périmètre.

D. Contexte climatique

La commune de Saint-Jean-de-Védas est située dans le département de l'Hérault, à proximité de la Méditerranée. Le climat de la zone y est de type méditerranéen. Ponctué par des étés chauds et secs et des hivers doux et humides, les épisodes pluvieux maximaux se produisent à l'automne.

Les variations de température sont très importantes entre les périodes estivale et hivernale. En été, les températures sont caniculaires avec une moyenne des maximales avoisinant les 30°C et des records de température au-delà de 35°C. À l'automne, les températures moyennes chutent plus brusquement passant de 25°C en septembre à 20°C en octobre. L'hiver, la moyenne maximale est d'environ 12°C avec des records de température d'environ 20°C. Les températures moyennes minimales passent rarement en dessous de la barre des 0°C.

À l'instar des températures, la variation des précipitations entre la période estivale et automnale est très importante. L'été, Saint-Jean-de-Védas, est soumise à un régime de sécheresse avec de faibles précipitations (valeurs moyennes de 16,4 mm en juillet et 34,4 mm en août).

L'automne est la période de l'année où les précipitations sont les plus élevées (valeurs moyennes de 80,3 mm en septembre et 96,8 mm en octobre).

Les précipitations moyennes annuelles représentent 629 mm, et près de 58 jours de pluie.

Saint-Jean-de-Védas, de par sa situation sur le littoral méditerranéen, bénéficie d'un fort ensoleillement tout au long de l'année, avec environ 2 665 heures en moyenne par an pour 1 850 heures en moyenne nationale. Cela correspond à près de 148 jours de beau temps sur l'année.

D'après les données statistiques de la station de l'aéroport de Montpellier (9 km du site de projet à vol d'oiseau), dans la région de Montpellier, les vents dominants proviennent d'Ouest-Nord-Ouest, de Nord-Nord-Est et Sud. Les vents de Nord sont présents toute l'année tandis que les vents de Sud sont moins présents durant les mois d'hiver (décembre, janvier et février).

E. Réseau hydrographique

Le secteur de la Lauze Est est traversé par le ruisseau de La Capoulière, cours d'eau intermittent rarement en eau en période estivale. Il prend sa source près du château de la Lauze et traverse la R612 avant de finir sa course dans le Rieucoulon après un parcours d'environ un kilomètre. Le lit du ruisseau est peu profond et mal entretenu. Son sens d'écoulement est Ouest/Est. La Capoulière recueille les eaux de l'ensemble du secteur Est, les pentes naturelles étant orientées vers le ruisseau. Une partie des eaux du secteur Ouest sont recueillies à la source de La Capoulière, près du château de la Lauze.

Le Rieucoulon est situé à peine plus à l'Est du projet de la Lauze Est. Alimenté par des cours d'eau intermittent, dont La Capoulière, et par les eaux de ruissellement de Montpellier en amont, il finit sa course dans les étangs palavasiens selon un écoulement des eaux Nord-Ouest/Sud-Est. Son rôle écologique est donc majeur afin de préserver les milieux naturels sensibles du littoral.

F. Risques naturels

La commune de Saint-Jean-de-Védas dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) pour la Basse Vallée de la Mosson, approuvé le 18 février 2002. La commune encourt un risque du fait de la présence de la Mosson en limite Ouest et Sud et du Rieucoulon en limite Est.

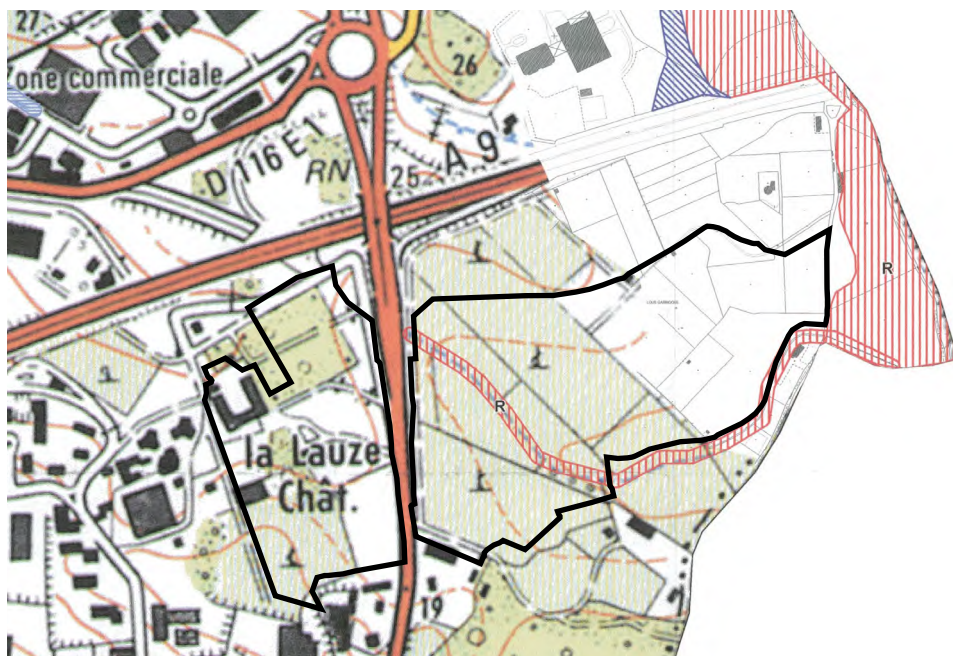
Le Rieucoulon a fait l'objet d'une modélisation de sa zone d'expansion des crues dans le cadre du PPRi. Une zone inondable rouge (inconstructible) vient jusqu'en limite du secteur de projet de la Lauze Est. Les débordements du cours d'eau conduisent à la fermeture de l'Avenue Étienne Méhul et de l'ancien chemin de Montpellier à Villeneuve qui deviennent rapidement submergés.

La Capoulière n'a, en revanche, pas fait l'objet d'une modélisation dans le cadre de l'élaboration du PPRi. Ce dernier prévoit néanmoins une zone inondable rouge inconstructible de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau.

Dans le cadre du mandat d'étude confié à la SA3M, une modélisation de la zone d'expansion des crues de La Capoulière a été menée par Egis Eau en 2014, complétée en 2015 pour

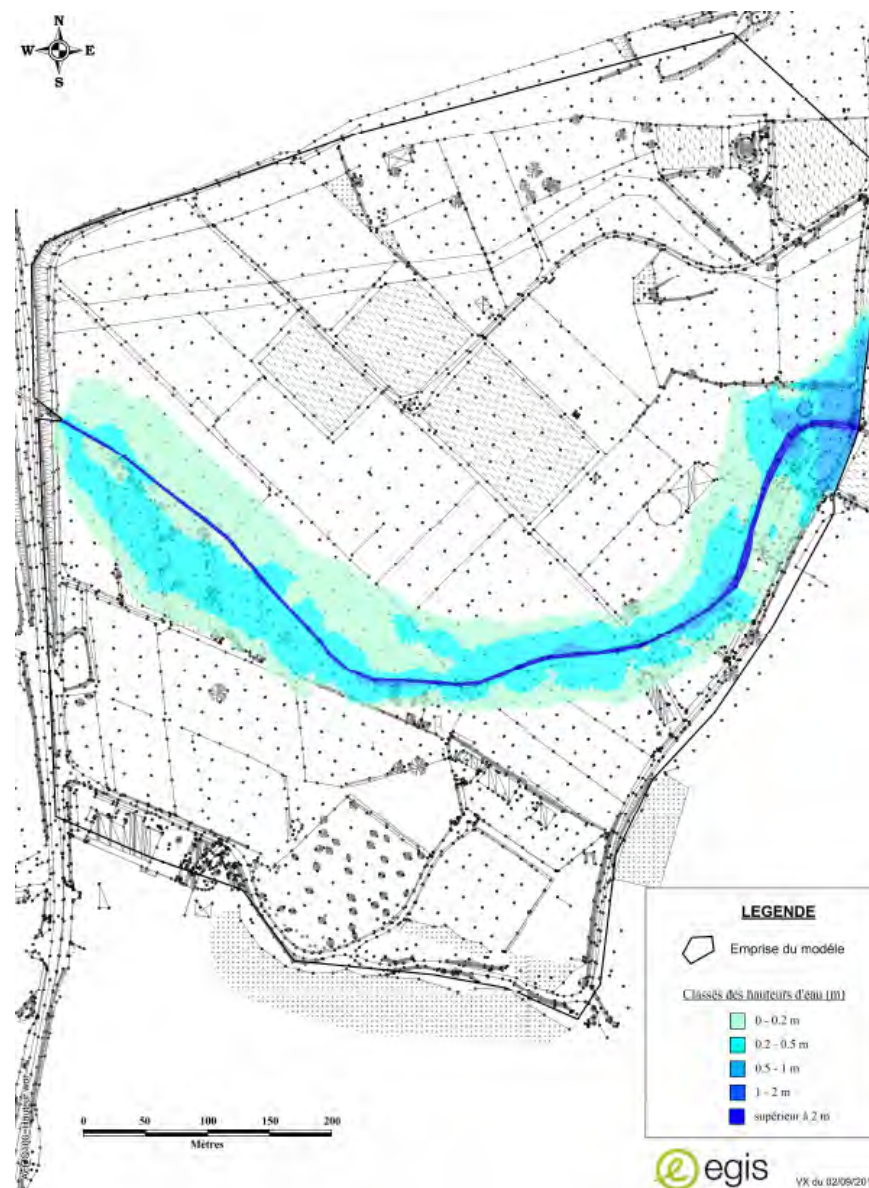
tenir compte des crues exceptionnelles. Avec une topographie relativement plane, l'étude présente une zone potentiellement inondable autour du ruisseau allant ponctuellement jusqu'à 100 mètres d'épaisseur et des hauteurs d'eau maximale n'excédant rarement plus de 0,50 mètres et un débit de plus de 0,5 m/s en crue centennale et exceptionnelle. La zone de confluences de La Capoulière avec le Rieucoulon est le secteur où les hauteurs d'eau sont les plus importantes, pouvant atteindre plus de 2,00 mètres et impactant ainsi considérablement le Mas de Bosc (manade et écuries).

L'étude hydraulique menée par Egis Eau et le diagnostic écologique des Écologistes de l'Euzière font ressortir un mauvais état de la ripisylve du ruisseau de La Capoulière. En cause, un manque d'entretien qui a conduit par endroit au recouvrement du ruisseau par un manchon de ronces. Le manque, ou l'absence, d'entretien du cours d'eau contribue à accentuer le phénomène de crue du ruisseau tant les eaux ne peuvent s'écouler sans contrainte.



Zonage du PPRI dans le secteur de la Lauze Est

Source : PPRI Basse Vallée de la Mosson 2002



Zone inondable de La Capoulière pour une récurrence centennale

Source : Egis Eau 2014-2015

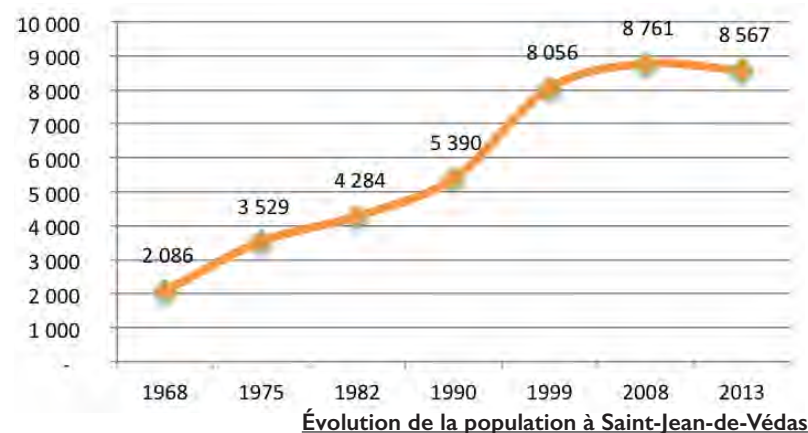
1.2 Description du site et de son environnement

G. Démographie

Saint-Jean-de-Védas compte 8 567 habitants en 2013. Située dans la Métropole de Montpellier Méditerranée, la commune profite de l'attractivité du territoire métropolitain, de la situation privilégiée à proximité du littoral, en frange d'un grand pôle urbain et à proximité des grands axes de communication et de sa desserte par la deuxième ligne de tramway.

Saint-Jean-de-Védas a connu un important essor démographique depuis les années 1970 en quadruplant sa population (2 086 habitants en 1968). Après plusieurs décennies d'importante croissance démographique (taux moyen annuel de +7,8% de 1968 à 1975, +4,6% de 1990 à 1999), la commune enregistre un léger recul de sa population de 2008 à 2013 de -0,4% par an en moyenne. La dynamique est repartie à la hausse depuis 2013 et la croissance démographique à venir devrait être importante avec la ZAC Roquefraise (environ 1 800 logements) et une densification du tissu bâti qui s'accélère.

