



# **ZAC de La Lauze Est Saint Jean de Védas**

**Prise en compte de la DUP du  
Contournement Ouest de Montpellier  
et adaptation du périmètre de projet  
de la Lauze Est**

## Table des matières

Modification de l’emprise du raccordement du Contournement Ouest de Montpellier sur l’A709 .....	3
Prise en compte de cet emplacement réservé du COM vis-à-vis de périmètre de la Lauze Est .....	3
OAP modifiée .....	4
Plans PLU modifiés .....	10

## MODIFICATION DE L'EMPRISE DU RACCORDEMENT DU CONTOURNEMENT OUEST DE MONTPELLIER SUR L'A709

Initialement, en concertation avec les services de l'Etat, le périmètre du projet de ZAC de la Lauze Est correspondait dans sa limite Nord, aux limites de la nouvelle canalisation de Gaz (canalisation déviée par les ASF en 2015, préalablement à la réalisation des travaux autoroutiers de déplacement de l'A9).

Or, les plans du Contournement Ouest de Montpellier (COM) mis à l'enquête publique par la DREAL (enquête du 24 février au 3 avril 2020 qui a ensuite été suspendu pour cause de pandémie et qui a repris du 17 août au 7 septembre 2020) ont fait évoluer le projet d'emplacement réservé initial en le faisant franchir cette canalisation de gaz. L'arrêté du 2 septembre 2021 a déclaré d'utilité publique les travaux d'aménagement du contournement Ouest de Montpellier, emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Juvignac, Montpellier et Saint-Jean-de-Védas.

### PRISE EN COMPTE DE CET EMPLACEMENT RESERVE DU COM VIS-A-VIS DE PERIMETRE DE LA LAUZE EST

Aussi, pour prendre en compte l'intégralité de l'emplacement réservé du COM, Montpellier Méditerranée Métropole et son concessionnaire ont dû redéfinir la limite Nord du projet de ZAC de la Lauze Est, en la déplaçant plus au sud.

Ainsi, le périmètre du projet de ZAC et celui de la DP valant mise en compatibilité du PLU ont été réduit de 1,8 ha au Nord afin d'exclure l'emprise de l'emplacement réservé affecté au COM, élément inconnu lors du dépôt du dossier de déclaration de projet de la Lauze Est valant mise en compatibilité du PLU de Saint Jean de Védas.

*Le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les plans de mise en compatibilité du PLU sont modifiés afin de s'adapter au périmètre de la ZAC aux emprises du Contournement Ouest de Montpellier. A noter que suite aux derniers inventaires écologiques (2021), l'OAP actualise la carte des enjeux environnementaux.*

## OAP MODIFIÉE

# PAE LAUZE EST POLARITÉ ÉCONOMIQUE RAYONNANTE

### Caractérisation du site

Bordant les autoroutes A9/A709 au nord et traversé par la RM612 du nord au sud, le site de la Lauze Est s'étend sur environ 30 hectares en continuité des parcs d'activités de la Lauze et Marcel Dassault à l'ouest, de la Condamine et du Mas de Grille au nord. Au sud du site, s'étire sur la plaine le bois de Maurin ; et à l'est, le cours d'eau du Rieu coulon. La Lauze Est bénéficie d'une situation stratégique en entrée de ville et de métropole le long d'axes routiers à forte fréquentation en proximité immédiate d'un échangeur majeur du contournement routier de Montpellier (A709/Contournement Ouest de Montpellier /RM612). Elle est située au sein d'un espace désigné au SCoT comme la connexion métropolitaine « Bassin de Thau », destinée à créer une double centralité appuyée sur le tramway, le COM et la voie ferrée.



vue aérienne

Le Parc d'Activités Economiques de la Lauze Est se développe de part et d'autre de la RM 612 :

- à l'est de la RM 612, la Grande Lauze est essentiellement occupée par des friches, des vignes, des prairies, des activités équestres. Quelques mazets sont encore présents, dégradés et sans qualité architecturale particulière ainsi que quelques constructions à usage résidentielle ou économique (entrepôt),
- en partie ouest de la RM 612, le site de projet accueille des espaces en déprise agricole et un hangar. Plus au Nord ce ceux-ci, les annexes de l'ancien Château de Lauze sont encore présentes mais tendent à se dégrader.

### Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains

Grace à un futur échangeur entre plusieurs infrastructures majeures (A709 / COM / RM612), le PAE de la Lauze Est sera particulièrement bien desservi. Les aménagements prévus dans le cadre de la réalisation de ce parc d'activités participeront à la mise en réseaux de l'ensemble des flux provenant de ces infrastructures et irrigueront l'ensemble du secteur « Lauze – Dassault ». Le secteur de la Lauze, très visible depuis ces infrastructures, est soumis à un enjeu fort en termes d'intégration paysagère. Son aménagement devra permettre la requalification de l'entrée sud de la commune de Saint Jean de Védas.

Par ailleurs ; la Lauze Est se situe à l'interconnexion avec plusieurs itinéraires «modes pluriels» prévus au Schéma Directeur des Modes actifs (SDMA) de la Métropole : réseau magistral, réseau de proximité et réseau tourisme-loisir le long du Rieu coulon.

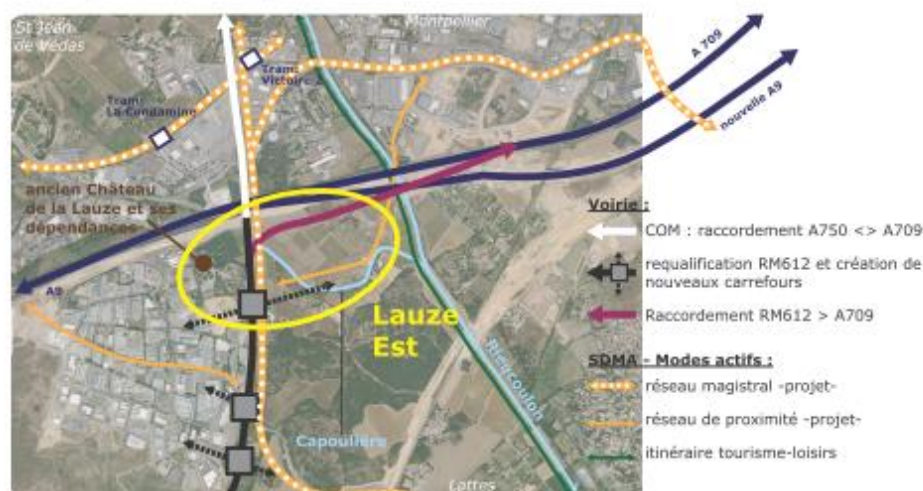
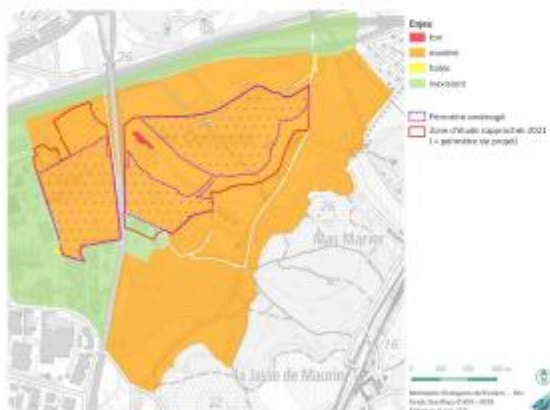


Schéma des enjeux de déplacements



## Enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains (suite)

La Lauze Est présente un risque localisé d'inondation dû au ruisseau « la Capoulière » qui traverse le site et l'impacte substantiellement en cas de crue centennale. Des enjeux écologiques en ressortent, notamment en matière de pollution avale vers les étangs palavasiens (Natura 2000). Les inventaires écologiques (réalisés en 2014, 2016 et 2021) ont identifié des enjeux qualifiés essentiellement comme étant modérés. Très ponctuellement, un enjeu fort a été identifié au droit de la ripisylve de la « Capoulière ». Quelques enjeux écologiques ont été identifiés mais restent modérés et très localisés : en partie ouest, ils se localisent au niveau de boisements sur les talus ou d'arbres d'alignement dominant le paysage. En partie est, les enjeux concernent principalement la ripisylve de « la Capoulière », malgré un état de dégradation marqué.



Enjeux environnementaux



Zonage et PPRI

Le site est couvert par les périmètres de protection rapprochée des captages de Maurin et Ville-neuve-lès-Maguelone (Flès Nord et Sud).

Du fait de leurs caractères pittoresque et historique, les restes du château et du parc de la Lauze sont inscrits, depuis l'arrêté du 20 mars 1945, à l'inventaire départemental des sites et monuments naturels au titre de la loi du 30 mai 1930.

## Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés

Le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale met en évidence le manque de foncier d'activités économiques sur le territoire de la métropole montpelliéraine. Il convient de renforcer et de diversifier les activités économiques, en proposant une offre foncière et immobilières la plus large et la plus adaptée aux besoins des entreprises.

