

**COMMUNE DE MONTFERRIER SUR LEZ
PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PLAN D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLE**



ACTE RENDU EXECUTOIRE
APRES DEPOT EN PREFECTURE
LE 6.FEV.2007
ET PUBLICATION OU NOTIFICATION
DU 1.1.FEV.2007

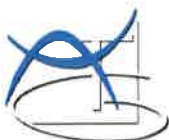
Le Maire,



PADD

Novembre 2006

IIa



ATELIER DU GREC

Florence IGON Jean Pierre SILVENT Architectes D.P.L.G. Urbanistes

Phare de la Méditerranée, Place de la Méditerranée - 34 250 Palavas Les Flots
Tel : 04 67 50 62 70 / Fax : 04 67 68 98 98 / e-mail : le-grec@wanadoo.fr

INTRODUCTION

Article R 123-3 du code de l'urbanisme : Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et R123-3-2, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

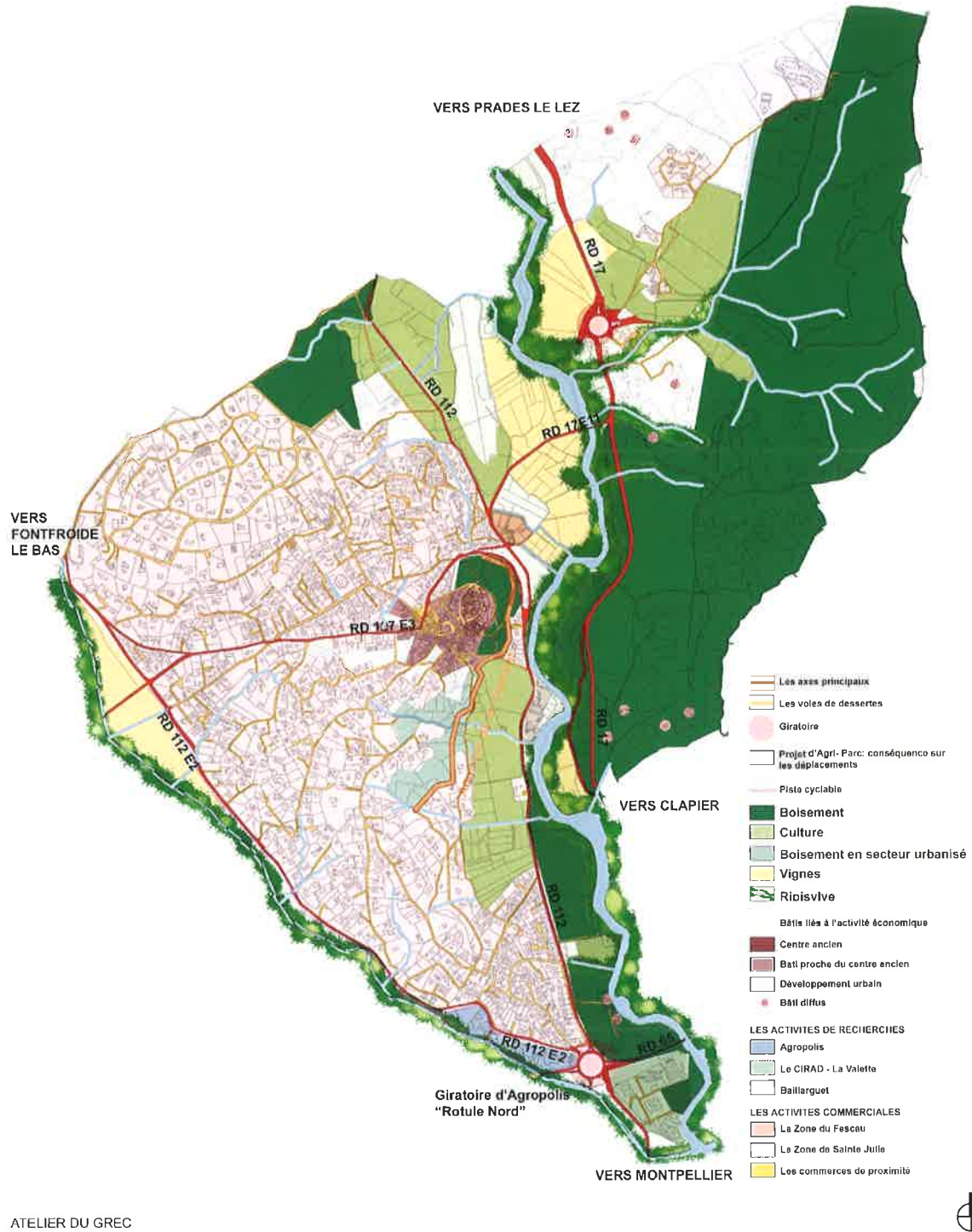
Le PADD est le document de base de l'élaboration de la politique de développement communale.