Dans le même temps, Montpellier Méditerranée Métropole (3M) connaît également une importante croissance démographique soutenue. Entre 2009 et 2014, le taux de croissance annuel moyen est de +1,7% sur le territoire de l'EPCI. Ce taux est presque constant depuis la période 1975-1982.



Source : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales

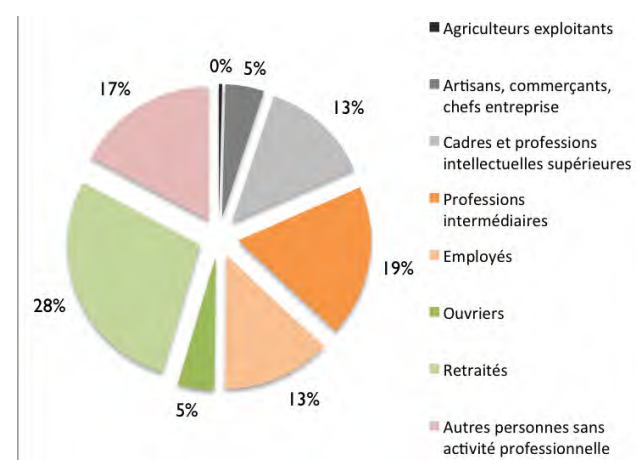
H. Catégories sociales et revenus

L'emploi des Védassiens est fortement marqué par trois catégories socioprofessionnelles :

- les professions intermédiaires : 1 304 emplois, soit 19% des 15ans et plus,
- les employés : 937 emplois, soit 13% des 15ans et plus,
- les cadres et professions intellectuelles : 942 personnes, soit 13% des 15ans et plus.

Le secteur des Agriculteurs exploitants a connu une hausse significative entre 2008 et 2013. Si en pourcentage cela représente seulement +0,3%, le nombre d'agriculteurs a augmenté de 20, passant de 8 à 28.

La population retraitée est très importante à Saint-Jean-de-Védas, elle représente 28% des 15ans ou plus. Elle a connu une évolution positive de +1,5% en 5ans.



Le revenu médian des Védassiens est de 23 746 € par an en 2012. Ce revenu est supérieur à la médiane métropolitaine (19 335 €) et départementale (18 411 €). En 2012, 74,9% des ménages étaient imposables.

1.2 Description du site et de son environnement

I. Environnement économique de la commune

I.1. Les activités commerciales

Les activités commerciales sont très présentes à Saint-Jean-de-Védas. En centre-ville, de nombreux commerces et services de proximité sont implantés tels que boulangeries, poissonneries, boucheries, restaurants, cafés, tabac-presse, banques, coiffeurs, agences immobilières et assurances. Deux moyennes surfaces alimentaires sont également présentes : Aldi et U express en plus de petites épiceries.

La barrière à péage de l'autoroute A9 a fortement contribué à la création de zones commerciales périphériques sur le territoire. Celle du Deves de la Condamine est la plus importante de la commune, et la deuxième plus importante de la Métropole. Elle regroupe diverses enseignes de moyennes et grandes surfaces alimentaires, de bricolage, d'équipement de la personne et de la maison. En outre, sont implantés dans cette zone Carrefour, Leroy Merlin, Kiabi et Décathlon.

Elle forme un continuum avec le parc d'activités de La Peyrière plus à l'Ouest où sont implantés des activités commerciales diverses : jardinerie (Botanic), équipement de la maison (Electro Dépôt), alimentation (Leader Price), restauration (Mac Donalds). Surtout, la zone regroupe un nombre important d'hôtels (6). Elle accueille également deux entreprises de petite logistique et messagerie, France Express et Géodis Calberson.

I.2. Les activités industrielles et de logistique

Porte d'entrée de la Métropole de Montpellier, Saint-Jean-de-Védas s'est très vite tournée vers l'accueil d'entreprises industrielles et logistiques.

Les zones industrielles de La Lauze et Marcel Dassault, qui forment une même entité bâtie, sont les plus importantes de la commune. Elles se situent le long de la route de Sète, R612, et au Sud des autoroutes A9 et A709. Elles font face au secteur de la Lauze Est. Les activités présentes sont très variées, du concessionnaire automobile au transport de marchandises en passant par des entreprises artisanales, de l'hôtellerie, de négoce, un tri postal ou un centre de formation. On retrouve également des points de restauration et café

à destination essentiellement des usagers des ZAE ainsi qu'une église évangélique. À elles deux, La Lauze et Marcel Dassault accueillent 168 entreprises sur 61 hectares regroupant près de 2 000 emplois.

La seconde zone d'activités industrielles et logistiques significative de la commune est celle du Mas de Grille. Plus au Nord des A9 et A709, elle est implantée en bordure de la R612. On retrouve une entreprise très célèbre dans le département et le littoral languedocien : les imprimeries du quotidien local Midi-Libre.




Plus à l'Est, sur la commune de Montpellier, se trouve la ZAE de Garosud. Elle s'étend sur près de 115 hectares et accueillent des activités commerciales (Métro, concessions automobiles), artisanales, industrielles et logistique (Chronopost). C'est aussi ici que l'usine de méthanisation Amétyst de Montpellier Méditerranée Métropole est implantée. Au total, près de 450 entreprises sont regroupées sur cet espace pour environ 7 300 emplois.

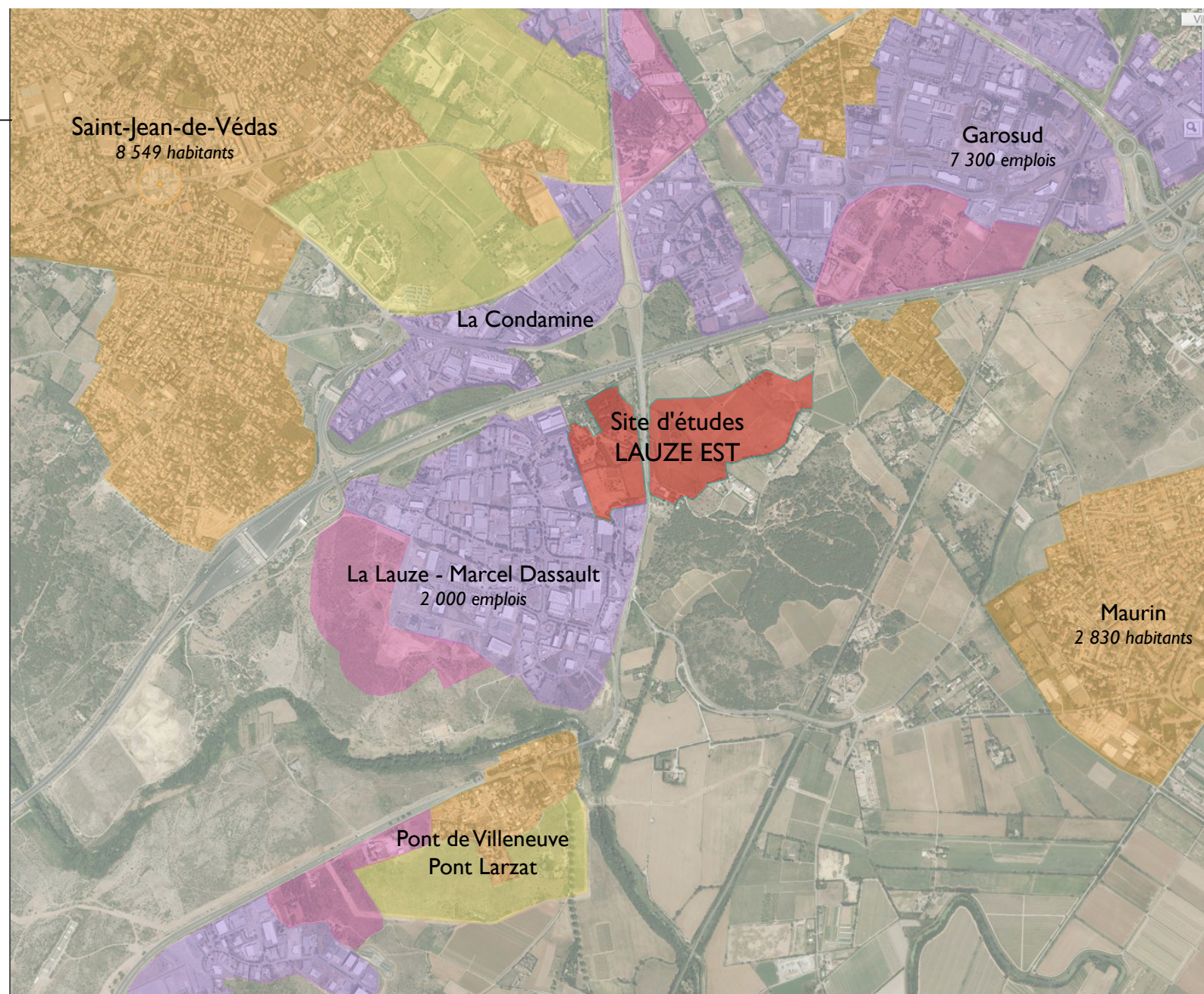
Sur la commune de Villeneuve-lès-Maguelone, plus au sud, se développe les ZAE du Larzat et Charles Martel. Un projet d'extension de ce secteur est également programmé. L'ensemble représentera à terme près de 800 emplois.

Le site d'études de la Lauze Est s'inscrit donc dans un contexte de développement métropolitain des zones économiques au Sud-Ouest de la Métropole de Montpellier, en lien avec les autoroutes A9 et A709 et le Contournement Ouest de Montpellier (COM) qui permettra de relier l'A750 au Sud du territoire.

LÉGENDE :

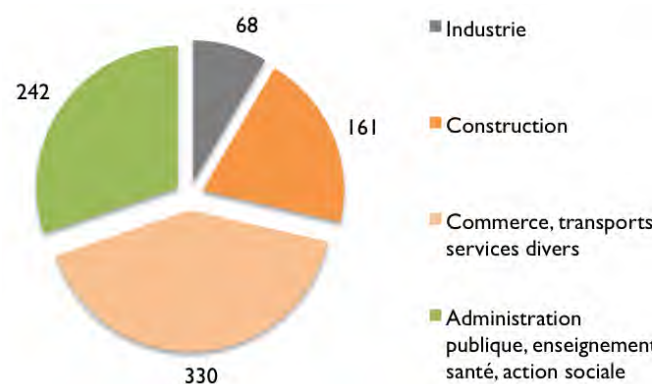
Urbanisation

-  Zone d'activités actuelle
-  Zone d'activités future
-  Zone d'habitat actuelle
-  Zone d'habitat future
-  Zone d'études

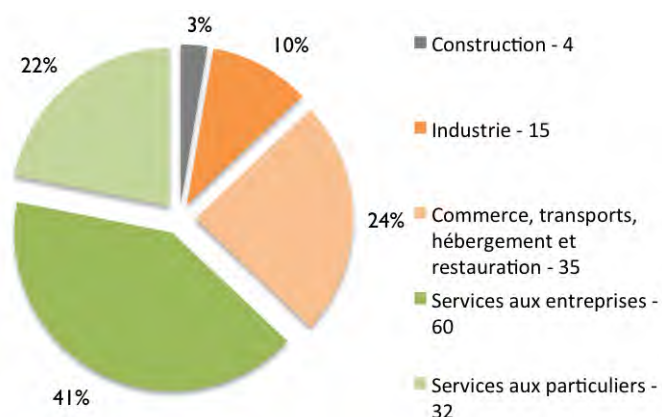


1.3. Emplois et entreprises à Saint-Jean-de-Védas

Au 1er janvier 2015, 1 118 entreprises sont répertoriées à Saint-Jean-de-Védas. Les secteurs d'activités les plus représentés sont ceux du commerce, transport, hébergement et restauration (29,5%) et des services aux entreprises (28,4%). L'industrie représente 6,1% des entreprises.

