DOSSIER DE CONCERTATION

CRÉATION ZAC CAMBACÉRÈS 1 BIS À MONTPELLIER

Septembre 2018

DOSSIER DE CONCERTATION
CRÉATION ZAC CAMBACÉRÈS 1 BIS À MONTPELLIER

CONTENU DU DOSSIER DE CONCERTATION

- DÉLIBÉRATION N°M2018-340 DU 19/07/2018 – ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTE CAMBACÉRÈS 1 BIS
- PLAN DE SITUATION
- PLAN PRÉVISIONNEL DU PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION
- NOTICE EXPLICATIVE DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET
- REGISTRE D'OBSERVATION DU PUBLIC

Séance ordinaire du jeudi 19 juillet 2018

L'an deux mille-dix-huit et le dix neuf juillet, les membres du Conseil de Métropole, légalement convoqués, se sont assemblés au lieu ordinaire des séances, Salle du Conseil, sous la présidence de Monsieur Philippe SAUREL.

Extrait du registre des délibérations de Montpellier Méditerranée Métropole

Planification et aménagement durables du territoire, foncier

Nombre de membres en exercice : 92

Présents :
Lorraine ACQUIER, Geniès BALAZUN, Guy BARRAL, Sabria BOUALLAGA, Rosy BUONO, Roger CAIZERGUES, Renaud CALVAT, Michelle CASSAR, Chantal CLARAC, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Catherine DARDE, Titina DASYLVA, Henri de VERBIZIER, Véronique DEMON, Aline DESTAILLATS, Thierry DEWINTRE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSSI, Pierre DUDIEUZERE, Abdi EL KANDOUSSI, Mylène FOURCADE, Julie FRÊCHE, Jackie GALABRUN-BOULBES, Isabelle GIANIEL, Isabelle GUIRAUD, Régine ILLAIRE, Claire JABADO, Laurent JAOUL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Eliane LLORET, Jean-Marc LUSSERT, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Cyril MEUNIER, Béatrice MICHEL, Jean-Pierre MOURE, Marie-Christine PANOS, Gilbert PASTOR, Yvon PELLET, Véronique PEREZ, Eric PETIT, Thierry QUILES, Joël RAYMOND, Jean-Pierre RICO, Henri ROUILLEAULT, Philippe SAUREL, Jean-Luc SAVY, Noël SEGURA, Sauveur TORTORICI, Isabelle TOUZARD, Bernard TRAVIER, Joël VERA, Annie YAGUE, Rabii YOUSSOUS. Trinité FRANCES, suppléant de Thierry BREYSSE .

Absents ayant voté par procuration en application des articles L 2121-20 et L 5211-1 du Code général des collectivités territoriales :
Fabien ABERT, Jean-Marc ALAUZET, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Pierre BONNAL, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Robert COTTE, Carole DONADA, Michel FRAYSSE, Jean-Pierre GRAND, Sonia KERANGUEVEN, Chantal LÉVY-RAMEAU, Jérémie MALEK, Hervé MARTIN, Patricia MIRALLES, Arnaud MOYNIER, Eric PASTOR, Eric PENSO, René REVOL, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Marie-Hélène SANTARELLI.

Absents / Excusés :
Djamel BOUMAAZ, Clare HART, Audrey LLEDO, Jean-François AUDRIN, Jean-Noël FOURCADE, Stéphanie JANNIN, Mustapha MAJDOUL, Jean-Luc MEISSONNIER, Caroline NAVARRE.

Planification et aménagement durables du territoire, foncier - Commune de Montpellier - Objectifs pour la création de la ZAC Cambacérès 1bis - Modalités de concertation - Approbation

Madame Chantal MARION, Vice-Présidente, rapporte :

Le site de Cambacérès, localisé sur les communes de Montpellier et de Lattes, est traversé par deux grandes infrastructures « jumelées » que sont l'autoroute A9 et le Contournement ferré Nîmes-Montpellier (CNM) et il est bordé par l'autoroute A709, barreau de contournement Sud de Montpellier. Il constitue le site d'accueil de la nouvelle gare Montpellier Sud de France - Pôle d'Echange Multimodal (PEM), pour laquelle la mise en service a été réalisée le 6 juillet 2018.

Ce site occupe une position clé, à l'articulation entre le développement urbain de Montpellier vers la Mer et le corridor de transports languedociens, et fait partie, à ce titre, des 11 sites stratégiques d'enjeu communautaire identifiés au SCoT de l'agglomération de Montpellier approuvé par délibération n°6863 du 17 février 2006. A ce titre, son aménagement relève de la compétence de Montpellier Méditerranée Métropole.

Dans ce contexte, Montpellier Méditerranée Métropole a fixé par délibération du n°11196 du 30 octobre 2012, pour l'aménagement d'ensemble de ce site, les objectifs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain de nouvelle génération associant à de grands équipements métropolitains, des bureaux, des logements, des commerces et des services, notamment de loisirs et de détente, ainsi que de grands poumons verts et paysagers de nature urbaine ;
- faire du PEM de la gare TGV, le cœur d'un « hub » de dimension régionale et métropolitaine formé par les deux gares ferroviaires et par l'aéroport, connecté au port de Sète Sud de France ;
- réaliser et promouvoir un pôle d'affaires et un campus créatif de nouvelle génération, ouverts sur l'Europe du Sud et sur le bassin méditerranéen, répondant à l'évolution des besoins de la Métropole, de son développement économique et de celui de ses pôles de formation et de recherche, en attachant une attention toute particulière à la qualité de son environnement et de la vie des futurs salariés et usagers du quartier ;
- créer des articulations nécessaires entre le nouveau quartier et les quartiers environnants, en le reliant notamment à Odysseum et à ceux de Port Marianne sur Montpellier et en soignant la transition avec Boirargues sur Lattes ;
- préserver et valoriser les paysages remarquables liés au domaine de la Mogère et au vallon de la Lironde ;
- intégrer les infrastructures dans leur environnement futur en participant efficacement à l'atténuation de leurs impacts cumulés ;
- adopter une approche innovante en matière de développement durable, en relation avec la démarche EcoCité, avec l'ambition de faire de ce quartier, du pôle d'affaires et du PEM, un laboratoire d'expériences innovantes et exemplaires à l'échelle internationale pour inventer la ville intelligente, active et solidaire de demain ;
- intégrer ces objectifs dans une première opération d'aménagement à réaliser, au sein de ce périmètre, à partir du pôle d'échange multimodal de la nouvelle gare TGV, afin d'assurer les premiers éléments constitutifs de son environnement urbain.

A la suite, la Métropole a contracté, par délibération du 24 septembre 2013, une concession d'aménagement pour une durée de 25 ans avec la Société d'Aménagement de l'Agglomération de Montpellier (SAAM) – devenue SA3M, et créé une ZAC sur 60 ha, notamment pour assurer l'aménagement, la desserte et la viabilité du PEM à échéance de sa livraison et son intégration au sein d'une polarité mixte, d'un pôle tertiaire bénéficiant de l'effet vitrine le long des grands axes de déplacement et de la tête de pont de l'écosystème French Tech de la Métropole.