Il présente une liste de projets qui s'intègrent dans la réflexion globale de l'aménagement territorial.

Le PADD doit être compatible avec les orientations du SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

CHAPITRE 1 : RAPPEL SYNTHETIQUE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic global et l'analyse du fonctionnement de la Commune ont fait ressortir certains besoins nécessaires au bon fonctionnement de la commune.



ATELIER DU GREC



Besoin en terme de développement urbain :

- Au Nord de la Commune (Les Roques) : Développer l'urbanisation dans les zones actuelles du POS 1NA, NC1 et 5NA.
- La zone du Fescau : Poursuivre le développement de ce pôle médical de renommée nationale.
- La Zone d'activités de Ste Julie : Ré-aménagement de l'actuelle distillerie avec un projet de centre polyvalent.

Besoin de créer un équilibre social :

- Prendre en compte dans les zones d'urbanisation actuelles ou prévues à terme (Les Roques) les besoins d'accueil de populations et de jeunes autochtones en privilégiant une mixité sociale.

Besoin d'aménager l'espace de manière cohérente et lisible :

► LE RESEAU VIAIRE

Le réseau viaire principal :

La RD 112 possède 4 séquences :

- 1- Une entrée traditionnelle au Sud de la Commune où l'enjeu est de résoudre le problème de la vitesse (sécurité), des eaux pluviales et de l'entretien des fossés.
- 2- La séquence « Entrée de village » qui représente un axe de transit et de desserte pour les riverains et les commerces.
- 3- La séquence Nord : futur boulevard urbain de l'extension Nord de la Commune.
- 4- L'axe RD 112 E11 : cette séquence représente un lien de transition entre le village, les zones du Fescau et de Ste Julie et le Baillarguet.

La RD 17 : Principale liaison entre l'agglomération de Montpellier et Prades-le-Lez.

Le réseau viaire secondaire :

Prendre en compte la gestion des carrefours, l'entretien de ce réseau secondaire, les problèmes d'affaissements ponctuels de talus et d'infiltration et la sécurité par rapport aux déplacements doux.

Concernant les entrées de ville :

L'entrée Sud, entrée principale de Montferrier doit s'inscrire dans le fonctionnement Nord de l'agglomération montpelliéraine.

L'entrée Est, est le point de gestion de la déviation de Prades-le-Lez, l'enjeu est de prendre en compte les flux de la RD 17.

► LE CENTRE VILLAGE

Espace saturé, l'enjeu sera de prendre en compte l'extension de ce centre (stationnement, équipements publics, gestion des commerces, espaces publics...), la valorisation du patrimoine bâti et d'autre part d'appréhender les liaisons avec le centre sportif communal et le programme défini sur la distillerie.

► **LES POLES SCIENTIFIQUES**

Pour les deux pôles scientifiques Agropolis et Baillarguet, poursuivre et étendre les activités de recherche agronomique.

Besoin de préserver l'environnement et valoriser le paysage :

Préserver l'environnement et le paysage en valorisant les zones naturelles de la Commune tout en appliquant le principe de développement durable.