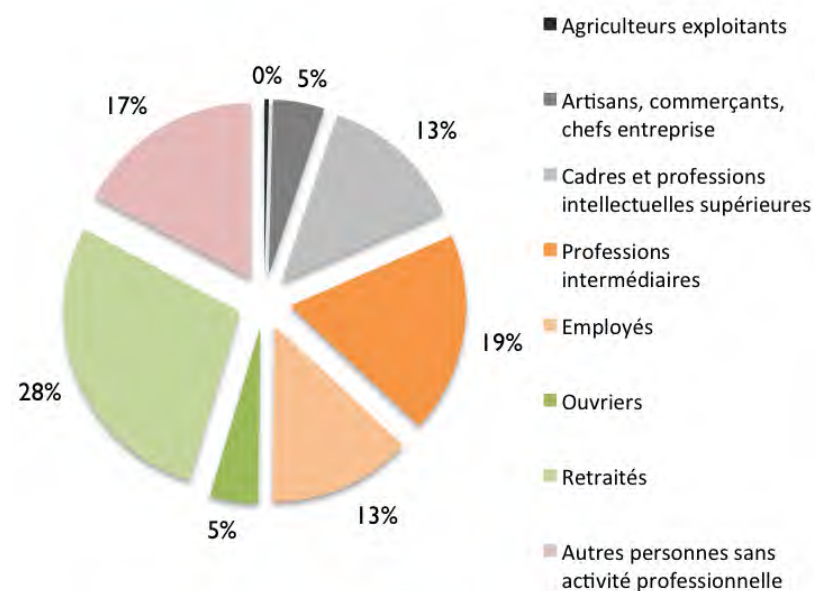


La commune enregistre une croissance positive du nombre d'entreprises. En 2015, 146 entreprises ont été créées à Saint-Jean-de-Védas, dont 54% sont des entreprises individuelles. Cela représente néanmoins que 2,4% de la création d'entreprise sur l'ensemble de la Métropole. Le secteur le plus représenté en création est le service aux entreprises (41%). L'industrie a été peu dynamique, elle représente moins de 3% de la création en 2015.



En 2013, Saint-Jean-de-Védas compte 7 280 emplois, soit près de 450 de plus par rapport à 2008 et seulement 3,5% de l'emploi de Montpellier Méditerranée Métropole (208 260 emplois en 2013). Seuls 48% de ces emplois sont occupés par des Védasiens (3 517 postes), les autres étant pourvus par des personnes provenant de la Métropole et de l'aire urbaine de Montpellier.

La création de la zone d'activités de la Lauze Est n'aura pas d'incidence négative sur le tissu économique local. Elle viendra au contraire compléter l'offre d'emplois sur la commune et dans la Métropole en renforçant la position stratégique de porte économique du territoire métropolitain de Saint-Jean-de-Védas.



1.3 Programme global prévisionnel des constructions à édifier

Le programme présenté dans cette partie reste prévisionnel et donc indicatif. Il sera ultérieurement défini avec précision dans le dossier de réalisation de ZAC.

La superficie totale de la ZAC est d'environ 30,4 hectares. La ZAC est scindée en deux parties de part et d'autre de la R613 et concerne les zones du PLU de Saint-Jean-de-Védas suivantes :

- la petite Lauze, à l'ouest de la R612, couvre une partie des zones 4AUb et Np ;
- la grande Lauze, à l'est de la R612, couvre une partie de la zone Ap.

Le projet s'oriente vers une organisation prévisionnelle en 16 lots dont les superficies diffèrent nettement entre la partie Est et la partie Ouest.

À l'Ouest (zones 4AUb et Np), il est retenu le principe de petites parcelles allant de 1 500 m² à 5 000 m² afin d'intégrer les nouvelles constructions au tissu existant à la fois de la ZI La Lauze et du château éponyme.

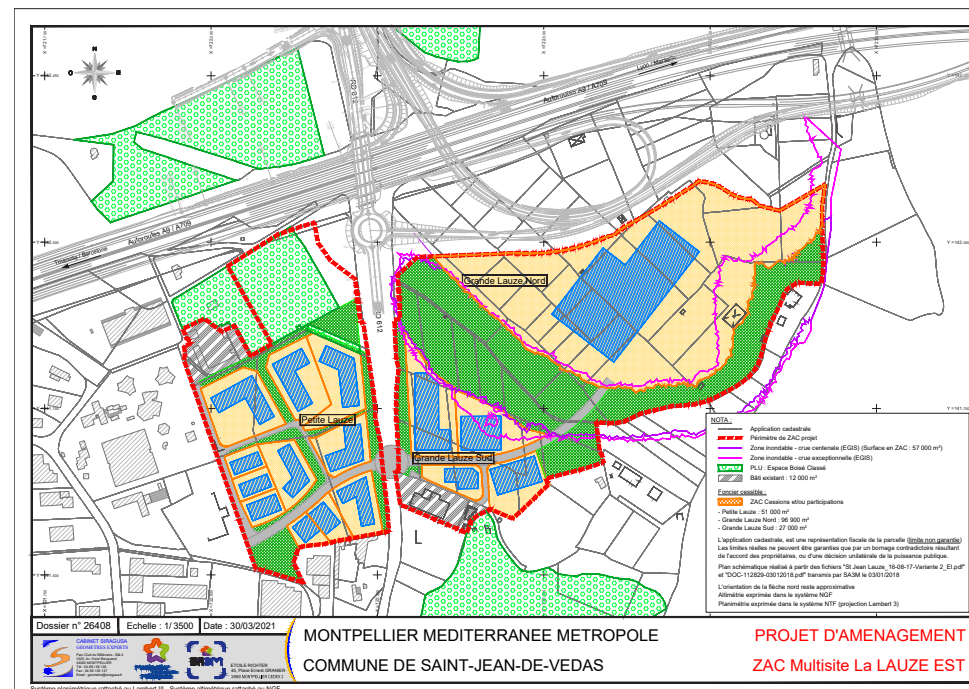
À l'Est (zone Ap), le projet prévoit un parcellaire plus relâché afin de faciliter l'implantation d'entreprises de logistique ou d'activités nécessitant des besoins fonciers plus importants. Les lots varient de 2 700 m² à 96 900 m².

La programmation s'oriente donc vers quatre thématiques principales :

- Un secteur productif de type « artisanal »,
- Un secteur industriel et logistique,
- Un secteur production et distribution,
- Un secteur grande logistique (Grande Lauze, nord Capoulière).
- Par ailleurs, une polarité artisanale et commerce de détail / activité de service est possible côté Petite Lauze.

Le foncier cessible représente notamment 17,5 hectares, environ 57,6% de la surface totale de la ZAC (30,4 ha environ) en raison de la préservation de la zone d'expansion des crues du ruisseau de la Capoulière afin de ne pas faire encourir de risque aux biens et personnes et du parc du château de la Lauze.

La capacité de construction de surfaces de plancher à vocation économique est estimée entre 70 000 m² et 100 000 m². Cette surface constructible est susceptible d'être ajustée en fonction du projet final au sein du dossier de réalisation de ZAC.



Plan parcellaire indicatif

Source : Cabinet Sigarusa, 30/03/2021

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

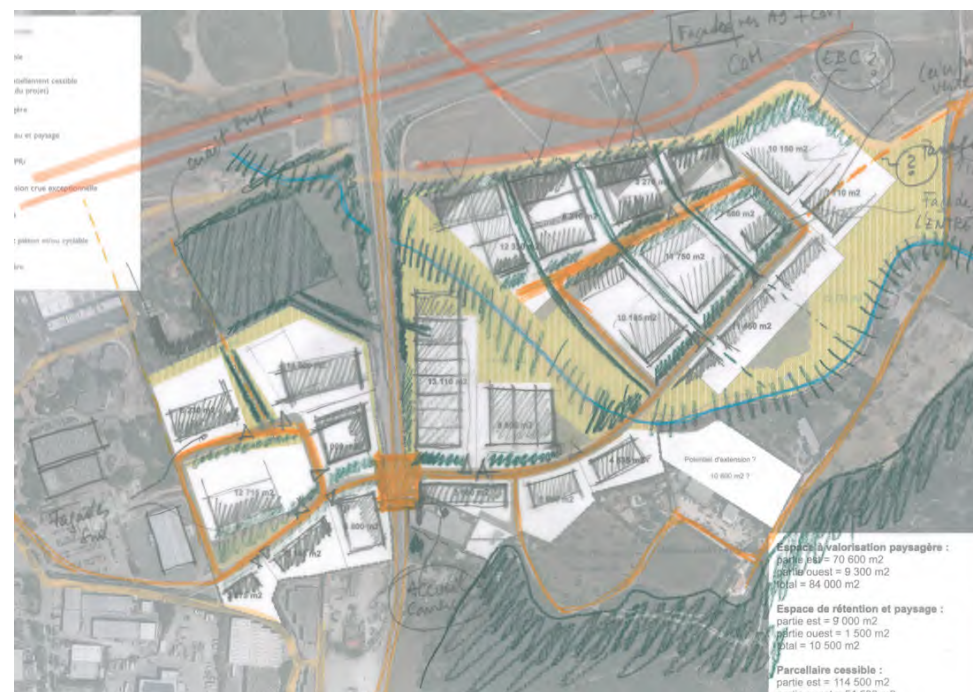
Dans ce chapitre, sont abordées les différentes raisons pour lesquelles le projet qui fait l'objet du dossier de création de ZAC a été retenu. Dans un premier temps, nous reviendrons sur les différents scénarios qui ont permis de proposer un projet final. Puis, nous reviendrons sur la cohérence du projet au regard des documents d'urbanisme en vigueur, de l'environnement naturel et paysager et de l'environnement urbain et social. Nous terminerons par les justifications économiques qui guident la création de la ZAC.

A. Présentation du projet retenu : scénarios, variantes, etc.

Avant de faire l'objet d'un dossier de création de ZAC, le site de la Lauze Est à Saint-Jean-de-Védas a fait l'objet de plusieurs scénarios d'aménagement au cours de l'année 2016.

Le premier scénario à avoir été exploré prévoyait, sur l'ensemble de la zone, une division parcellaire en grands lots. La voirie vient se connecter à la zone de La Lauze à l'Ouest et forme une boucle à l'Ouest. En partie Est, la zone inondable de La Capoulière servait d'appui à une trame verte. Deux bandes paysagères parallèles venaient renforcer le bassin de La Capoulière. En partie Ouest, l'alignement de Pins parasols était isolé dans la trame parcellaire. Ce scénario n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- la division en grands lots peu adaptée aux besoins,
- la prise en compte du risque inondation peu satisfaisante du fait que le parcellaire cessible, les voies et les rétentions sont en partie en zone à risque,
- la mauvaise structuration des espaces verts qui ne permet pas de connecter les différents milieux naturels entre eux,
- l'intégration d'une parcelle inondable où il a été décidé d'y préserver des pâtures.



Scénario « Grandes parcelles » non retenu du secteur de la Lauze Est

Source : SAAM - Urban Projects - Agir en Ville

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

Le second scénario étudié prévoyait quant à lui un parcellaire plus petit sur l'ensemble de la zone. Quelques grands lots étaient maintenus afin de répondre aux besoins d'entreprises de logistique notamment. La trame verte y était plus importante, tant en partie Est que Ouest. En cœur d'îlots, des parkings mutualisés permettaient de limiter le linéaire de stationnement sur la voie publique. Ce scénario n'a pas été retenu pour plusieurs raisons :

- la division en petits lots trop importante au regard du besoin en grandes parcelles identifiées sur la Métropole,
- la prise en compte du risque inondation peu satisfaisante du fait que le parcellaire cessible, les voies et les rétentions sont en partie en zone à risque,
- le linéaire de voirie trop important par rapport au nombre de lots à desservir,
- l'intégration d'une parcelle inondable où il a été décidé d'y préserver des pâtures.



Scénario «Petites parcelles » non retenu du secteur de la Lauze Est

Source : SAAM - Urban Projects - Agir en Ville

Le troisième scénario travaillé reprenait peu ou prou le principe du maillage routier du premier. Le découpage parcellaire est davantage panaché avec de grandes parcelles et des plus petites en partie Est et Ouest du site. La trame paysagère y était mieux traitée que dans les deux précédents et le foncier disponible davantage optimisé en venant s'appuyer à la canalisation gaz en frange Est du site. Pour autant, ce projet n'a pas été retenu pour :

- la division en grands lots mal équilibrée sur l'ensemble du périmètre qui ne tend pas à faciliter l'insertion paysagère des constructions futures avec le château de la Lauze,
- la prise en compte du risque inondation peu satisfaisante du fait que le parcellaire cessible, les voies et les rétentions sont en partie en zone à risque,
- des courbures de voies trop anguleuses et peu adaptées à la circulation de poids-lourds, notamment pour leur croisement avec d'autres véhicules même de gabarit plus petit.



Scénario « Mixte » non retenu du secteur de la Lauze Est

Source : SAAM - Urban Projects - Agir en Ville

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

Le quatrième scénario proposé a donc été retenu par Montpellier Méditerranée Métropole et son mandataire la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole. Il fait une synthèse des trois scénarios précédents en retenant les principes d'aménagement les plus adaptés aux besoins et aux objectifs de préservation des espaces naturels et d'écoulement des eaux pluviales.

Les études VRD, Hydraulique et Environnementale ont permis d'adapter les différentes hypothèses pour aboutir au plan le plus pertinent. Le projet retenu conserve le principe de réseau viaire jusque là validé, à savoir une connexion aux voies existantes de la Lauze avec une voie de desserte des terrains en profondeur vers le château. Il offre aussi une plus grande capacité d'adaptation de la taille des lots en fonction des activités ciblées.