Les objectifs retenus pour cette première ZAC, approuvés par délibération du 29 octobre 2013, reprennent pleinement les objectifs généraux énoncés au moment de l'opération d'aménagement d'ensemble et les complètent selon cette phase d'aménagement. Ils sont les suivants :

- assurer la desserte et les conditions de l'intégration urbaine du pôle d'échange multimodal Montpellier Sud de France dès sa mise en service en 2017,
- réaliser et promouvoir un pôle d'affaires dès la mise en service du PEM Montpellier Sud de France en

attachant une attention toute particulière à la qualité de son environnement et de la vie des futurs salariés et usagers du quartier ;
- créer les articulations nécessaires entre le nouveau quartier et les quartiers environnants, par la « ville intense » et mixte autour de l'ossature structurante constituée par la prolongation de la ligne 1 de tramway depuis Odysseum et le PEM Sud de France ;
- installer la trame paysagère de la « *nature urbaine* », préserver et valoriser les paysages remarquables notamment dans le cadre de la réalisation des premiers aménagements autour du domaine de la Mogère et des mas existants, et en intégrant la nécessité de maitriser globalement les risques hydrauliques ;
- intégrer les infrastructures dans leur environnement futur en participant efficacement à l'atténuation de leurs impacts cumulés avec la construction de « l'enveloppe protectrice » ;
- mettre en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable, en relation avec la démarche EcoCité et le programme « *Cité intelligente* », dénommé « *Montpellier Métropole numérique* » avec l'ambition de faire de ce quartier un laboratoire d'expériences innovantes et exemplaires à l'échelle internationale pour inventer le PEM et la ville intelligente, active et solidaire de demain.

Courant 2017, Montpellier Méditerranée Métropole, dans le cadre de sa compétence en aménagement, entretien et construction d'équipement sportif d'intérêt métropolitain sur son territoire, a souhaité engager une réflexion pour la relocalisation de deux équipements sportifs structurants d'intérêt métropolitain, à savoir le complexe sportif de la Mosson à Montpellier, et le Palais des Sports René Bougnol à Montpellier.

Aussi, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite poursuivre l'aménagement de ce secteur en créant une nouvelle opération d'aménagement sur la commune de Montpellier dans un cadre maitrisé sous forme de ZAC au sens des dispositions des articles L.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, afin d'accueillir ce nouveau pôle sportif en articulation avec la première ZAC autour de la halle French Tech et son écosystème numérique.

En conséquence il convient de définir les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation préalable du public conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme en vue de la création de l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Cambacérès 1 bis.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cette ZAC reprennent pleinement les objectifs généraux énoncés au moment de l'opération d'aménagement d'ensemble et les complètent selon cette phase d'aménagement. Ils sont les suivants :

- accueillir de grands équipements sportifs métropolitains et assurer leur desserte et les conditions de leur intégration urbaine,
- réaliser et promouvoir un pôle urbain mixte, innovant et support des nouvelles pratiques urbaines autour du sport, du loisir et de la santé,
- créer les articulations nécessaires entre ce nouveau quartier et les quartiers environnants, par l'aménagement d'une « ville intense » et mixte autour de l'ossature structurante constituée par les grands équipements sportifs,
- installer la trame paysagère de la « nature urbaine », préserver et valoriser les paysages remarquables notamment en interface avec le paysage de la Lironde,
- poursuivre l'intégration des infrastructures dans leur environnement futur en participant efficacement à l'atténuation de leurs impacts cumulés avec la construction de « l'enveloppe urbaine protectrice »,
- mettre en œuvre l'approche innovante souhaitée en matière de développement durable, en relation avec la démarche EcoCité et le programme « Cité intelligente» avec l'ambition de faire de ce quartier, dans le prolongement de la ZAC 1, un laboratoire d'expériences innovantes et exemplaires à l'échelle internationale pour inventer la ville intelligente, active et solidaire de demain.

Le pré-programme prévisionnel des équipements nouveaux comporte notamment :
- un stade de football d'environ 25 à 30 000 places,
- une salle couverte d'environ 4 à 6 000 places devant accueillir la pratique, y compris en compétition, pour le handball, le basket…

En outre, une réflexion est menée dans le cadre des premières études de définition des équipements sportifs pour leur intégrer le cas échéant, une programmation complémentaire en termes de services, d'activités et d'équipements en vue de leur utilisation la plus attractive et intensive possible et la plus viable économiquement. Ces éléments complémentaires ont aussi pour finalité d'assurer leur bonne intégration urbaine et leur permettre de participer à l'animation du quartier en synergie avec ses différentes composantes y compris en dehors des manifestations sportives.
Le périmètre d'étude retenu représente une superficie d'environ 18 ha.

La concertation relative à l'engagement de cette opération sous forme de ZAC se déroulera selon les modalités suivantes :
- la présente délibération sera affichée au siège de la Métropole (50, place Zeus à Montpellier) et en mairie de Montpellier,
- le dossier d'études qui sera enrichi tout au long de la concertation avec les éléments issus de l'avancée des études, sera mis à disposition du public à la Mairie de Montpellier et au siège de Montpellier Méditerranée Métropole aux jours et heures d'ouverture habituels, pendant toute la durée d'élaboration du projet. Il comprendra :
    - la présente délibération,
    - un plan de situation,
    - un plan prévisionnel du périmètre de l'opération,
    - une notice explicative des objectifs et enjeux du projet,
    - un registre destiné à recueillir les observations du public.
- une exposition présentant les principaux enjeux de la ZAC pendant au moins 15 jours,
- une rubrique dédiée au projet sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole,
- un article présentant le projet dans le journal d'information de Montpellier Méditerranée Métropole et des annonces presse,
- une réunion publique de concertation sera organisée à Montpellier pour présenter le projet.

A l'issue de la concertation préalable, le bilan sera arrêté par délibération du Conseil de Métropole.

Parallèlement, conformément aux articles L.112-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, l'avis de l'autorité environnementale Occitanie sur l'étude d'impact du projet de création de la ZAC Cambacérès 1bis sera sollicité.

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, le dossier finalisé à l'issue de la concertation, incluant l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, sera ensuite soumis à la participation du public par voie électronique. Ces modalités seront précisées par délibération après la phase de concertation.

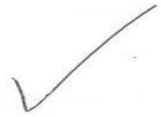
En conséquence, il est proposé au Conseil de bien vouloir :
- dénommer ce projet de Zone d'aménagement Concertée « ZAC Cambacérès 1bis »,
- approuver les objectifs poursuivis pour la création de la Zone d'Aménagement Concerté Cambacérès 1bis sur la commune de Montpellier,
- engager la concertation selon les modalités définies ci-avant,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à saisir pour avis l'Autorité Environnementale,
- autoriser Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole à signer tout document relatif à cette affaire.

A l'issue d'un vote à main levée, la présente délibération est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Pour : 82 voix
Contre : 0 voix
Abstention : 0 voix
Ne prend pas part au vote : 1 voix
M. Philippe SAUREL.

Fait à Montpellier, le 27/07/18

Pour extrait conforme,
le Président



Philippe SAUREL

Publiée le : 27 juillet 2018
Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
034-243400017-20180719-48106-DE
Acte Certifié exécutoire :
Réception en Préfecture : 27/07/18

Liste des annexes transmise en préfecture:
- d-26901_PHOTO.PDF

Monsieur le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Président ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Montpellier dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

LEGENDE :

- Tramway Ligne 1
- Tramway Ligne 3
- Tramway Ligne 4
- Périmètre ZAC 1
- Périmètre ZAC 1bis

CENTRE-VILLE

Station Millénaire

ODYSSEUM

DOMAINE DE GRAMMONT

Echangeur Montpellier Est

Autoroute A9

Ligne ferroviaire

Futur échangeur

Futur Parc de la Mogère

Halle French Tech

Station Pablo Picasso

ZAC 1 Bis

GARE MONTPELLIER SUD DE FRANCE

accès gare routière (bus, voiture et parking)

ZAC 1 Cambacérès

Nouvelle station

Contournement Sud (A709)