► **L'ESPACE AGRICOLE**

Confirmation de la vocation de cet espace avec une prise en compte des phénomènes d'inondabilité : la vallée du Lez, zone inondable de la Lironde.

Gérer la ripisylve et envisager un aménagement paysager.

Etendre le pôle scientifique de Baillarguet.

► **LES ESPACES PROTEGES**

La Commune doit préserver son boisement, poumon vert de l'agglomération :

- la partie Est de la RD 17,
- le Puech du Devès,
- le flanc de coteau situé à l'Est du rocher soutenant le village ancien.

CHAPITRE 2 : LE P.A.D.D. : UN PROJET POLITIQUE GLOBAL, COHERENT, CONCERTÉ

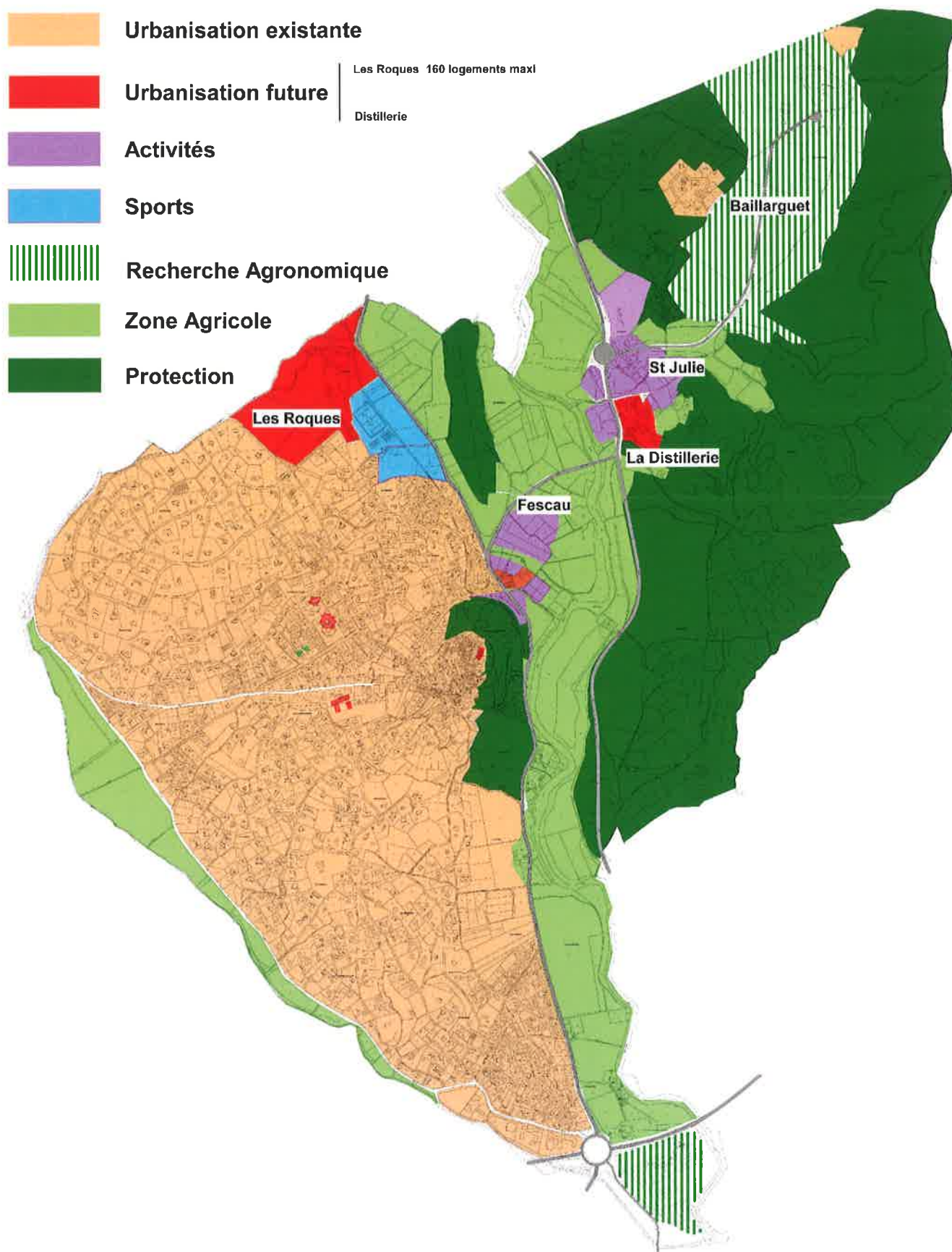
La Commune de Montferrier située au Nord de la Communauté d'Agglomération de Montpellier joue un rôle d'interface entre l'Agglomération de Montpellier et la Communauté de Communes du Pic Saint loup.