Scénario retenu pour l'aménagement du secteur de la Lauze Est (schéma de principe)

Source : SAAM - Urban Projects - Agir en Ville

L'extension urbaine induite par le projet de la Lauze Est est pensée de manière à optimiser au mieux les implantations et les fonctions lorsqu'elles peuvent l'être (accès, stationnement, aménagements hydrauliques, paysagement, ...). Il s'agira également de veiller à définir des armatures d'espaces publics et paysagères qualitatives, à soigner l'insertion du parc dans son environnement, et notamment paysager avec les autoroutes par la création de trames vertes.

Avec un macro-lot, le projet s'inscrit dans la volonté exprimée dans le Schéma d'Accueil des Entreprises Métropolitain et le besoin foncier pour l'implantation d'entreprises de logistiques et petites logistiques sur le territoire de la métropole, tout particulièrement sur les sites stratégiques identifiés au SCoT (les portes d'Agglomération/Métropole).

À retenir du scénario arrêté :

- meilleure division et répartition parcellaire qui tient compte des besoins et de la capacité d'intégration des constructions futures au tissu bâti existant ;
- un linéaire de voirie réduit pour libérer davantage de foncier cessible ;
- une meilleure prise en compte du risque inondation en excluant du cessible les parties inondables à une occurrence centennale ;
- une plus grande prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles en préservant des pâtures subnitrophiles en cœur de zone et une partie des boisements ;
- une valorisation paysagère plus intégrée de l'alignement de pins parasols et une adaptation des volumes bâtis à créer en fonction de la vitesse de circulation des voies limitrophes pour éviter la sensation de désordre ;
- la réalisation de trames vertes permettant une meilleure insertion paysagère du projet dans le paysage, notamment depuis les autoroutes.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

B. Un projet cohérent avec les dispositions d'urbanisme en vigueur

B.1. Le SRDEII

Le Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) de la région Occitanie, approuvé le 11 mai 2017, constitue le cadre politique de référence pour toutes les actions en matière d'aides aux entreprises, de soutien à l'internationalisation et d'aides à l'investissement immobilier et à l'innovation des entreprises, ainsi que les orientations relatives à l'attractivité du territoire régional pour la période 2017-2021.

Au travers de ce document cadre, la Région Occitanie / Pyrénées-Méditerranée vise à agir sur l'emploi par stimulation de l'activité économique et fixe les orientations stratégiques qui permettront aux entreprises industrielles, artisanales, du tourisme, du commerce ainsi qu'aux exploitations agricoles, d'évoluer et de se différencier à l'international, notamment par le soutien à l'innovation.

Sur le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, un document spécifique dénommé « volet métropolitain du SRDEII » traduit les orientations stratégiques élaborées et partagées conjointement entre la région et la métropole. La collaboration entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Région portera en priorité sur six filières prioritaires dont l'agroalimentaire, l'économie agricole et l'agroécologie, particulièrement la stratégie de développement du MIN de Montpellier, le développement des circuits courts et les projets en matière d'innovation agricole.

En proposant une offre foncière pour des activités productives et industrielles aux portes de la Métropole, la ZAC Lauze Est répond aux objectifs fixés dans le SRDEII.

B.2. Le SCoT

Le Schéma de Cohérence Territoriale révisé de Montpellier Méditerranée Métropole, a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole le 18 novembre 2019. Il s'inscrit dans un contexte différent du SCoT de 2006, où l'attractivité du territoire ne dépend plus uniquement de sa capacité à se développer d'un point de vue démographique et

économique. Il faut dorénavant mieux valoriser la qualité environnementale et agricole, sans oublier de pallier les carences en foncier économique.

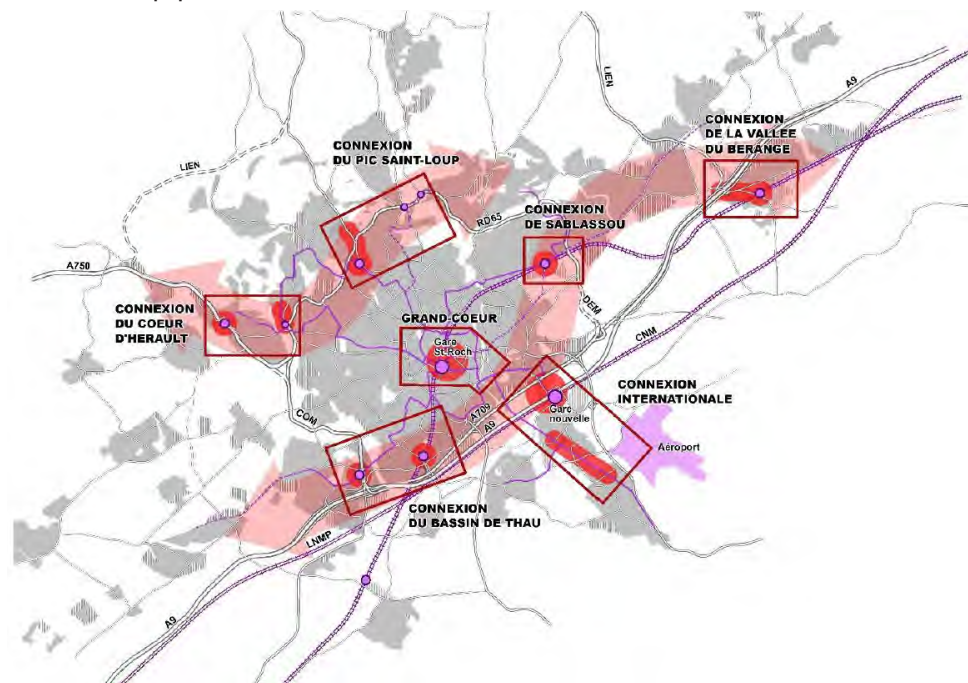
Le SCoT se structure autour de 3 défis majeurs pour l'horizon 2040 dont chacun est décomposé en orientations et objectifs. Le défi 3 ambitionne une Métropole Dynamique et Attractive, notamment à travers l'affirmation de l'activité économique comme ressource créatrice de richesses et d'emplois durables pour tous. Cette orientation prévoit notamment de :

- « Renforcer et diversifier l'économie » :
- « structurer et compléter l'offre en foncier destiné à l'artisanat et à l'économie agroécologiques et alimentaire » ;
- « réserver et consolider des sites stratégiques favorables à l'accueil de « locomotives économiques » »
- « palier la sous-représentation du secteur industriel et logistique par le déploiement d'une offre adaptée et en quantité suffisante destinée à accueillir les activités productives. »

Le SCoT Métropolitain a raisonné le territoire en identifiant sept Connexions Métropolitaines prenant place au niveau des principaux nœuds d'échange situés en entrée du territoire. Les Connexions Métropolitaines ont pour ambition de devenir des lieux majeurs de report du trafic vers les transports publics en entrée du territoire par la valorisation ou la création de pôles d'échanges Multimodaux d'échelle métropolitaine. Ces connexions sont situées aux points d'accroche entre le réseau armature des voies ferrées et du réseau de tramway, le système autoroutier ou de contournement routier (A709, A750, COM, DEM) et le réseau de transport collectif structurant. Leur bonne accessibilité multimodale doit leur permettre de devenir de véritables lieux d'urbanité animées et confortables. Leur situation en entrée de territoire et sur les axes stratégiques de déplacement, conduit à ce qu'elles détiennent de multiples fonctions urbaines, qui peuvent être dynamisées au travers d'opérations de réinvestissement urbain ou en extension. A terme, les connexions métropolitaines ont vocation à constituer des polarités secondaires du cœur de Montpellier, jouant le rôle de véritables centres-relais dans une interface permettant de dynamiser la première couronne. Elles doivent également endosser le rôle d'interface irriguant le territoire environnant dans lequel elles se situent (villes et quartiers proches) pour qu'ils puissent pleinement bénéficier de leurs dynamiques et de leurs services.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

Bénéficiant d'une excellente accessibilité multimodale, ces Connexions sont conçues, non pas comme de simples objets routiers, mais au contraire comme des lieux à la fois d'urbanité, avec un espace public requalifié, et des intensités d'usages marquées, condensant fonctions, services et équipements diversifiés.



Extrait du DOO du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : SCoT de 3M 2019

La Connexion du Bassin de Thau, ou Porte de Sète, sur les communes de Montpellier, de Saint-Jean-de-Védas et de Lattes, constitue une des Portes du territoire. Elle a vocation à se structurer autour d'un double Pôle d'Échange Multimodal (PEM) composé d'une part d'une station de tramway et de l'échangeur du COM avec l'A709 et la RM612 ; et d'autre part, autour d'un PEM lié au TER à localiser sur le secteur « Rondelet » au plus près de l'échangeur de l'A709-Montpellier Ouest. Depuis ces pôles d'échanges multimodaux, des maillages des réseaux de transport en commun (bus) et des réseaux dédiés aux modes actifs seront développés.

Au sein de cette Connexion, l'ensemble des opérations est destiné à accueillir majoritairement des activités économiques difficilement compatibles avec les fonctions résidentielles, telles que la production industrielle, la logistique ou certaines entreprises artisanales. Ces projets doivent notamment permettre d'appuyer le réinvestissement des parcs d'activités vieillissants. Il convient sur ces sites de veiller à optimiser les densités bâties, à favoriser dans la mesure du possible la diversité des fonctions, à intégrer des armatures d'espaces publics qualitatives intégrant les modes actifs et à définir des armatures paysagères denses.

Cette Connexion intègre dans son périmètre le secteur du projet de la Lauze Est, identifié comme une future extension urbaine. Parmi les orientations données par le SCoT, il s'agit :

- d'organiser une fonction de rabattement et d'intermodalité majeure.
- Définir une vision d'aménagement globale afin de structurer une véritable polarité économique et urbaine : Il s'agit de « transformer ce morceau de territoire en véritable polarité économique et urbaine, en tirant pleinement bénéfice des infrastructures. Compte tenu de la nécessité de consolider les fonctions économiques incompatibles avec le tissu urbain, le logement n'a pas vocation à y prendre une place dominante, à l'exception du quartier de la Restanque qui deviendra progressivement plus résidentiel bien que restant mixte. ».
- de valoriser l'armature des espaces agro-naturels irriguant la Connexion Métropolitaine
- de constituer une vitrine urbaine aux abords des grandes infrastructures : « Il s'agit aussi, au Sud de cette Connexion Métropolitaine, de structurer les façades métropolitaines sur les grandes infrastructures, afin notamment de restaurer et de valoriser les espaces interstitiels entre l'A709, l'A9 et le CNM, profondément artificialisés et dégradés par l'aménagement de ces ouvrages, mais aussi largement mités. [...] il convient d'investir leurs abords afin de créer une véritable vitrine métropolitaine permettant de conférer à ces lieux une urbanité et un paysage de qualité et d'atténuer les effets de coupure perçue. [...] Sur les sites concernés par une urbanisation future, principalement Saporta et la Lauze, les études à venir devront veiller à valoriser chaque fois que possible les relations entre ville et plaine littorale. »
- de développer une urbanisation intense autour des deux Pôles d'échange Multimodaux.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