Station Boirargues

RD 66

vers aéroport

AEROPORT

0 m 200 m 400 m 600 m 800 m 1000 m

Dossier n° 25063 | Echelle : 1/ 3500 | Date : 27 août 2018

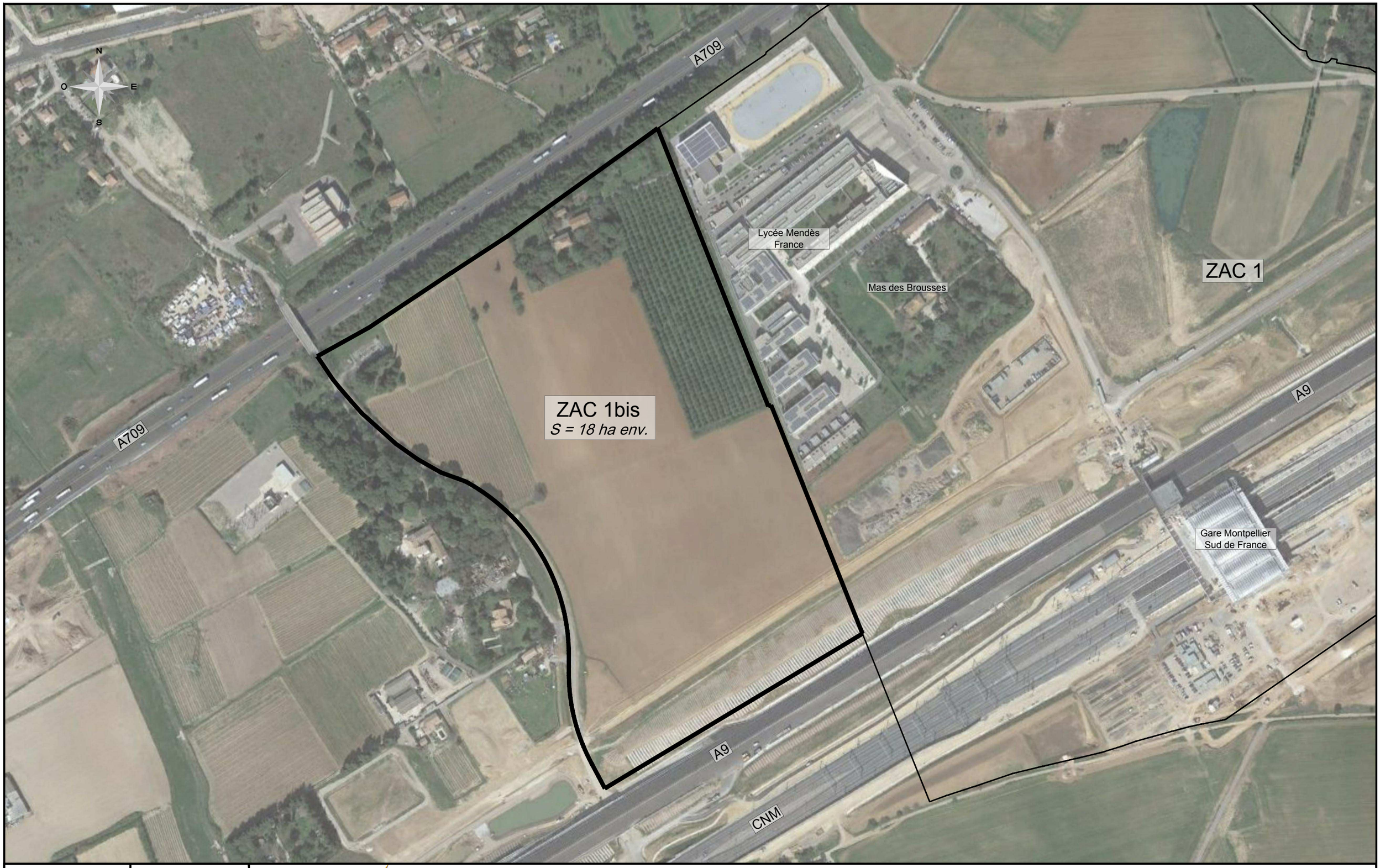
CABINET SIRAGUSA
GEOMETRES EXPERTS
Parc Club du Millénaire - Bât 4
1025, Av. Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER
Tél : 04.99.136.136
Fax : 04.99.136.137
Email : geometre@siragusa.fr

ETOILE RICHTER
45, Place Ernest GRANIER
34960 MONTPELLIER CEDEX 2

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Z.A.C. CAMBACERES 1 bis

PLAN DE SITUATION



Dossier n° 26901	Echelle : 1/ 3500	Date : 12 juil. 2018

CABINET SIRAGUSA
GEOMETRES EXPERTS
Parc Club du Millénaire - Bât 4
1025, Av. Henri Becquerel
34000 MONTPELLIER
Tél : 04.99.136.136
Fax : 04.99.136.137
Email : geometre@siragusa.fr

ETOILE RICHTER
45, Place Ernest GRANIER
34960 MONTPELLIER CEDEX 2

MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Z.A.C. CAMBACERES 1 bis

PLAN PREVISIONNEL DU PERIMETRE DE L'OPERATION

Système planimétrique rattaché au Lambert III - Système altimétrique rattaché au NGF

NOTICE EXPLICATIVE DES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Projet de création de la ZAC 1bis CAMBACÉRÈS,

QUARTIER HYPER CONNECTÉ, START UP – BIEN ÊTRE – SPORT

L'INNOVATION NUMÉRIQUE AU SERVICE D'UN ÉCOSYSTÈME MÉTROPOLITAIN ATTRACTIF CREATEUR DE VALEURS

PARTIE 1 : LE CONTEXTE DU PROJET 4

1. LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME 5

Des objectifs supra communaux inscrits au SCOT 5

Du Plan de Déplacement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole (PDU) 7

Des objectifs forts inscrits au PLU de la Ville de Montpellier 7

Des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH) 8

2. LE PROJET URBAIN DANS LEQUEL S'INSERE CE NOUVEAU PROJET DE ZAC : l'ECOCITE 9

PARTIE 2 : LE SITE DU PROJET 12

1. POTENTIELS DU SITE 12
2. CONTRAINTES 14

PARTIE 3 : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES 15

1. OBJECTIFS 15
2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES 16

PARTIE 4 : LES ETUDES PREALABLES EN COURS 17

PARTIE 5 : LES ACTEURS DU PROJET ET PLANNING PREVISIONNEL 18

Montpellier Méditerranée Métropole a connu une forte croissance démographique remarquable depuis le milieu du XXème siècle avec une population multipliée quasiment par 4 en 60 ans, passant de 122 000 habitants en 1954 à 458 000 en 2015. Avec un taux de croissance d'environ 1,85 % par an de 2010 à 2015 (source : INSEE 2018), et malgré un certain tassement estimé de cette évolution démographique, qui devrait pour autant se maintenir nettement au-dessus de celle des métropoles comparables, Montpellier Méditerranée Métropole devrait compter environ 500 000 habitants à l'horizon 2020, et 545 000 habitants en 2030. Cette croissance implique la construction de 4500 à 5500 logements annuellement et de développer une offre adaptée d'immobilier d'entreprises afin d'assurer un équilibre habitants / emplois satisfaisants.

Afin de répondre à ce besoin, la Métropole agit activement en planifiant et aménageant l'extension de la centralité métropolitaine de Montpellier Méditerranée Métropole depuis plusieurs décennies. Depuis 2012, la réalisation de plusieurs études a mis en évidence l'opportunité de construction **d'un pôle dédié à l'innovation**, lieu de bouillonnement et de rencontre de l'écosystème local attractif à l'échelle nationale voire internationale.