La Commune a su jusqu'à aujourd'hui préserver les grands équilibres d'aménagement du territoire, notamment en préservant la rive gauche du Lez de toute occupation urbaine, ce qui permet de compter dans l'Agglomération un site boisé de qualité pouvant s'inscrire dans le grand paysage montpelliérain comme une coupure verte majeure.

Cette volonté d'équilibre, la Commune a décidé de la maintenir à l'occasion de la mise en forme de son Plan Local d'Urbanisme conformément aux objectifs de la loi Solidarité Renouvellement Urbains ainsi que de la Loi Urbanisme et Habitat.

A l'issu du diagnostic, au vu des besoins exprimés, la commune arrête les objectifs de développement équilibré de son territoire, en harmonie avec les options du SCOT de l'agglomération, dans le souci de la préservation du cadre de vie et de l'environnement actuel de Montferrier et de sa spécificité propre, auxquels les montferrerrains sont particulièrement attachés :

- Prendre en compte la notion de grand paysage attaché à la vallée du Lez.
- Prendre en compte les risques d'inondation.
- Prendre en compte les risques d'incendie de forêt.
- Dans le cadre du SCOT de l'agglomération de Montpellier, préserver et affirmer l'identité de la commune à travers ses grandes espaces protégés et la limitation de son urbanisation.
- Dans le cadre des options du SCOT de l'agglomération de Montpellier, oeuvrer pour la promotion d'un système viaire extra communal adapté à la cohérence des déplacements notamment Nord Sud.
- Promouvoir une politique attentive de restructuration urbaine préservant au mieux le patrimoine historique et mettant en valeur les espaces publics existants en tendant à la création d'autres espaces.
- Réaliser un développement urbain de qualité.
- Créer les liens indispensables entre les quartiers d'une part, les quartiers et les équipements d'autres part, en intégrant la notion de déplacements doux.
- Protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique.
- Assurer un développement économique sur le substrat diversifié existant.
- Conforter les pôles scientifiques présents sur la commune.