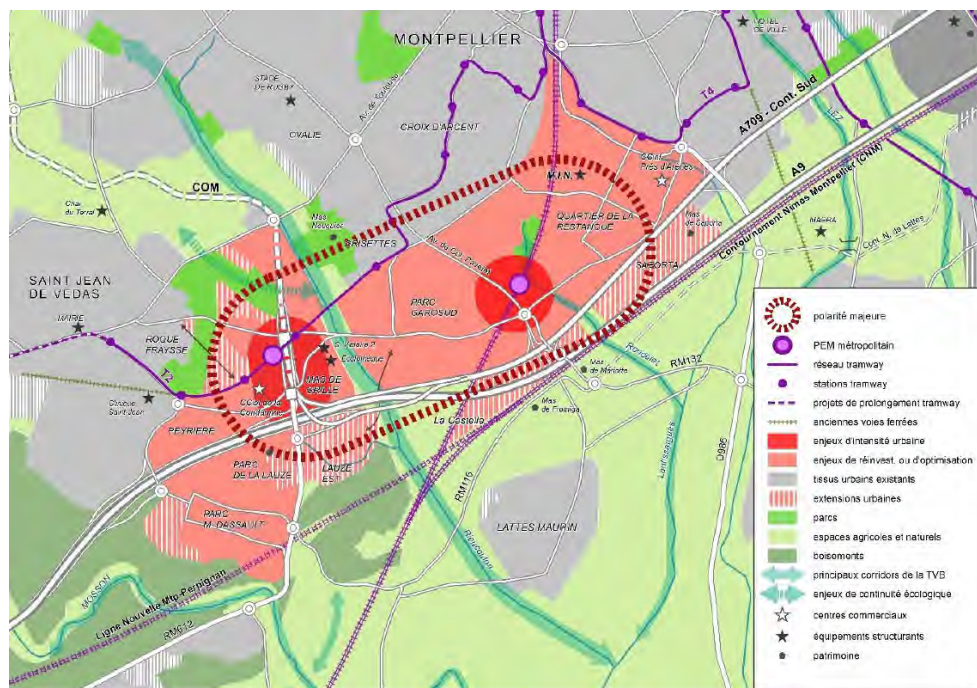


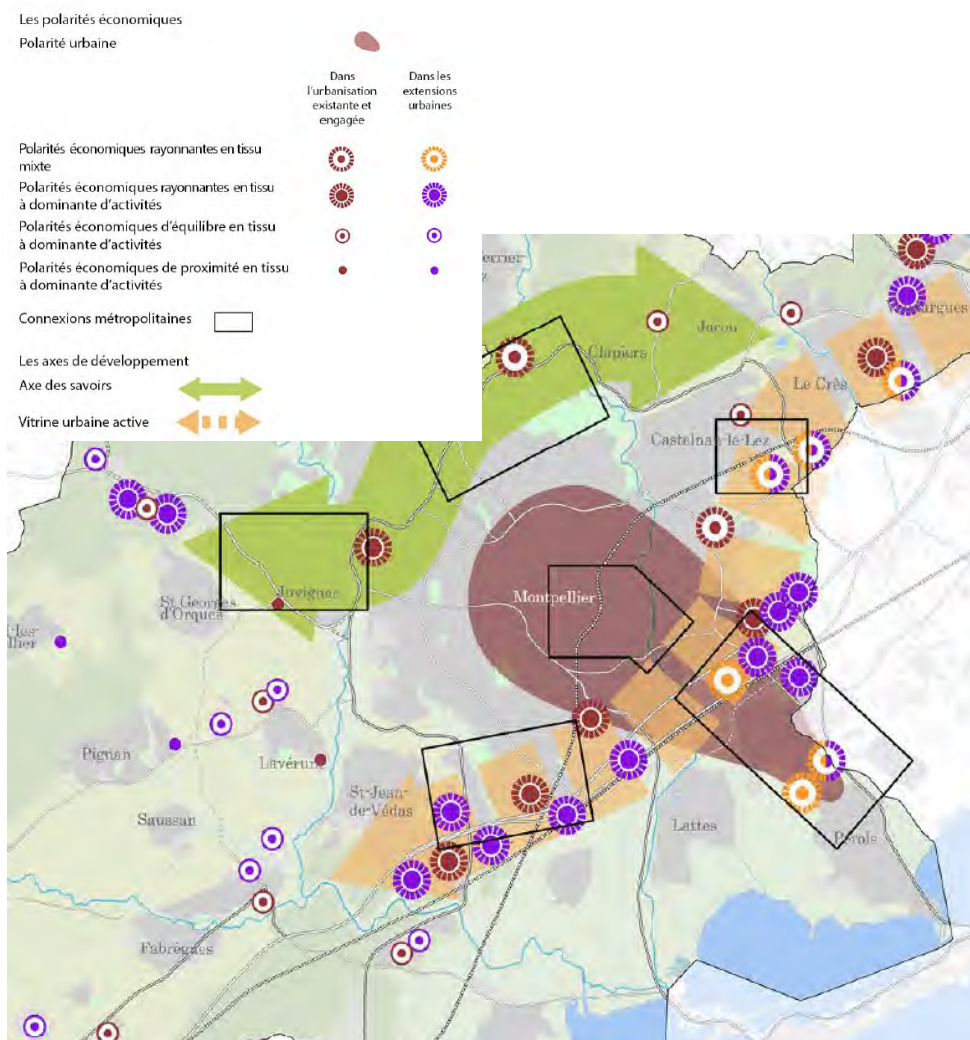
Schéma illustratif des orientations relatives à la Connexion Bassin de Thau

Source : SCoT de 3M 2019

La Connexion au Bassin de Thau ou Porte de Sète figure également parmi les polarités économiques attractives et durables à développer au cœur de la vitrine urbaine active structurée autour des axes A9 et A709. Ce développement souhaité est détaillé dans l'objectif 2.7 du SCoT « Localiser les bonnes activités aux bons endroits ». Le secteur de la Lauze Est est identifié à double titre :

- Polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités en réinvestissement des polarités économiques existantes : cela concerne la Petite Lauze, en continuité d'urbanisation avec la ZAE existante de la Lauze. L'objectif défini au SCoT est de « conforter et optimiser ces polarités à rayonnement national et régional ».
- Polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités en extension d'urbanisation : cela concerne la Grande Lauze, à l'est de la R612 et au sud de l'A9/A709. L'objectif défini au SCoT est de « de favoriser des unités foncières d'un seul tenant, de grande ou moyenne superficie pour accueillir des entreprises

de rayonnement national et régional qui ont besoin de grandes emprises pour s'installer ».

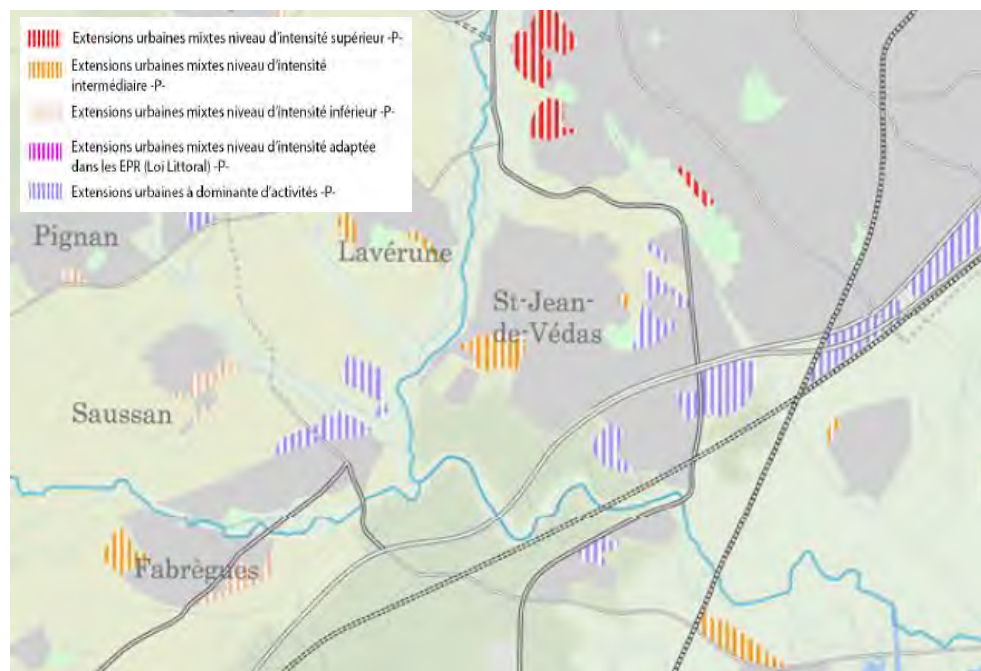


Extrait du DOO du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : SCoT de 3M 2019

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

Au regard des objectifs de modération de la consommation foncière définis (-24% de consommation foncière en extension urbaine), le SCoT a notamment tenu à identifier expressément les secteurs d'extension potentiels à l'horizon 2040 et en fonction de leur vocation. Le site de la Lauze Est y est clairement identifié comme secteur d'extension urbaine à vocation économique. De même, afin de tenir cet objectif ambitieux, des niveaux d'intensité ont été travaillés de sorte à ce que les besoins en logements puissent trouver une réponse dans les secteurs identifiés notamment. Toutefois, le SCoT ne prévoit pas de niveau d'intensité urbaine pour les extensions dédiées aux activités économiques compte tenu de la diversité des activités qu'elles englobent (les entreprises logistiques, manufacturières, artisanales, le commerce de gros, les business parc, l'industrie, les parcs technologiques, les sièges sociaux, les ateliers technologiques...). À ce stade, il est défini un potentiel constructible de 70 000 m² de SHON à 100 000 m² sur la Lauze Est.



Extrait du DOO du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : SCoT de 3M 2019

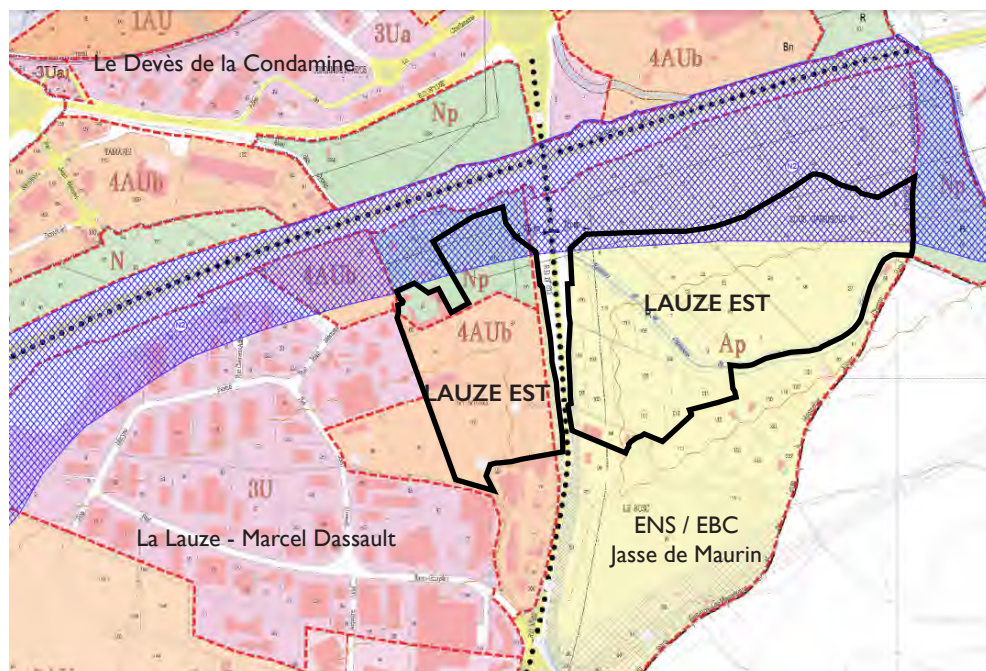
Le projet d'aménagement de la Lauze Est s'inscrit donc dans la logique du SCoT et de développement métropolitain des activités économiques en renforçant l'offre sur l'Ouest montpelliérain et la Connexion Métropolitaine du Bassin de Thau, en valorisant la proximité des grands axes routiers actuels et futurs, avec les lieux d'habitats existants, en cours de développement et futurs, avec les principaux Pôles d'Échanges Multimodaux actuels et futurs (Sabines et Condamines). De plus, il est prévu une programmation majoritairement orientée vers la logistique et l'industrie ce qui correspond aux objectifs principaux du SCoT pour la porte Ouest de la Métropole.

B.4. Le PLU de Saint-Jean-de-Védas

Le PLU de Saint-Jean-de-Védas a été approuvé le 21 janvier 2008. Il a connu plusieurs évolutions dont la dernière modification simplifiée a été approuvée le 16 décembre 2015 et portée sur la modifications des règles de la zone 3AU de la ZAC Roquefraise.

Le secteur de la Lauze Est est partiellement inscrit au plan de zonage en zone 4AUB correspondant aux zones d'activités économiques concernées par le périmètre de protection rapproché du captage de Maurin. Cette zone, non ou insuffisamment équipée, est destinée à l'implantation d'activités après réalisation des équipements. Les activités pouvant produire une pollution de l'aquifère, utilisant des procédés de fabrication, de stockage de produits toxiques et dangereux, et le dépôt ou stockage de déchets, sont interdits dans ce secteur.

La zone 4AUB ne concerne que la partie Ouest du secteur de la Lauze Est. Cette même partie Ouest (petite Lauze) est également concernée par la zone Np au Nord. La zone Np inclut les vestiges du château de la Lauze, inscrits aux monuments historiques et le parc du château identifié en Espace Boisé Classé au PLU, y compris l'alignement de Micocouliers. La partie Est, bien qu'inscrite au SCoT, n'a pas été classée en zone à urbaniser. Le secteur est classé en zone Ap. Il s'agit d'une zone agricole « concernée par le périmètre de protection rapprochée des captages de Villeneuve-lès-Maguelone et Maurin ». Ce classement n'autorise pas à ce jour l'urbanisation du secteur pour une zone d'activités économiques. Seules les constructions nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles sont autorisées. Une adaptation du PLU de Saint-Jean-de-Védas est nécessaire afin de permettre l'urbanisation du secteur.