Le choix de la localisation du pôle de l'innovation s'est porté sur le quartier Cambacérès. Ce site occupe une position clé, à l'articulation entre le développement urbain de Montpellier vers la Mer et le corridor de transports languedociens, et fait partie, à ce titre, des 11 sites stratégiques d'enjeu communautaire identifiés au SCoT de l'agglomération de Montpellier.

Le développement du secteur revêt un caractère stratégique dans les documents de planification du fait de sa situation centrale qui permet de faire le lien entre le centre-ville et le Sud du territoire métropolitain, dont le littoral, et de sa desserte exceptionnelle par la gare Montpellier Sud de France, implantée sur la ZAC1, l'A709, la proximité de l'aéroport et prochainement, le prolongement de la ligne 1 de tramway.

Les grandes infrastructures présentes sur le site sont déterminantes dans les orientations d'aménagement de ce quartier. Dans son approche fondatrice, le projet de quartier Cambacérès s'est fondé sur un rapprochement de l'autoroute A9 déplacée et du contournement ferroviaire Nîmes Montpellier (23 m contre 80m initialement prévu) qui facilitent leur intégration. Ce rapprochement a été conçu pour limiter leur impact sur le territoire et permettre d'assurer au mieux les conditions d'intégration des deux grandes infrastructures à la Ville dans leur traversée du quartier de la gare et traiter au mieux leurs impacts cumulés. L'enveloppe urbaine projetée, formée par les grands ilots urbains, enserre le système des deux infrastructures. Bâtie au plus près de leurs sources, elle permet de protéger le quartier des nuisances acoustiques, vibratoires, visuelles… de l'A9 et du CNM.

Cambacérès est hyper-connecté dans le futur hub urbain de la Métropole Montpelliéraine. Il constitue un creuset d'innovation où les mondes de l'entreprise, de l'enseignement supérieur, de la recherche et du sport échangent pour créer de la valeur et de l'emploi. Le processus itératif de conception du projet urbain permet à la fois une vision à grande échelle du territoire et une valorisation **de l'écosystème french Tech comme catalyseur du projet**. Le processus se poursuivra durant toute la vie du projet au travers de la concertation qui mettra le citoyen au cœur de l'évolution du quartier. Ces réflexions permettent également d'approcher une meilleure compréhension et analyse du changement social en particulier le rapport au travail et l'inscription du travail dans l'urbain.

Cet espace s'affirme comme un lieu de vie, de détente, et où la part belle est faite aux espaces naturels de proximité en lien avec le grand paysage et son patrimoine.

Courant 2017, Montpellier Méditerranée Métropole, dans le cadre de sa compétence en aménagement, entretien et construction d'équipement sportif d'intérêt métropolitain sur son territoire, a souhaité engager une réflexion pour la **relocalisation de deux équipements sportifs structurants d'intérêt métropolitain, à savoir le complexe sportif de la Mosson à Montpellier, et le Palais des Sports René Bougnol** à Montpellier. Aussi, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite poursuivre l'aménagement de ce secteur en créant une nouvelle opération d'aménagement sur la commune de Montpellier dans un cadre maitrisé sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), afin d'accueillir ce nouveau pôle sportif en articulation avec la première ZAC autour de la Halle French Tech et son écosystème numérique.

La ZAC 1 bis projetée aujourd'hui est un secteur opérationnel indissociable de la ZAC 1. Elle occupe une position clé au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble Cambacérès et a pour objectif de consolider le futur centre névralgique de la métropole montpelliéraine. La ZAC 1 bis prévoit des formes urbaines structurées en fonction de l'espace public. Une grande mixité **programmatique est souhaitée afin d'assurer urbanité et qualité de vie au quartier.**

1. LE PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

Des objectifs supra communaux inscrits au SCOT

La Métropole de Montpellier Méditerranée a mis en place son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui définit les grandes orientations d'aménagement du territoire communautaire, pour 10 à 20 ans. Le SCOT adopté par le Conseil d'Agglomération, le 17 février 2006, fixe les limites entre d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et d'autre part, les espaces naturels et agricoles. Le secteur du projet est inscrit au rang des 11 sites stratégiques du SCOT.

Le SCOT expose les objectifs fixés pour le futur secteur Méjanelle-Pont Trinquat sur lequel le quartier Cambacérès appuie sa conception et son développement. Il précise :

> *« Qu'il convient d'optimiser la forte valeur de localisation du site pour le développement d'une offre immobilière tertiaire de niveau européen (quartier d'affaires). Un projet urbain d'ensemble intégrera cette offre et d'autres fonctions urbaines diversifiées*
>
> *Au contraire de certains sites de gare nouvelle excentrés, le SCOT prévoit que le site puisse contribuer à terme et en relation avec les développements projetés sur l'axe majeur entre la ville et la mer, à la structuration d'une centralité urbaine d'échelle métropolitaine ».*

Le SCoT de 2006 est en cours de révision. Le nouveau projet de SCoT a été arrêté au Conseil de Métropole le 19 juillet 2018. Le projet Cambacérès est réaffirmé dans cette nouvelle version. La Métropole a raisonné le territoire en identifiant sept Portes métropolitaines prenant place au niveau des principaux nœuds d'échanges situés en entrée du territoire. Bénéficiant d'une excellente accessibilité multimodale, ces Portes métropolitaines 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 et ouverts sur les territoires voisins.

La « Porte nationale et internationale », sur les communes de Montpellier et de Lattes, constitue une de ces Portes. Installée sur le corridor des grands axes de communication languedocien, au carrefour de l'Europe du Sud et du Nord (ligne ferroviaire à grande vitesse du réseau prioritaire européen RTE-T, et autoroute A9) et desservie par le contournement routier métropolitain Sud (A709), la Porte Internationale se structure autour de deux éléments constitutifs d'un hub : la nouvelle gare Montpellier Sud de France et l'aéroport international Montpellier Méditerranée.

Au regard des valeurs de localisation exceptionnelles induites par cette Porte d'entrée du Bassin Méditerranéen, de la Région Occitanie et de la Métropole depuis des hubs internationaux et européens, le secteur de la gare Montpellier Sud de France fait l'objet depuis près de 30 ans de nombreuses études urbaines et d'actions de maîtrise foncière, destinées à préparer les conditions de création d'une polarité d'échelle métropolitaine.

Parmi les objectifs donnés par le SCOT en cours de révision, il s'agit de :

- **Poursuivre et conforter le projet urbain innovant du secteur de la gare Sud de France**
- **Construire le « hub » métropolitain**
- **Achever le vaste projet de prolongement de la centralité de Montpellier, depuis Grand Coeur jusqu'à la « Route de la Mer »**
- **Connecter pleinement le quartier Cambacérès aux autres quartiers environnants**
- **Compléter l'urbanisation du pôle Odysseum**