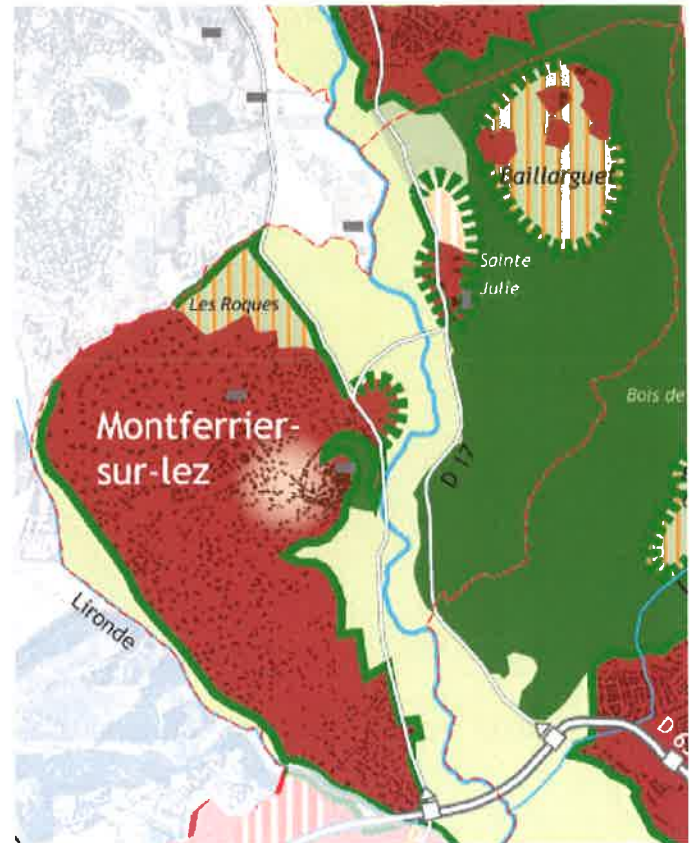
CHAPITRE 3 : COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

Les objectifs retenus par la Commune sont en phase avec les grandes orientations inscrites au PADD du SCOT de l'Agglomération de Montpellier pour le secteur de la Vallée du Lez

On note en effet les points suivants :

- ❖ Concernant les déplacements viaires, les dysfonctionnements exprimés par le diagnostic communal, et notamment la fonction transit Nord Sud assurée par la RD 112 et la RD 17, trouve une réponse dans la mise en œuvre d'un système impliquant le LIEN et le contournement de la RD 65, focalisant les transits Nord Sud sur d'autres structures ; les RD 112 et 17 gardant une fonction de desserte locale
- ❖ Concernant la Vallée du Lez en grande partie inondable, le SCOT propose une coupure à vocation d'agri-parc de l'agglomération dans le cadre des espaces naturels agricoles assurant une continuité écologique et paysagère.
Le SCOT définit l'agri-parc comme un espace préservé alliant le maintien d'une agriculture raisonnée et le développement mesuré de circulations douces.
Dans cet espace, les pôles mixtes habitat-activité de Sainte Julie et de Fescau sont confortés sans développement majeur.