Extrait du plan de zonage du PLU de Saint-Jean-de-Védas

Source : PLU de Saint-Jean-de-Védas 2008

B.5. Le PPRi

Le PPRi de Saint-Jean-de-Védas - Basse Vallée de la Mosson a été approuvé le 18 février 2002 par arrêté préfectoral. Il définit une zone rouge R inondable naturelle et non urbanisée sur le secteur de projet. Il s'agit d'une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe du ruisseau de La Capoulière qui traverse le site.

Des zones rouges sont également définies pour le Rieucoulon situé à proximité. Elles n'impactent pas le site de projet.

Le règlement du PPRi précise les occupations du sol autorisées dans la zone rouge. Entre autres, sont admis :

- les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, ou visant à la protection contre les inondations ;
- les parcs de stationnement des véhicules, non imperméabilisés, sous réserve qu'ils soient organisés et réglementés à partir d'un dispositif d'annonces de crues ;
- tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- les terrassements après une étude hydraulique qui en définirait les conséquences amont et aval, et dont l'objectif serait de nature à faciliter l'écoulement et à préserver le stockage ou l'expansion des eaux de crues ;
- la réalisation de petites voiries secondaires et peu utilisées (voies piétonnes, pistes cyclables, voies rurales et communales) au niveau du terrain naturel et qui ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

C. Au regard de l'environnement naturel et paysager

C.1. Prise en compte des qualités paysagères du site

Un traitement particulier des façades est imposé le long des axes de circulation majeurs que sont la R612 et les autoroutes A9 et A709. Les constructions seront la vitrine du site. Des voies surplombant le site, le traitement paysager de l'ensemble de la Lauze Est est également primordial. Trames paysagères, qualité architecturale et valorisation de la zone d'expansion des crues de La Capoulière (reconstitution de la ripisylve méditerranéenne notamment) sont le fondement même du parti d'aménagement afin de minimiser l'impact paysager et véhiculer une image qualitative des zones d'activités économiques métropolitaines.

La qualité paysagère du futur parc d'activités, perçu depuis la R612 a été travaillée sur plusieurs aspects.

Tout d'abord le volet végétal, « paysager », au sens premier du terme. La conception s'est voulue respectueuse des masses boisées existantes. La végétation identifiée comme ayant un intérêt en phase diagnostic a été préservée dans sa globalité. L'existant sera renforcé principalement par deux aspects : des traitements paysagers d'accompagnement, le long de la R612 au sein des reculs importants préservés de part et d'autre de la route (cohérence des essences et aspect attendu à travailler avec la végétation existante) ; des aménagements paysagers renforcés et structurants en entrée de site, dans le cadre du nouveau carrefour qui sera créé pour la Lauze Est.

La conception architecturale et urbanistique a également été pensée pour valoriser le site et limiter/valoriser les impacts paysagers perçus depuis la R612. Le projet encadre le nombre de constructions frontales à la R612. Ces constructions se positionneront avec des jeux d'alignements et de reculs structurés, pensés et encadrés dans le cadre de la réalisation du projet. L'objectif est d'éviter la multiplication de petits volumes, avec de multiples traitements architecturaux, qui viennent s'additionner le long de la voie.

Les hauteurs de constructions sont un peu plus conséquentes qu'en coeur de zone. L'objectif est de structurer la perception de cette voie par le bâti, cadrer les vues et annoncer l'entrée sur la Métropole (« basculement mental en passant au nord de l'A9 et A709 »).

L'alignement de pins parasols du château de la Lauze est valorisé. Prolongé par une large

bande verte plantée et support de mobilités douces, une perspective est créée du Nord au Sud sur la partie Ouest du site. Un travail sur les gabarits de bâti (hauteur et emprise au sol) permet de libérer le houppier de pins au dessus des constructions mais aussi de s'adapter aux volumes du château afin de créer une cohérence.

L'alignement de micocouliers plus au Nord du secteur Ouest est également maintenu. Il viendra masquer les constructions et faire une transition douce avec le parc du château.

La topographie du site va guider la conception de projet. Les bâtiments s'intégreront à la faible déclivité du site, sans qu'il n'y ait d'importants terrassements qui compromettraient l'intégrité des terrains.

En frange Nord, une bande plantée est créée sur 5 mètres pour créer un masque végétal aux constructions et atténuer leur visibilité depuis les deux autoroutes. De même, des bâtiments de taille importante sont privilégiés dans ce secteur afin d'éviter une succession de façades qui pourrait conduire à donner une sensation de désordre.

C.2. Travail sur la trame verte

En cohérence avec une volonté d'une approche paysagère lors de la conception de voirie, la collectivité souhaite créer des coulées vertes dans la zone de la Lauze Est. Une première prendra place dans la continuité de l'alignement de pins à l'Ouest. Dans le même secteur, les talus plantés sont maintenus en espaces publics et créent une transversale à l'alignement de pins parasols.

En partie Est, une bande paysagère Nord-Est/Sud-Ouest est créée. Elle fait écho à celle de la partie Ouest et s'implante à la fois le long de la voirie et entre les parcelles. Elle permet de mettre en relation les espaces naturels et interstitiels de l'A9 avec la plaine inondable de La Capoulière au Sud.

Par ailleurs, la conception globale du projet s'appuie sur la diminution de l'exposition aux risques des biens et des personnes. Au delà du PPRI, le projet s'est basé sur des modélisations de crues, qui ont permis de définir les emprises cessibles constructibles hors de tout risque d'inondation.

Le projet de la Lauze Est profite ainsi d'une large coulée verte qui scinde en deux l'emprise

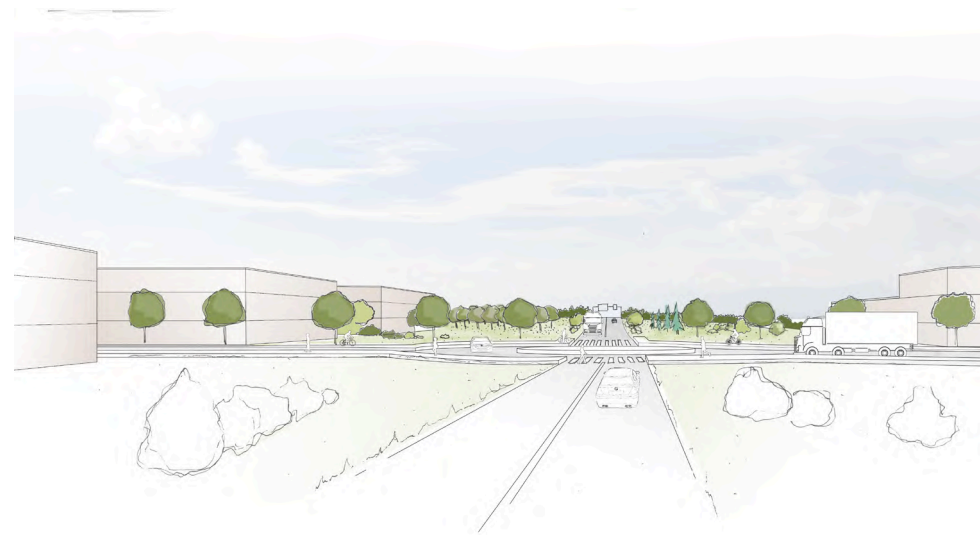
1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

foncière située à l'est de la R612. Cette coulée verte est dénommée « allée alluviale » du fait qu'elle prend en considération le lit naturel du ruisseau de La Capoulière qui traverse la zone de projet. Elle constituera la pièce majeure de la trame verte et assurera la liaison écologique entre les zones bâties et les grands espaces naturels et agricoles de la plaine de Lattes et des étangs palavasiens.

La préservation de cette emprise va offrir aux usagers de la zone un vrai attrait en matière de qualité de vie : filtre de vis-à-vis, recul entre les constructions, diminution des effets d'îlots de chaleurs. Elle va également être le support de nouveaux aménagements, qu'ils soient paysagers, d'équipements légers (petit mobilier urbain, cheminements doux légers et compatibles avec la sensibilité du site).

La palette végétale utilisées et les méthodes de travaux seront adaptés à la sensibilité écologique de ce corridor. Rappelons que les études environnementales ont détecté un mauvais état écologique de la ripisylve. Le projet aura vocation à remettre en bon état écologique cette dernière afin de participer à la structuration des trames vertes et bleues du territoire.

Les coulées vertes auront une double fonctionnalité : éléments de liaison écologique et éléments paysagers structurant permettant d'apporter qualité du cadre de vie dans la zone et d'intégrer les constructions à l'environnement naturel proche. Sur le talus de la R612, les boisements sont maintenus voire renforcés sur certaines portions pour des raisons environnementales d'une part, et pour préserver un masque végétal sur la Lauze Est en contrebas d'autre part.



Intention d'ambiance paysagère sur la R612

Source : Agir en Ville 2018



Intention d'ambiance paysagère sur l'A9 et l'A709

Source : Agir en Ville 2018

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

C.3. La conception de projet au regard des enjeux environnementaux du site

Le site accueillant la ZAC n'est pas impacté par des mesures de protection de l'environnement (Natura 2000, ZNIEFF, PNA...). Toutefois, des espaces sensibles se situent à proximité, tels que l'ENS du bois de la Jasse de Maurin au Sud ou encore les étangs palavasiens plus au Sud encore et directement reliés à la Lauze Est.

Le maintien en l'état naturel de la zone inondable de La Capoulière participe à préserver les milieux naturels sensibles proches. En effet, les risques de pollution en période de forte pluie seront amoindris, limitant de fait l'effet d'enchaînement qui conduirait à une pollution indirecte des étangs de l'Arnel et du Prévost. Aussi, des pâtures subnitrophiles continueront de composer cet espace et à être un lieu de chasse privilégié pour le Milan Noir et un lieu de nourrissage potentiel pour l'avifaune.

Les enjeux environnementaux relevés sur site ne seront pas modifiés. La préservation de l'alignement de micocouliers et le recul des constructions par rapport à ce dernier favorisera le maintien du Milan Noir. De même, la ripisylve de La Capoulière préservée et reconstituée et le retrait des espaces bâtis par rapport à celle-ci et au bois de la Jasse de Maurin sont également de nature à favoriser le maintien de la biodiversité, et tout particulièrement le Minoptère de schreibers et la Diane qui ont été repérés (stations).

C.4. La gestion hydraulique

Traversée par La Capoulière, la gestion hydraulique est une composante indispensable à prendre en compte dans l'aménagement de la Lauze Est.

La plaine inondable pour une récurrence centennale du cours d'eau est maintenue en pâtures et espaces verts. Les parcelles de la ZAC sont toutes, sans exception, situées en dehors du lit majeur de La Capoulière. Éventuellement, des cheminements doux en revêtement perméable pourront être aménagés dans cet espace.

Sur la partie Est, trois bassins de rétentions des eaux pluviales sont envisagés. Ils viennent s'implanter en limite de la zone inondable et s'intègrent à la pente naturelle du site. Deux ouvrages correspondent au bassin versant Nord, et un dernier pour le bassin versant Sud. En partie Ouest, deux bassins sont également créés afin de s'adapter aux sens de pentes naturelles des terrains. Le premier sera situé à coté d'un ouvrage de rétention existant au sud, le long des talus qui séparent La Lauze de la Lauze Est. Le second est situé plus au Nord, de l'autre coté de l'alignement de micocouliers.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

D. Au regard de l'environnement urbain et social

D.1. Continuité et cohérence urbaine

La ZAC prend place en continuité des zones d'activités économiques de La Lauze et Marcel Dassault et d'un important nœud autoroutier (A9, A709, COM).

La partie Ouest vient combler une dent creuse enserrée par trois des quatre côtés par un bâti industriel et vigneron (château). L'Est constitue davantage une extension d'urbanisation malgré une présence clairsemée de constructions artisanales, agricoles et habitations.

Pour autant, la zone de la Lauze Est trouve son sens dans la continuité du bâti et des zones d'activités métropolitaines qu'elle offre. À plus grande échelle, le site est au centre d'un tissu économique dense et en limite de capacité pour recevoir de nouvelles constructions (La Lauze-Marcel Dassault, le Devès de la Condamine, Mas de Grille, Garosud). Il s'agit donc d'une véritable opportunité pour terminer le continuum économique Ouest de Montpellier, depuis les Près d'Arènes jusqu'à Saint-Jean-de-Védas.

En effet, l'opération de la Lauze Est s'inscrit dans la continuité des ZAE existantes (la Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel) et est directement desservi par les grandes infrastructures routières (R612 et A709) et les réseaux divers. En ce sens, la Métropole inscrit le développement de son territoire en créant des polarités économiques en continuité directe du tissu existant afin de ne pas morceler le territoire. Elle optimise également la proximité des infrastructures routières et autoroutières. Aussi, l'opération profitera des réseaux déjà présents à proximité.