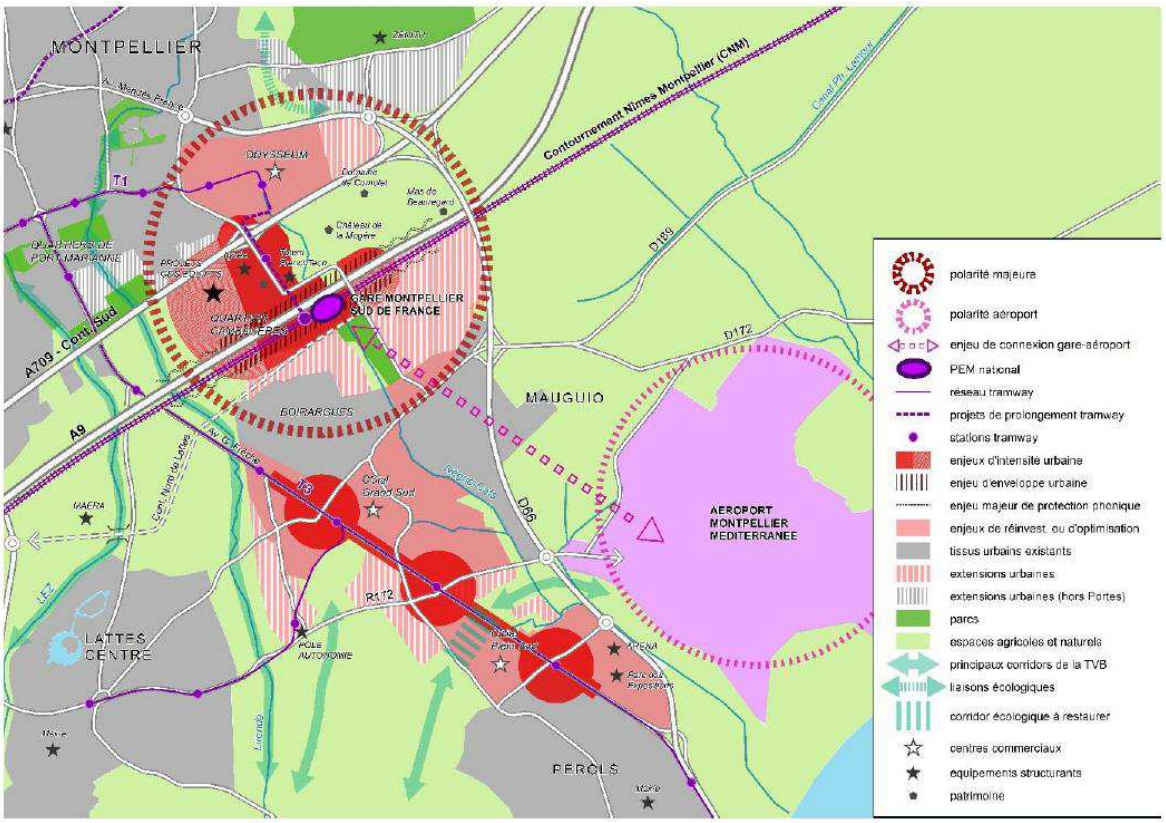


Schéma illustratif des orientations relatives à la Porte nationale et internationale

Le projet a été retenu car il prévoit une intégration urbaine des grands équipements métropolitains – dont la gare Montpellier sud de France - en le positionnant au cœur des flux urbains et, répond ainsi, à la diversification des fonctions urbaines souhaitées par le SCOT.

Du Plan de Déplacement Urbain de Montpellier Méditerranée Métropole (PDU)

Le PDU en vigueur a été approuvé le 19 juillet 2012 par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue Métropole, pour la période 2010-2020. Celui-ci intègre notamment dans son programme les grandes infrastructures désormais mises en services autour desquelles se développe le projet urbain de Cambacérès pour les intégrer au développement urbain et prône résolument l'aménagement d'une ville des courtes distances.

Montpellier Méditerranée Métropole a prescrit, par délibération du 19 mai 2017, l'élaboration d'un nouveau PDU pour la période 2020-2030, qui s'inscrit dans la continuité du précédent PDU.

L'intérêt général du projet Cambacérès, déclinée dans la ZAC 1 bis, trouve son fondement dans la réalisation des équipements publics qui vont permettre une connexion des déplacements urbains de la Métropole de Montpellier à la nouvelle gare Sud de France et ainsi apporter une réponse aux engagements suivants du PDU :

- Conforter un partage de l'espace en faveur des modes actifs et des transports publics,
- Construire la ville des courtes distances,
- Développer une offre de transport intermodale,
- Agir sur les comportements pour accélérer la transition vers de nouvelles pratiques de mobilité.

L'ensemble de ces axes ont pour but de remettre le citadin au cœur de l'aménagement, en construisant la ville des courtes distances, une ville accessible. L'objectif étant d'agir sur le partage de l'espace et généraliser les zones de circulation apaisées, pour en particulier étendre le réseau cyclable.

L'accessibilité aux grands équipements sportifs métropolitains représente un enjeu essentiel, largement intégré dans le projet de la ZAC 1 bis, à savoir :

- Accès aux lignes 1 et 3 de tramway,
- Ensemble des aménagements modes actifs,
- Parking dédiés et mutualisés au sein du projet urbain d'ensemble.

Des objectifs forts inscrits au PLU de la Ville de Montpellier

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montpellier, compatible avec les orientations du SCOT, oriente son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), vers 4 thématiques majeures :

- **Dans le cadre économique**, il s'agit de considérer le développement des activités économiques autour des domaines d'excellence de la métropole en favorisant la création d'emplois stratégiques, l'accueil des entreprises assurant un service permanent au marché local et la réalisation de grands équipements métropolitains.

- **Dans le cadre des politiques menées pour l'habitat** : il conviendra de proposer des réponses aux besoins de logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale,

- **Dans le cadre des déplacements** : sera envisagée l'harmonisation de l'ensemble des déplacements motorisés par le développement, des réseaux de transports en commun, des voiries de contournements, etc. et l'organisation d'une métropole des

courtes distances, perméable au développement des modes actifs (marche à pied, cycles, trottinettes) et à faible émission (électriques…).

- **Dans le cadre environnemental** : seront privilégiés la valorisation de la nature au sein et aux franges de la ville, la maîtrise et le traitement des eaux, tout en valorisant les ordures ménagères, en limitation les nuisances et la pollution.

Depuis le transfert de la compétence PLU des communes vers la Métropole, cette dernière élabore, en lien étroit avec chacune des 31 communes du territoire, un PLU intercommunal. Celui-ci a été prescrit le 12 novembre 2015, autour des objectifs suivants :

- Préserver et valoriser l'exceptionnelle richesse environnementale,
- Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles
- Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois
- Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets.

Le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable) de ce futur PLUi a été débattu par les 31 Conseils municipaux, puis par le Conseil de la Métropole le 19 juillet 2018.

Le projet ZAC Cambacérès 1 bis s'inscrit dans la logique de orientations fixées à la fois par le PADD du PLU de Montpellier encore en vigueur et par les orientations du projet de PADD du futur PLUi.

Des orientations du Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH de la Métropole de Montpellier approuvé le 27 décembre 2013 pour la période 2013-2018, par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, devenue métropole, propose tout d'abord d'amplifier l'effort de production afin de répondre à la dynamique démographique croissante de l'agglomération et aux besoins de la population en place, aux besoins importants recensés tant en matière de logement social familial que spécifique (jeunes, séniors, insertion…) que d'accession abordable, et en général à la diversité des parcours résidentiels.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration par Montpellier Méditerranée Métropole, pour la période 2019-2024, sur la base d'objectifs généraux confirmés, mais à atteindre dans un contexte de pressions foncière et immobilière accrues.

La ZAC Cambacérès 1 bis contribuera activement à répondre aux besoins formulés par le PLH pour le territoire communal de Montpellier puisque 1000 à 1500 logements sont prévus au total, dont logements étudiants, sociaux et abordables, qui s'ajoutent aux 2 500 à 3 000 logements de la ZAC1.

2. LE PROJET URBAIN DANS LEQUEL S'INSERE CE NOUVEAU PROJET DE ZAC : l'ECOCITE

Montpellier Méditerranée Métropole a connu une forte croissance démographique (4,1 % par an) durant les années 60 à 75, puis a connu une croissance plus faible mais régulière depuis et un renforcement de sa dynamique ces dernières années (1,85 % par an). Ainsi, Montpellier Méditerranée Métropole comptera environ 500 000 habitants à l'horizon 2020, Cette croissance implique la construction de 5000 logements annuels et l'accueil de nouveaux emplois dans un souci d'équilibre.