Parmi celles-ci, les polarités économiques rayonnantes à dominante d'activités représentent les parcs d'activités stratégiques du territoire. L'enjeu est de favoriser des unités foncières d'un seul tenant de grande ou moyenne superficie pour accueillir des entreprises de rayonnement national ou régional qui ont besoins de grandes emprises pour s'installer.

Dans ce contexte, le SCOT révisé identifie le PAE de la Lauze Est comme une **polarité économique rayonnante** à dominante d'activités. Son appartenance à l'importante polarité économique «Lauze – Dassault» (près de 110 hectares à terme, rayonnant sur un large territoire) et le nombre importants d'emplois attendus (700 emplois), font de cet ensemble économique (dont la Lauze Est) une polarité qui rayonne bien au-delà du territoire de la métropole de Montpellier.

Ce constat de carence est réaffirmé par le projet de PLUI qui dans son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) indique la nécessité de :

- pallier à la sous-représentativité du secteur industriel et logistique par le déploiement d'une offre diversifiée,
- proposer une offre foncière et immobilière d'entreprises pour répondre au parcours résiden-

## Objectifs environnementaux, économiques, sociaux et urbains visés (suite)

tiel des entreprises,

- outre l'optimisation des parcs d'activités existants et pour les activités ne pouvant s'implanter dans les tissus existants du fait de leurs caractéristiques (morphologie, emprises, nuisances,...), il s'agit de développer des zones économiques en extension urbaine, connectées aux infrastructures,
- consolider le rayonnement de la Métropole,
- protéger la ressource en eaux,
- impulser de nouveaux comportements en matière de mobilité et affirmer un territoire favorisant l'utilisation des «modes pluriels»,
- préserver et restaurer les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité,
- conserver et accroître le réseau végétal des villes en intégrant les composantes naturelles et agricoles pour valoriser la qualité paysagère originelle du site.

Les objectifs du Parc d'Activités Economique de la Lauze Est sont conformes avec ceux définis au PADD puisque ce projet permettra de :

- conforter le pôle d'activités économiques existant «Lauze - Marcel Dassault»,
- répondre à la demande d'implantation d'entreprises productives et de logistiques et créer de l'emploi auprès de populations «peu diplômées»,
- respecter la divagation des eaux de la Capoulière,
- s'appuyer sur la trame de l'eau et de la végétation pour organiser les modes pluriels de déplacement,
- donner une lisibilité du lieu depuis les grands réseaux d'infrastructures (A9/A709, Contournement Ouest de Montpellier et RM 612),
- créer une connexion sur la RM 612 permettant d'assurer une desserte du secteur de la Lauze Est mais également de connecter ce nouveau parc d'activités à la zone industrielle existante à l'ouest,
- assurer une transition paysagère entre le secteur de projet et la plaine agricole, et valoriser la lisière agro-naturelle conformément aux objectifs définis par le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT révisé.

## Principes d'aménagement et de programmation

### **PRINCIPES D'AMENAGEMENTS ENVIRONNEMENTAUX, URBAINS ET ARCHITECTURAUX**

Parc d'activités situé en entrée de ville et de métropole, son parti d'aménagement s'appuie sur la trame naturelle et paysagère du site, constituée notamment par la ripisylve de la « Capoulière » et sa zone inondable ainsi que par des alignements d'arbres (pins et micocouliers) et les boisements des talus en secteur ouest.

A ce titre, l'aménagement du secteur de la Lauze Est passe par un traitement de qualité de ses abords au travers de la composition urbaine et architecturale :

- intégration du cours d'eau de la «Capoulière» (affluent du Rieucoulon), de sa ripisylve et de son allée alluviale dans la trame verte urbaine afin d'assurer le maintien des équilibres écologiques. L'allée alluviale de la «Capoulière» permettra de gérer le risque inondation en la maintenant à l'état naturel et en y valorisant éventuellement quelques activités agricoles. Des ouvrages de rétention d'eaux pluviales compenseront l'imperméabilisation du site et seront intégrés harmonieusement au projet et à son environnement. Outre son rôle hydraulique et écologique, cette large allée alluviale (6,2ha) contribuera à la qualité paysagère du site et pourra jouer un rôle social (lieu de rencontres, avec par exemple, l'implantation ponctuelle de petit mobilier permettant aux usagers de faire vivre et de s'approprier cet espace public). Aussi, des aménagements «modes pluriels» seront adaptés à ce contexte et se connecteront au-de-