Le site est également à proximité d'une station de tramway de la ligne 2. Le renforcement des liaisons douces entre la station et la Lauze est en cours de réflexion. Déjà, les ouvrages de franchissement des autoroutes se sont vus être équipés de larges trottoirs, préfigurant un lien sensible entre le Nord et le Sud en vue d'améliorer leur accessibilité réciproque par les modes doux.

À travers la Lauze Est, l'objectif soutenu est de créer une nouvelle vitrine métropolitaine pour les entreprises. Les aménagements permettront de structurer une entrée de ville et de Métropole en rééquilibrant l'espace urbain de part et d'autre de la R612. Les effets de

mitage en seront atténués.

D.2. Création d'emplois et rapprochement des lieux de vie et d'habitat

La Métropole de Montpellier est une des locomotives régionales dans la création d'emplois. La zone de la Lauze Est tend à maintenir la dynamique sur le territoire métropolitain afin de faire face à la forte croissance démographique et répondre aux enjeux du chômage.

Le site de la Lauze Est permettra la création d'environ 700 emplois directs dont une majeure partie en création nette, d'emplois non délocalisables. Par ailleurs, ce chiffre peut être doublé en tenant compte des emplois induits de sous traitance dans le diffus et sur les parcs voisins. Cette projection répond positivement aux objectifs fixés dans le Schéma d'Accueil des Entreprises (sup à 30 emplois/Ha).

E. Justification économique de la création de la ZAC

E.1. La position stratégique économique de Montpellier Méditerranée Métropole

Le développement économique d'intérêt communautaire est l'une des compétences obligatoires de Montpellier Méditerranée Métropole. Son action ne se limite pas à promouvoir et assurer l'essor des entreprises basées sur son territoire, elle inclut également l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités.

Les nombreux laboratoires, centres de recherche, universités et entreprises, dont l'activité s'étend à tous les secteurs stratégiques des hautes technologies, font de la Métropole de Montpellier la quatrième concentration de matière grise en France. Cette économie à très forte valeur ajoutée constitue un énorme potentiel et un véritable atout pour la création de richesses et d'emplois.

Les secteurs économiques plus traditionnels (agroalimentaire, artisanat, BTP) offrent, eux aussi, une capacité de croissance importante qu'il convient de développer afin d'offrir des emplois à des catégories de la population très touchées par le chômage.

1.4 Raisons pour lesquelles le projet faisant objet du dossier de création a été retenu

E.2. Un projet qui s'inscrit dans le SAE Métropolitain et dans la politique agro-écologique et alimentation menées par Montpellier Méditerranée Métropole

Le Schéma d'Accueil des Entreprises (SAE) Métropolitain, approuvé en conseil de métropole le 24 novembre 2016, identifie sur les 15 prochaines années un besoin annuel de 17,5 hectares cessibles de foncier économique, complété par une programmation de 50 à 200 hectares destinée à renforcer l'économie productive du territoire par l'accueil d'entreprises exogènes d'envergure nationale et internationale. Un des enjeux énoncés par le SAE Métropolitain réside dans le renforcement de l'offre de foncier « d'activités », notamment celles de type économie productive, vecteur de « richesse » et d'emploi, mais aussi pour les activités constitutives de l'économie présentielle qui ne peuvent ou ne souhaitent pas encore s'insérer en tissu urbain mixte. En effet, ces activités sont indispensables au fonctionnement du tissu économique d'un territoire et génèrent une part d'emplois indirect (de sous-traitance notamment) très importante. Les activités productives et de logistiques ont aussi un effet structurant pour le territoire.

E.3. Un projet qui répond à un besoin avéré

La Métropole fait face à un important besoin en matière de création de foncier en zone d'activités pour des entreprises logistiques et industrielles. Sur l'ensemble du territoire, les Zones d'Activités Économiques (ZAE) sont toutes commercialisées dans leur quasi-totalité et aucune ne disposent pas de grandes parcelles pouvant convenir à des entreprises de logistique par exemple. En 2015, le lancement de la révision du SCOT de 2006 faisait le constat d'une carence constatée en foncier pour les activités productives et extensives (rythme actuel de vente de 5ha/an comparativement à un besoin estimé à 14ha/an, faute de foncier adapté) et à la prise en compte des sensibilités environnementales (au moins 29% des surfaces restantes des sites d'extension urbaine étant soumises à des contraintes réglementaires forêts à l'aménagement futur).

Afin d'éviter la fuite des entreprises locales sur d'autres territoires, et donc la délocalisation de l'emploi, il paraît indispensable de créer une offre foncière en dehors des zones d'activités existantes permettant de répondre aux besoins et enjeux du territoire en termes de richesses et d'emplois.

Le site de la Lauze Est entend donc répondre à trois objectifs :

- Pallier le manque de foncier prévisible à l'horizon 2018/2020 et au-delà,
- Programmer une offre foncière dédiée aux activités productives et logistiques fortement créatrices d'emplois en répondant à une demande spécifique de grandes unités non présentes dans les opérations de Montpellier et Villeneuve-lès-Maguelone.
- Produire un effet d'entraînement positif sur les ZAE existantes à proximité : la Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel

Par ailleurs, le taux de chômage élevé du territoire de Montpellier Méditerranée Métropole (13,1 %, source INSEE) incite fortement la Métropole à mettre en œuvre des actions concrètes, comme la mise à disposition de fonciers destinés aux activités économiques qui permet de développer et consolider l'économie endogène et exogène.

Aussi, ce projet permettra de redynamiser et densifier la Lauze et Marcel Dassault mais aussi de consolider l'écosystème industriel et logistique du secteur permettant la création et le développement d'entreprises implantées sur les trois ZAE à proximité (La Lauze, Marcel Dassault et Charles Martel).

Enfin, en aménageant une ZAE dotée d'une bonne accessibilité (R612, A 709, échangeur A9), à proximité immédiate d'un bassin d'emplois de 700 000 habitants, la Métropole développe des externalités positives favorables l'attractivité du territoire.

E.4. Justification de l'impossibilité d'installer les entreprises ailleurs

L'évaluation du SCOT de Montpellier 3M publiée en 2016 estime une disponibilité foncière des parcs d'activités existants à hauteur de 10 ha à court terme et de 13 ha à moyen terme sur l'ensemble du territoire des 31 communes. Ce potentiel n'est pas suffisant pour répondre aux besoins constants des entreprises et de l'évolution démographique.

À proximité de la Lauze Est, plusieurs parcs d'activités sont existants :

- le secteur de la Lauze et de Dassault (Saint-Jean-de-Védas) : la Lauze constitue une ancienne zone d'activités économiques qui fera l'objet d'un mandat d'étude

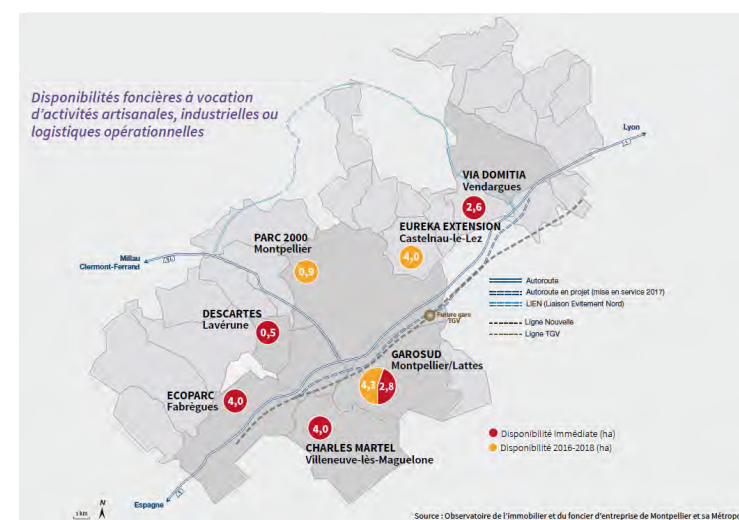
et de travaux visant à envisager sa requalification/densification. Sur la ZAC Marcel Dassault et sa première extension (36 hectares en tout), seul un lot reste à commercialiser. La ZAC Marcel Dassault 2ème extension a été créée et un dossier de demande dérogation au titre du CNPN est en cours de constitution. Dans le cadre de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser, l'urbanisation de la ZAC sera réduite passant de 21 hectares à 16 hectares. La vocation de Marcel Dassault 2ème extension est envisagée en complémentarité de celle de la Lauze Est : petite industrie, petite logistique. Les contraintes (ligne à haute tension, canalisation de gaz, ...) ne permettent pas d'envisager de la grande logistique.

- la ZAC Garosud (87 hectares) et son extension (27 hectares) dont les travaux sont quasi-achevés et près de 95 % du foncier est commercialisé puisque seuls trois lots restent à commercialiser. De nombreux prospects ont sollicité la Métropole et l'aménageur pour s'implanter sur ces derniers lots ce qui laisse envisager un achèvement de la commercialisation début 2021. À noter que du fait de sa localisation montpelliéraine dans un tissu urbain, la vocation de Garosud est différente de celle envisagée sur la Lauze. Par ailleurs, les prix pratiqués sur Garosud sont très différents à ceux qui seront pratiqués sur la Lauze Est.
- le lotissement Charles Martel situé dans le prolongement de la Zone d'activités du Larzat (commune de Villeneuve-lès-Maguelone) : seul un lot reste à commercialiser sur ce lotissement d'activité de 7 hectares (autorisation de lotir obtenue en 2005). Ce dernier lot sera redécoupé pour permettre la connexion vers la ZAC Charles Martel Extension.
- la ZAC Charles Martel extension (commune de Villeneuve-lès-Maguelone) : la ZAC a été créée en décembre 2014 et a obtenu un arrêté préfectoral d'autorisation au titre du Conseil National pour la Protection de la Nature (CNPN). Les études sont en cours sur cette opération de 10 hectares sur laquelle une vingtaine d'entreprises est attendue pour occuper des surfaces comprises entre 800 m² et 5 000 m² environ. Sa vocation est différente de celle envisagée sur la Lauze est et elle vise davantage des entreprises locales.
- la ZAC Descartes à Lavérune située dans le prolongement de la Zone Industrielle de Lavérune, a été créée en 2010 (6 hectares). Les travaux de celle-ci se sont déroulées entre fin 2015 et début 2017. Le foncier s'est commercialisé rapidement puisqu'à ce jour, seuls 3 parcelles restent à commercialiser et que de nombreuses

entreprises ont déjà manifesté leur intérêt pour ces derniers lots. Cette ZAC a permis d'accueillir de nombreuses entreprises artisanales locales souhaitant se développer.

- L'écoparc de Fabrègues est une opération mixte comprenant à la fois de l'habitat (5 hectares environ) et des activités économiques (15 hectares). Les travaux sont achevés et seuls 3 hectares restent à commercialiser. La présence de logements et d'un collège, en font une ZAC inadaptée pour de la grande logistique.

Ainsi, la création d'une zone d'activités à Saint-Jean-de-Védas, dans la continuité de celles existantes, s'avère nécessaire afin de faciliter le développement du tissu économique industriel et logistique du territoire et de répondre à une demande de plus en plus forte du secteur privé sur la Métropole montpelliéraine.