C'est pour faire face à cet afflux et répondre aux besoins de la population selon un modèle d'aménagement raisonné et maîtrisé qu'est né ce grand projet de développement urbain durable : l'ÉcoCité.

Ainsi, en 2010, le territoire concerné par l'axe de développement « de Montpellier à la mer » a été labellisé « EcoCité » au niveau national, par l'Etat, la Caisse des Dépôts et consignation et l'ADEME.

Etendu sur près de 2500 hectares et sur 4 communes (Castelnau-le-Lez, Montpellier, Lattes et Pérols) et piloté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier devenue Métropole, ce projet global prend appui sur trois sites stratégiques prioritaires du SCOT, dont celui de la future gare Sud de France.

L'EcoCité montpelliéraine constitue à la fois une déclinaison concrète des objectifs portés par le SCoT et un lieu d'innovations en matière d'urbanisme et de développement durables. Il s'agit donc du cadre de référence pour la définition de l'ensemble des projets urbains concernés.

La démarche ÉcoCité consiste en un véritable laboratoire urbain dans lequel se dessine la nouvelle aire métropolitaine. Elle s'inscrit donc pleinement dans la stratégie de développement durable conduite par la métropole de Montpellier depuis plusieurs années au travers de :

- La résilience et la gestion des risques ;
- La préservation de la biodiversité (création de corridors écologiques) ;
- L'organisation des déplacements autour du réseau de tramways ;
- L'évolution des modes de consommation et de distribution commerciale (requalification urbaine des zones commerciales de Lattes et Pérols, menée en concertation avec les enseignes partenaires) ;
- L'instauration d'une solidarité urbaine (actions pour le maintien de l'autonomie et le bien-vieillir dans plusieurs opérations : Eurêka, Ode à la Mer, etc.).

Opération emblématique de ce nouvel urbanisme durable, répondant aussi bien aux attentes du citoyen qu'aux nouvelles obligations liées aux économies d'énergie, le territoire de l'ÉcoCité intègre des projets majeurs développés sur les quatre communes :

- Le développement des quartiers de **Port-Marianne sur Montpellier**, notamment autour d'équipements structurants et d'un projet urbain très qualitatif ;

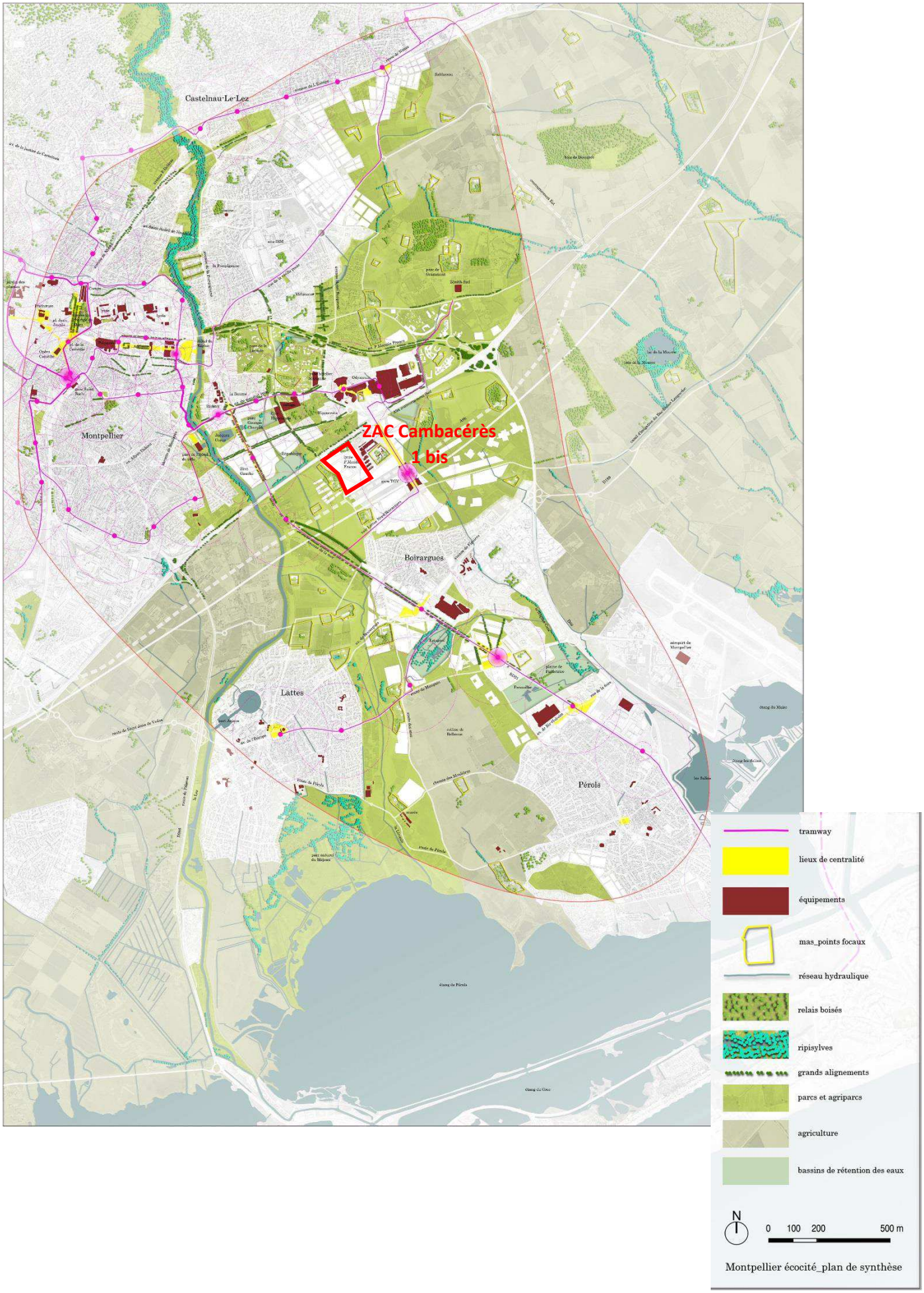
- **Ode à la Mer** sur Lattes et Pérols, véritable axe structurant entre la ville et les plages, intégrant la ligne 3 de tramway et connecté aux différentes zones commerciales requalifiées dans un cadre d'un projet urbain fondé sur la mixité fonctionnelle et sociale ;

- **Eurêka-Extension** sur Castelnau-le-Lez, pôle économique et quartier mixte et intergénérationnel qui regroupera un ensemble d'équipements, de services et d'activités dédiés aux personnes âgées, depuis la prévention jusqu'à l'accompagnement en fin de vie ;

- Le pôle d'échange multimodal de **Sablassou** sur Castelnau-le-Lez, lieu de connexion entre le train, le tramway et le réseau de bus ;

- Le quartier de la nouvelle gare Montpellier-Sud de France, **Cambacérès**, qui sera un pôle d'affaires structurant doté d'une offre immobilière de haut niveau, dans une zone combinant habitat, activités, commerces et services ;

ÉcoCité constitue l'épine dorsale de l'extension de la centralité métropolitaine de Montpellier Méditerranée Métropole. Elle symbolise également cette incessante volonté d'innover, pour anticiper et ainsi imaginer puis aménager la ville durable de la métropole montpelliéraine de demain.