## Principes d'aménagement et de programmation (suite)

- là du secteur au réseau identifié au Schéma Directeur des Modes Actifs (SDMA) ;
- à l'ouest de la RM 612, dans la mesure du possible, les alignements d'arbres, les massifs arborés accompagnant l'ancien Château de la Lauze et les ruptures topographiques participant à l'ambiance paysagère du site seront conservés ;
- le projet d'ensemble permettra de valoriser les dépendances de l'ancien Château (en état de dégradation avancée) de la Lauze et mettra en valeur son parc attenant ;
- les limites urbaines Est et Sud situées au contact du milieu agricole ou naturel, seront accompagnées d'un traitement végétal de nature à favoriser une transition douce. L'allée alluviale de la Capoulière jouera aussi un rôle tampon vis-à-vis de ces espaces agro-naturels ;
- une attention particulière portera sur l'aménagement des abords des grandes infrastructures de déplacements :
  - le long de la RM612, avec l'aménagement d'un front bâti paysager qui participera à la création d'une vitrine urbaine dynamique,
  - les franchises Nord et Est, avec des aménagements paysagers s'appuyant sur des essences d'origine méditerranéenne qui accompagneront et structureront le linéaire le long des autoroutes A9 et A709,
  - dans un souci de densification et de limitation des ruptures dans le paysage perçu sur ces deux axes de grande fréquentation, des constructions avec des hauteurs assez importantes sur plusieurs niveaux seront privilégiées,
- les espaces de stationnement ainsi que les espaces de stockage (matériaux) seront situés de manière la moins visible possible depuis l'espace public. Leur mutualisation entre plusieurs unités foncières est fortement encouragée ;
- une qualité de l'espace public sera recherchée au travers du choix du mobilier et avec la création de continuités paysagères composées de plantations d'alignement en accompagnement de voirie.

A noter que l'opération d'aménagement fait l'objet d'une démarche « HQE Aménagement » visant une approche innovante intégrant les principes de développement durable.

### **PRINCIPES PROGRAMMATIQUES**

Entre 70 000 et 100 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont attendus. L'objectif est d'accueillir principalement :

- des activités tournées vers la production (industrie et autres activités productives),
- des activités de moyenne et grande logistique, de distribution.

Par ailleurs, un pôle de services est envisagé afin de proposer une offre dédiée aux entreprises du secteur d'activités et à leurs salariés (fonction de services supports, artisanat et commerces de détail, éventuel équipement sportif). Situé le long de la RM 612, ce pôle de services devra être compact et se cantonner au secteur figurant au document graphique de la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Des activités de restauration pourront également se développer. L'implantation de bureaux sera limitée puisqu'elle ne pourra pas dépasser 20 % de la surface de plancher du secteur ainsi définie.

### **ACCESSIBILITÉ ET ORGANISATION VIAIRE**

Le principe de desserte repose sur une trame viaire simple et efficace. Un carrefour structurant entre la RM612 et la voie structurante (axe Est/Ouest) sera aménagé afin de sécuriser et fluidifier l'ensemble des mouvements routiers de transit et de desserte. Cette voie structurante irriguera le secteur de la Lauze Est de part et d'autre de la RM 612. Cette voie se raccordera à la rue Jean Mermoz à l'Ouest.

La ligne 20 du réseau de transport urbain TAM emprunte aujourd'hui la RM 612 puis dessert la

## **Principes d'aménagement et de programmation (suite)**

zone de la Lauze au Sud. Il pourra être proposé la création d'un nouvel arrêt de bus à l'entrée de la Lauze Est, voire une modification de l'itinéraire de ligne favorisant un passage en cœur de zone. Dans ce cas, l'implantation d'arrêts de bus sera étudiée dans un souci de valoriser les transports collectifs publics.

La Lauze Est se situe à l'interconnexion entre plusieurs réseaux projetés par le Schéma Directeur de Modes Actifs (S.D.M.A.) : réseau magistral sur la RM 612, réseau de proximité vers Garosud et vers Saint Jean de Védas, réseau « tourisme-loisir » le long du Rieucoulon en aval de la Capoulière. La majorité des voiries sera accompagnée d'aménagements « modes pluriels » qui se connecteront aux aménagements existants ou à venir. La mise en réseau de ces itinéraires favorisera et facilitera les déplacements depuis et vers les stations de tramway (Condamine, Victoire 2).

Outre la réalisation de places de stationnements le long des voies, les besoins en matière de stationnement seront assurés directement sur les parcelles privées. Au regard des typologies d'entreprises et de leur regroupement sur un îlot (artisanat notamment), la création d'aires de stationnement mutualisées entre plusieurs entreprises est fortement encouragée.