Extrait de l'évaluation du SCoT de Montpellier Méditerranée Métropole

Source : SCoT de 3M 2016

2. Plan de situation

2. Plan de situation

LÉGENDE :

- Autoroutes A9/A709
- Voie primaire
- Ligne 2 de tramway
- Mosson



0 1000m

Sources: photo aérienne : geoportail.gouv.fr



Plan de situation de secteur de projet de ZAC dans l'Ouest de Montpellier Méditerranée Métropole



Source : Urban Projects


LÉGENDE :

Réseau viaire et chemins existant

-  Autoroute A9
-  R 612
-  Voie de desserte
-  Chemin carrossable
-  Chemin agricole

Projets

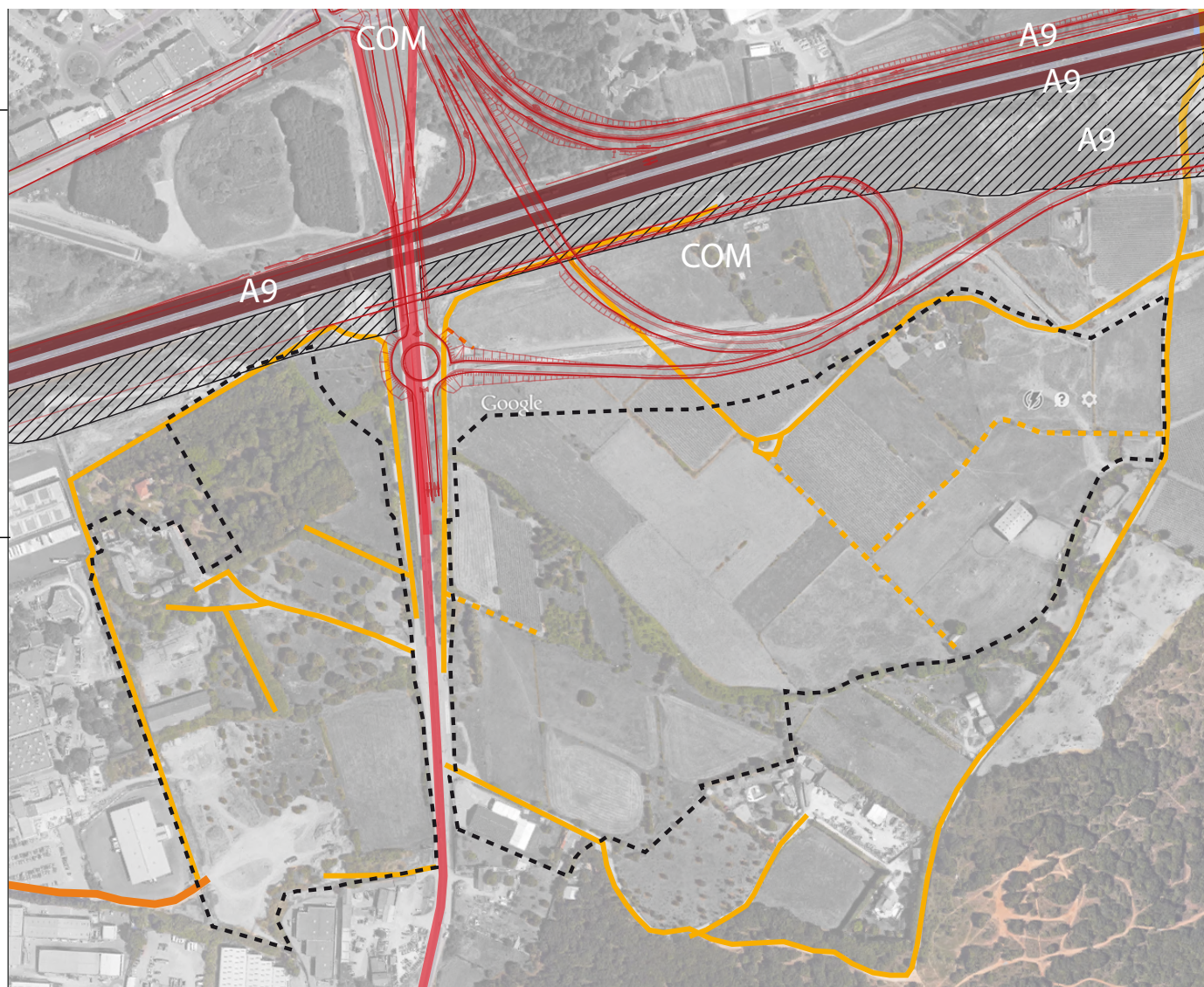
-  Zone de travaux A9
-  Projet A9/A709 + COM

-  Zone d'études



0 100m

Sources: photo aérienne : google.fr

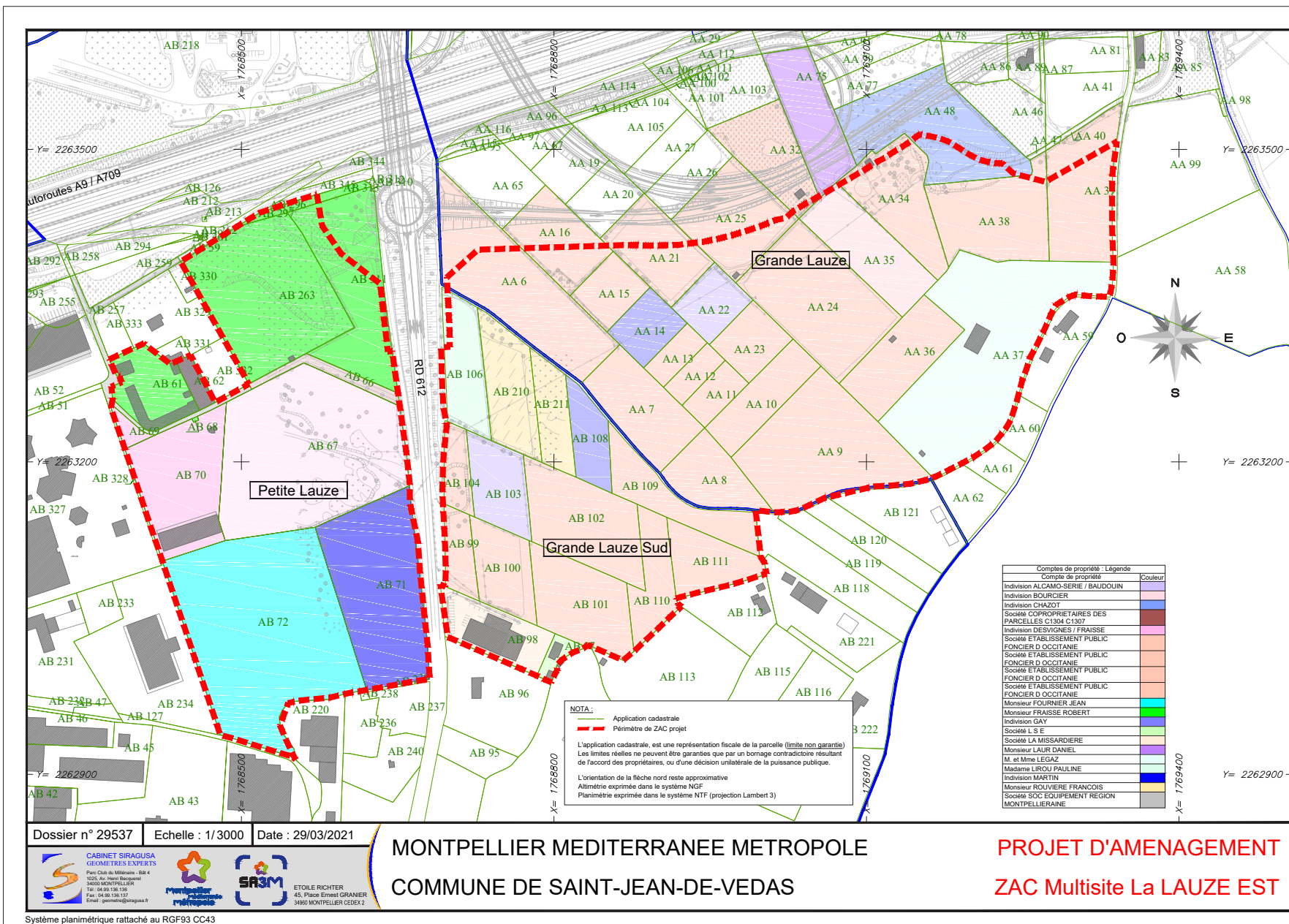


Plan de situation du site de projet de ZAC inscrit dans la commune de Saint-Jean-de-Védas

Source : Urban Projects

3. Plan de délimitation du périmètre

3. Plan de délimitation du périmètre



Plan de délimitation du périmètre de ZAC sur le site de la Lauze Est à Saint-Jean-de-Védas

Source : Cabinet Siragusa

Les parcelles inscrites au sein du périmètre de ZAC se trouvent dans les sections cadastrales AA et AB de la commune de Saint-Jean-de-Védas.

Aucune parcelle inscrite dans le périmètre de ZAC n'est propriété d'une collectivité territoriale (commune, métropole, département, région).

Dans ce cadre, une procédure de DUP réserve foncière a été menée sur le périmètre qui s'étend à l'Est de la R612, la Grande Lauze. Un arrêté préfectoral est établi en date du 21 juin 2016 (arrêté n°2016-I-630). Cet arrêté permet la constitution d'une réserve foncière en vue de permettre la réalisation du projet d'aménagement de « La Lauze Est » sur la commune de Saint-Jean-de-Védas au profit de l'Établissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon intervenant pour le compte de Montpellier Méditerranée Métropole. Une convention entre Montpellier Méditerranée Métropole et l'Établissement Public Foncier de Languedoc-Roussillon a d'ailleurs été signée en ce sens.

L'EPF est aujourd'hui propriétaire de quasiment l'ensemble des parcelles de la partie Est de la ZAC (partie située à l'Est de la R612).

Le tableau ci-après renseigne les numéros de parcelle du périmètre de ZAC, leur section et superficie.

Comptes de propriété	Parcelles
Société ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D OCCITANIE	AA0006 1ha34a83ca
	AA0012 0ha14a72ca
	AA0016 0ha54a06ca
	AA0038 0ha85a96ca
	AA0011 0ha18a75ca
	AA0015 0ha29a52ca
	AA0039 0ha82a47ca
	AA0007 0ha65a87ca
	AA0008 0ha44a44ca
	AA0009 1ha40a10ca
	AA0010 0ha46a01ca
	AA0013 0ha15a90ca
	AA0021 0ha57a13ca
	AA0024 1ha20a40ca
	AA0025 0ha74a64ca
	AA0032 0ha56a65ca
	AA0034 0ha69a17ca
	AA0036 0ha61a93ca
	AA0023 0ha32a01ca
	AB0099 0ha22a46ca
	AB0101 0ha72a09ca
	AB0104 0ha19a81ca
	AB0110 0ha38a56ca
	AB0100 0ha44a47ca
	AB0111 0ha41a22ca
	AB0102 0ha86a98ca
	AB0109 0ha50a78ca

Société LA MISSARDIERE	AB0098 0ha48a13ca
Monsieur ROUVIERE FRANCOIS	AB0210 0ha55a23ca AB0211 0ha33a30ca
Société DEPARTEMENT DE L HERAULT	AB0093 8ha70a48ca
Société L S E	AB0097 0ha08a63ca
Madame GALVIER MICHELLE	AB0096 0ha75a54ca
Madame LIROU PAULINE	AB0106 0ha46a84ca
M. et Mme LEGAZ	AA0037 2ha18a60ca
Société M J G	AB0121 0ha57a49ca
Société FAMILLE CAMEL	AB0112 0ha40a92ca
Indivision CHAZOT	AA0048 1ha13a41ca
Indivision GAY	AA0014 0ha29a52ca AB0108 0ha30a85ca
Indivision ALCAMO-SERIE / BAUDOUIN	AA0022 0ha30a95ca AB0103 0ha44a12ca AB0118 0ha56a97ca
Monsieur LAUR DANIEL	AA0075 0ha60a41ca
Société DEPARTEMENT DE L HERAULT	AB0113 1ha16a47ca

Comptes de propriété	Parcelles
Indivision BOURCIER	AA0035 0ha67a57ca
Société COPROPRIETAIRES DES PARCELLES C1304 C1307	AB0066 0ha13a28ca
Société SCI VEDAS 34	AB0236 0ha19a14ca AB0238 0ha00a74ca AB0239 0ha01a45ca
Commune de SAINT-JEAN-DE-VEDAS	AB0127 0ha12a99ca
Monsieur FRAISSE ROBERT	AB0061 0ha45a13ca AB0068 0ha00a21ca AB0263 1ha54a67ca AB0297 0ha02a73ca AB0311 1ha03a53ca AB0313 0ha06a75ca
Monsieur FOURNIER JEAN	AB0072 2ha63a67ca
Indivision MARTIN	AB0071 1ha39a05ca
Indivision DESVIGNES / FRAISSE	AB0062 0ha08a22ca AB0067 2ha29a70ca AB0069 0ha06a46ca AB0070 0ha95a69ca
Indivision EL / SIRET	AB0329 0ha47a74ca AB0330 0ha05a22ca AB0331 0ha04a95ca AB0332 0ha18a33ca
Société TRANSBAT 34	AB0234 1ha21a52ca
Société SOC EQUIPEMENT REGION MONTPELLIERAINE	AB0257 0ha20a87ca
Société ETAT MINISTERE DES AFFAIRES SOCIALES ET DE LA SOLIDARITE NAT	AB0328 0ha02a81ca
Société LES COPROPRIETAIRES	AB0220 0ha86a72ca
Société MIRABELLE	AB0221 0ha59a61ca

: Parcelles partiellement incluses dans le périmètre (la surface indiquée est la surface totale de la parcelle)

4. Étude d'impact

5. Précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'Aménagement

5. Précisions concernant le maintien ou non de la Taxe d'Aménagement

Les constructions, édifiées à l'intérieur du périmètre de Zone d'Aménagement Concerté, seront exclues du champ d'application de la taxe locale d'équipement (taxe d'aménagement), conformément aux articles 1585C du Code Général des Impôts et 317 quater de l'annexe II du même Code.

6. Annexes

6. Annexes

Délibération sur les modalités de concertation

Délibération portant le bilan de la concertation

Avis de la commune de Saint-Jean-de-Védas

Avis de l'autorité environnementale