Castelnau-Le-Lez
Montpellier
Boirargues
Lattes
Pérols
ZAC Cambacérès
1 bis
tramway
lieux de centralité
équipements
mas_points focaux
réseau hydraulique
relais boisés
ripisylves
grands alignements
parcs et agriparcs
agriculture
bassins de rétention des eaux
N
0 100 200 500 m
Montpellier écocité_plan de synthèse

1. POTENTIELS DU SITE

Desserte existante et à venir

Comme la ZAC1, La ZAC CAMBACERES 1 bis bénéficiera d'une desserte exceptionnelle qui permettra de la connecter aux niveaux régional, national et international, aussi bien qu'au centre-ville de Montpellier et aux autres quartiers de Montpellier et aux autres communes de la Métropole, grâce à sa desserte exceptionnelle par la gare Montpellier Sud de France, l'A709, la proximité de l'aéroport et prochainement, le prolongement de la ligne 1 de tramway.

L'enjeu est de reconnecter ce territoire à haut potentiel de développement avec le reste de la métropole et du projet d'eco-cité. Dans ce sens, le maillage de la ZAC 1.bis permettra de prolonger la politique développée sur la ZAC 1.

Le tissage d'un nouveau réseau viaire permettra de transformer le statut de ce territoire aujourd'hui segmenté et introverti. Les infrastructures existantes ou à venir (futures avenues urbaines / nouvelle autoroute A9 / ligne tgv / cour de gare) constitueront à terme une boucle de desserte entre Montpellier, la gare / l'aéroport / la mer.

Véritables catalyseurs et points névralgiques de développement, les ZAC 1 et 1.bis offrent l'occasion de mieux relier Montpellier à la mer en tissant de nouvelles infrastructures de liaison. Pour cela, les franchissements existants (avenue Raymond Dugrand, rue du mas Rouge) seront intégrées à terme a un grand maillage territoriale compris entre Montpellier historique et la mer.

La ZAC 1 bis pourrait être reliée aux quartiers et communes environnantes selon une multiplication des points de jonction selon les axes suivants :

_ NORD/SUD :

- Le cours de gare avec le futur échangeur coté Odysseum et la nouvelle route de Vauguières (ZAC1)
- La route du mas Rouge qui connectera, à terme, l'avenue Georges Frêche sur Lattes à l'avenue du mondial 98 par la rue Joan Miro sur Montpellier,
- La desserte interne à la ZAC, qui permettra d'irriguer le cœur du projet urbain Cambacérès.

_ EST/OUEST :

- Le futur boulevard urbain connectant le cours de gare à la route du mas rouge. (ZAC 1 et 1.bis)
- Le mail nord connectant la nouvelle route de Vauguières et l'avenue Georges Freche (ZAC 1 et 1.bis)
- La desserte interne à la ZAC, qui permettra d'irriguer le cœur du projet urbain Cambacérès.

Les principaux axes de circulation seront aménagés pour les modes actifs. Ces derniers pourront rejoindre l'avenue Raymond Dugrand, le bord du Lez et le tramway ligne 3 par un mail piétons et cyclistes.

Une fois ces connexions structurantes et essentielles assurées, les quartiers pourront offrir des espaces apaisés ou les modes doux seront mis à l'honneur. En ce sens, des boucles « douces » permettront de franchir les modes actifs de manière sécurisée. L'avenue Raymond Dugrand, le bord du Lez et le tramway T3 mais aussi le futur parc de la Mogère seront alors mis en réseau et ouvert à une circulation apaisée.

Visibilité

Bordée par les grandes infrastructures routières, l'A9 et l'A709, la ZAC bénéficie d'une visibilité exceptionnelle à l'échelle métropolitaine, régionale, nationale et internationale.

La ZAC permettra de prolonger le principe d'« enveloppe urbaine » développé sur la ZAC1.

Un front bâti qui permet de développer un programme mixte à forte concentration tertiaire constituant pour le quartier de Cambacérès un pôle d'affaire symbolique et identitaire de l'ambition métropolitaine de Montpellier.

Paysage et patrimoine à préserver et à valoriser

Le quartier Cambacérès s'inscrit dans un paysage agricole et viticole qui est un élément d'identité fort du paysage urbain de la métropole Montpelliéraine. Ce paysage agricole vallonné, constitué de parcelles de taille moyenne à grandes - de vignes, céréales, arbres fruitiers - est ponctué par un réseau de folies montpelliéraines maisons de plaisance bâties sous l'Ancien Régime par la noblesse de robe ou la riche bourgeoisie de la ville. Le quartier s'attachera à préserver, par son traitement paysager, cet écosystème de « folies montpelliéraines », dominé à l'est, par le Château de la Mogère et, un peu plus loin, par le Mas de Comolet (AOC des Côteaux de la Méjanelle) et de Beauregard, à l'ouest, par le Mas Gallières et le Mas Rouge.

A l'ouest de la futur ZAC, c'est un paysage lagunaire qui se dessine sous l'influence directe de la plaine inondable du Lez et de la Lironde. Cette pièce paysagère, fortement vascularisée est aujourd'hui en quête d'un équilibre entre ses différentes fonctions environnementales, et hydrauliques.

A l'est, une oliveraie existante pourrait être conservée et valorisée par une programmation ludique et sportive.

Le quartier s'intégrera, notamment par son traitement paysagé des espaces publics, à cet environnement agricole, viticole et lagunaire. Ce paysage agricole et patrimonial sera donc préservé et mis en valeur à travers l'aménagement du quartier et de ses franges, afin de préserver les espaces agro-naturels périphériques de la pression générée par le développement urbain.

Le futur quartier Cambacérès s'implante sur un site composé d'une palette de paysages aux ambiances diverses représentative de la qualité de la région montpelliéraine. S'appuyant sur les pièces paysagères d'envergure existantes, le projet tisse, sur toute sa surface, un réseau paysager qui se décline à toutes les échelles depuis le grand paysage jusqu'à l'intimité des rues, places et cœurs d'îlot. Le projet consiste donc à développer une urbanisation de lisière permettant de mettre en réseau ces hauts potentiels paysagers.

Maîtrise foncière publique

L'implantation de la nouvelle gare TGV, véritable aimant qui couplé avec l'aéroport et l'attraction de la côte méditerranéenne, déplacera le centre de gravité du territoire métropolitain. Il semble alors primordial de maitriser le développement du territoire attenant.

Dans cette volonté de maîtrise du développement urbain et de ses impacts, le secteur fait l'objet d'une maîtrise foncière de Montpellier Méditerranée Métropole. Certaines parcelles, au Sud de la ZAC, sont en cours d'acquisition à l'amiable.

2. CONTRAINTES

Infrastructures

La ZAC Cambacérès 1 bis est délimitée par trois grandes infrastructures viaires : *l'A709, l'autoroute A9 et la LGV.*

Acoustique et autres nuisances générées par les infrastructures

Ces infrastructures engendrent de nombreuses nuisances sonores, vibratoires, de pollution de l'air et visuelles, que le projet urbain s'attachera à contenir, notamment en prolongeant le principe de l'enveloppe urbaine, écran tertiaire étanche à la propagation des nuisances cumulées, engagée sur la ZAC1.

La maîtrise des impacts cumulés de ces infrastructures pour l'environnement du quartier, de ses habitants et usagers est essentielle. C'est pourquoi un projet urbain d'ensemble avait permis d'une part de rapprocher le tracé de l'autoroute A9 de celui de la voie ferrée (CNM) afin de limiter la diffusion spatiale des nuisances générées, suivant une configuration qui a été acceptée par l'Etat et réalisée par son concessionnaire autoroutier, ASF, d'autre part de prescrire la pose de dispositifs limitant les bruits solidiens (vibrations) sous les voies ferrées , et enfin de définir le principe d'une « enveloppe urbaine », avec un front bâti d'environ six étages, aux façades tertiaires étanches aux nuisances de tous ordres côté infrastructures, venant « enserrer » les infrastructures au plus près de la sources des nuisances qu'elles génèrent. Les façades en questions feront l'objet de traitements spécifiques, notamment acoustiques.