### **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

L'accès aux parcelles se fera prioritairement depuis les voies secondaires afin de ne pas interférer avec les flux de transit. Aucun accès direct privé ne pourra s'effectuer depuis la RM 612.

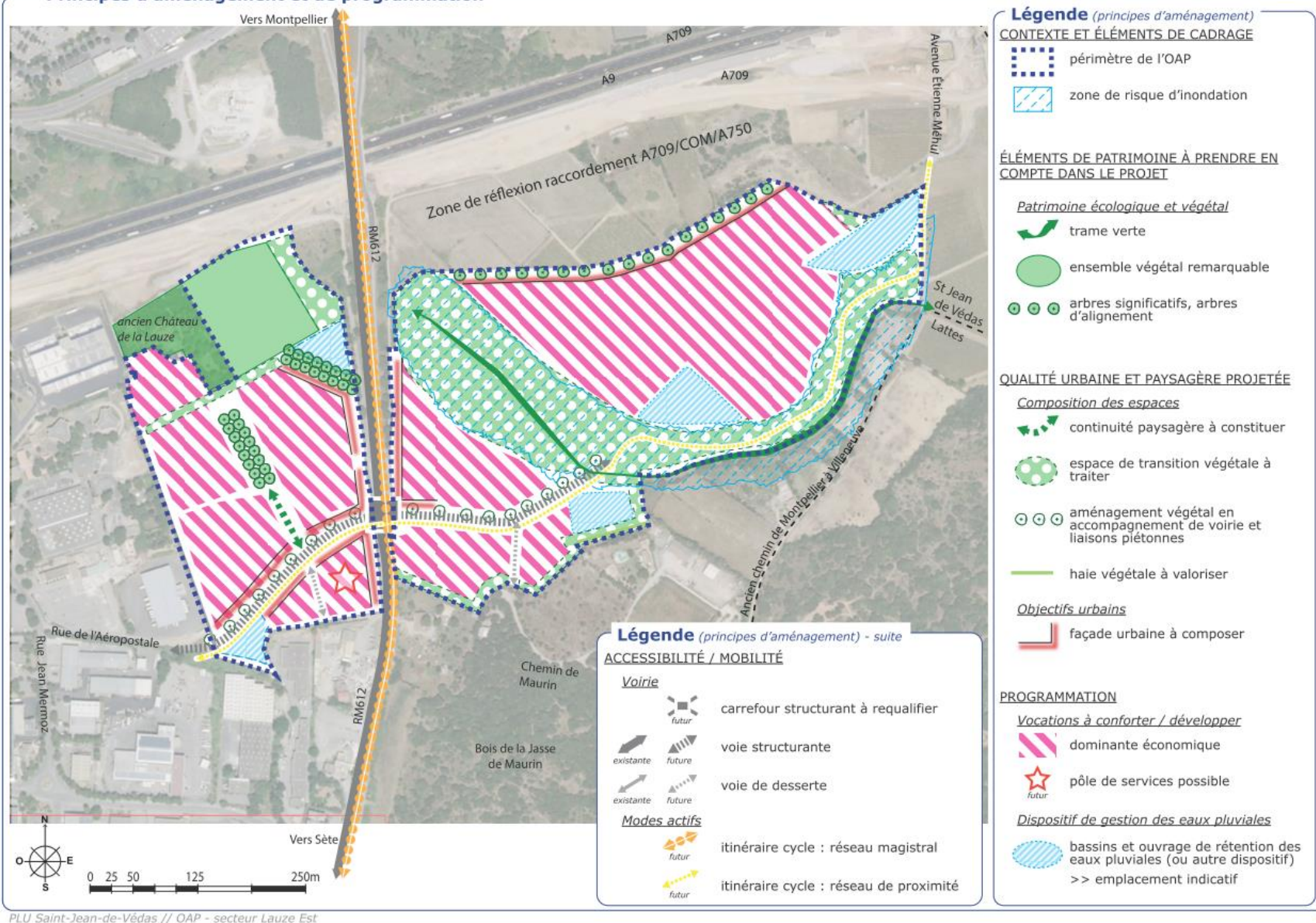
L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des parcelles sera enterré (eau potable, eaux usées, électricité, télécommunication, ...). Le cheminement gravitaire des eaux usées sera privilégié jusqu'au poste de refoulement actuel de la Lauze qui sera renforcé. Les mats d'éclairage public seront disposés afin de ne pas entraver les circulations piétonnes et cyclistes.

### **PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION**

Les constructions seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble constituée en une ou plusieurs tranches, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.



## Principes d'aménagement et de programmation





## PLANS PLU MODIFIES