Hydraulique

Le secteur fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau qui permettra de définir les mesures de compensation de l'impact direct et indirect sur le milieu aquatique des imperméabilisations à venir et liées à l'urbanisation du secteur.

Dans le cadre du travail partenarial avec les services de l'Etat, la mise en place d'un schéma directeur hydraulique pourrait être développé afin de permettre une parfaite compréhension des aménagements à engager, autant dans une logique de réponse du projet urbain que dans une perspective d'amélioration de la situation en aval.

Le projet urbain de la ZAC 1 bis est situé en limite du bassin versant de la Lironde.

Servitude aéronautique

Le site est grevé de la servitude aéronautique liée à l'aéroport de Montpellier-Méditerranée qui se situe non loin du futur quartier. Ainsi, les hauteurs de bâtis sont limitées à 75 mètres NGF et à 65 mètres NGF pour partie.

PARTIE 3 : OBJECTIFS ET ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

1. OBJECTIFS

Le projet Cambacérès ZAC 1 bis est la déclinaison opérationnelle du programme d'ensemble sur un territoire réduit de l'ordre de 18 ha.

Le projet Cambacérès est issu d'une longue réflexion menée par la Métropole de Montpellier avec la SA3M, son aménageur, et l'équipe d'urbanistes conduite par l'agence XDGA. Les objectifs et enjeux de ce projet, sont directement issus de cette période d'études approfondies, qui constitue l'un des éléments majeurs du futur cœur de la métropole.

Les objectifs du projet sont les suivants :

Liste des objectifs de la ZAC1.bis :

- Réaliser et promouvoir la création d'un pôle sportif en attachant une attention toute particulière à la qualité de son environnement et de la vie des futurs salariés et usagers du quartier.

- Articuler et connecter le nouveau quartier et les quartiers environnants, en particulier ZAC 1, par le prolongement des voies transversales qui relient les ossatures structurantes du projet Cambacérès.

- Préserver et valoriser les paysages remarquables par la mise en place d'une trame paysagère de la nature urbaine. La mise en réseau des espaces paysagers sera réalisée selon le prisme sécuritaire de gestion des risques hydrauliques fortement présent sur ce territoire.

- Intégrer les infrastructures dans leur environnement futur en participant efficacement à l'atténuation de leurs impacts cumulés. Un principe de bâtiment tertiaire protecteur sera développé et prolongé pour assurer une bonne qualité de vie aux futurs quartiers.

- Innover en matière de développement durable, en relation avec la démarche EcoCité et le programme « ville intelligente » avec l'ambition de faire de ce quartier, du pôle d'affaires et du PEM, un laboratoire d'expériences innovantes et exemplaires à l'échelle internationale pour inventer la ville Intelligente, active et solidaire de demain.

2. ORIENTATIONS PROGRAMMATIQUES

Le quartier Cambacérès bénéficie d'une localisation stratégique : véritable « porte d'entrée métropolitaine », desservie par l'autoroute A9 actuelle et le futur boulevard urbain de Montpellier, la gare Montpellier Sud de France (en service), l'extension programmée de la ligne 1 de et l'aéroport tout proche.

Entre ville centre et littoral, **le quartier est également ouvert sur le grand paysage et jouit à cet égard d'un environnement naturel et patrimonial remarquable.** Ce qui incite à valoriser ses rapports avec la nature, la couronne verte de la ville, sa dimension environnementale et à favoriser la qualité de la vie, les loisirs extérieurs.

Cambacérès est également au cœur du territoire de l'EcoCité Montpelliéraine, retenu par l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et l'ADEME au titre de la démarche nationale « Ville de demain », pour un développement durable, innovant exemplaire et *« duplicable ».*

Le quartier Cambacérès sera doté des équipements publics nécessaires à son fonctionnement mais aussi des grands équipements sportifs métropolitains tels que le nouveau stade de football ou encore le futur palais des sports.

Par ailleurs, et en phase avec la réalisation des premiers programmes immobiliers, l'aménagement d'un vaste parc urbain (30 ha) conçu par l'atelier de paysage Jacqueline OSTY, support de pratiques urbaines actuelles ou à venir complèteront les programmes de la ZAC 1 et 1 bis.

Seront par ailleurs étudiées, les programmations suivantes :

- **Pôle culturel – sport – bien-être** : Des éléments de programme sont en cours de réflexion et devraient intégrer le projet à terme, en lien étroit avec les grands équipements sportifs métropolitains envisagés (stade de football et palais des sports).

- **Pôle universitaire-recherche** : Le site, actuellement occupé par un lycée, devrait accueillir des écoles supérieures autour de la thématique du numérique. D'ores et déjà, la ZAC 1 intègre un campus numérique de près de 4 000 étudiants dont le projet de la Montpellier Business School sur près de 30 000 m². D'autres implantations, en cohérence de fonctionnement pourraient être envisagées.

- **Pôle commerces-loisirs :** Ces éléments de programme pourraient intervenir en accompagnement du développement des surfaces de bureaux et des logements sur le quartier.

- **Pôle habitat** : Le programme prévisionnel prévoit le développement de 1000 à 1500 logements selon les orientations du PLH.

- **Pôle activités-bureaux** : Une programmation tertiaire supérieure est à ce stade privilégiée dans l'enveloppe urbaine avec l'accueil d'entreprises créatrice de valeur.

L'ensemble des études techniques et environnementales permettront de définir précisément, et en partenariat avec l'ensemble des acteurs du projet (collectivités, services de l'Etat, porteurs de projets…) les conditions de réalisation du projet d'aménagement.

A ce titre, plusieurs thématiques sont actuellement étudiées **afin de déterminer les conditions d'intégration urbanistique et fonctionnelle de la future opération d'aménagement** :

- Analyse du site : topographie, paysage, végétation, hydraulique,
- Equipements existants et des besoins identifiés sur la zone d'étude,
- Etude de sol et analyses géotechniques,
- État initial dont expertises suivantes :
  - Faune/flore et habitats
  - Trafic, déplacement et mobilité
  - Études VRD et énergie renouvelable
  - Étude paysagère et urbaine.

Aussi, seront déposés progressivement auprès du public les documents de synthèse de ces éléments, et notamment :

- Le projet de programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone et les raisons pour lesquelles le projet est retenu,
- L'étude d'impact sur l'environnement.

Le projet sera également présenté en réunion publique (date à définir) sur la Commune de Montpellier selon les modalités retenues dans la délibération annexée au présent dossier.

Dès lors,

- **Un projet de dossier de création de ZAC sera déposé auprès des services de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement** (DREAL - Autorité Environnementale) au titre des articles L.122-1 et suivants du Code de l'Environnement (évaluation environnementale des projets).

- **Ce projet de dossier de création de ZAC sera complété de cet avis de l'autorité environnementale pour mise à disposition du public** au titre de l'article L122-1-1 du Code de l'Environnement.

- A l'issue de celle-ci, **un bilan de concertation sera approuvé par la Métropole de Montpellier** conformément à l'article L300-2 du Code de l'Urbanisme.

- **Un dossier de participation et d'information du public** sera mis en ligne au titre de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement.

- Dès lors, **la création de la ZAC au titre de l'article L311-1 du code de l'urbanisme pourra être engagée par délibération du Conseil de Métropole.**

Les acteurs :

- Montpellier Méditerranée Métropole :
  - Initiateur du projet urbain de compétence communautaire
  - Propriétaire de 100% du foncier (acquisition réalisées en grande partie, en cours pour le reste)

- SA3M : Aménageur

Planning prévisionnel :

- Concertation du public : 2018 / 2019
- Création de la ZAC et procédures réglementaires : 2019 / 2020
- Travaux : à partir de 2020 / 2021