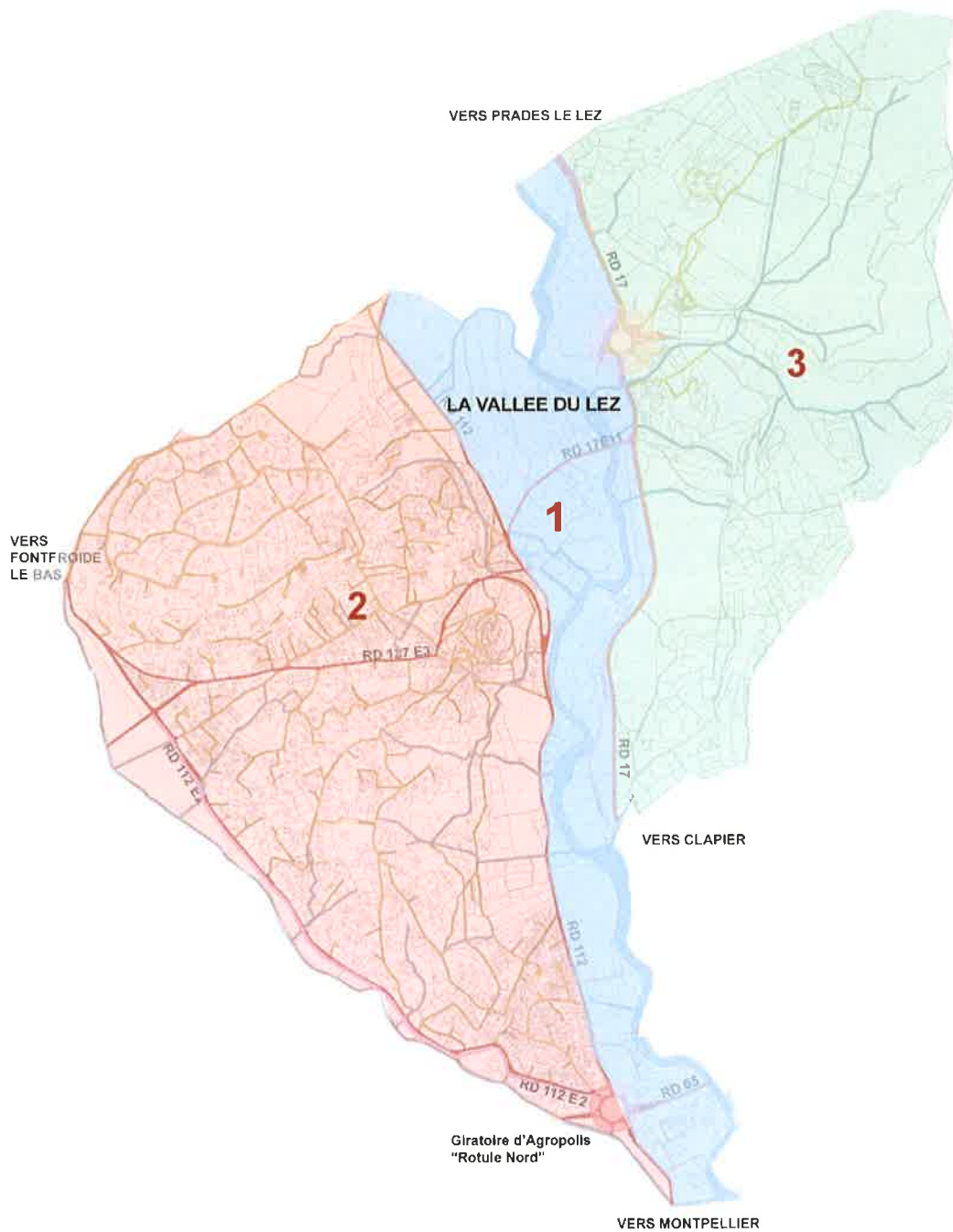
- ❖ Concernant le développement de l'urbanisation en extension de l'agglomération existante, dans le quartier des Rocs, l'option retenue par le SCOT est une organisation urbaine dans le cadre d'un site à haute valeur paysagère.
- ❖ Concernant le pôle de recherche de Baillarguet, on note la volonté de respecter une continuité paysagère entre ce pôle et le développement urbain de Prades le Lez. D'autre part ce pôle de Baillarguet constitue un ensemble de haute valeur paysagère.
- ❖ Concernant la partie Ouest de la Commune, le patrimoine boisé est conforté dans sa vocation de coupure verte participant des espaces naturels remarquables.

CHAPITRE 4 : LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Les grands équilibres géographiques

La morphologie de la commune de Montferrier sur Lez se présente sous forme de deux collines séparées par la vallée du Lez.

Cette position géographique a permis à chaque entité de mener son propre développement avec le souci de cohérence du fonctionnement et du cadre de vie global.



ATELIER DU GREC



► 1. La vallée du Lez

La vallée du Lez, en grande partie inondable, sur le trajet communal est restée à deux exceptions près (CIRAD La Valette et le Fescou), libre de construction. Elle représente aujourd'hui un axe majeur du paysage montpelliérain qui doit être impérativement préservé. Les deux pôles construits existants, (Sainte Julie et le Fescou), sont confirmés dans les limites acceptables de développement mesuré et de structuration sur place.

La découverte de sa richesse paysagère passe par le traitement des voies de berge, et tout particulièrement la RD 112, voie de desserte tertiaire des agglomérations de Montferrier et de Saint Clément de Rivière.

Sur le territoire communal entre les RD 112 et 17, la vallée du Lez supporte la quasi-totalité du territoire agricole en état d'exploitation.

Le Puech Devès, colline boisée, est un des éléments forts du paysage.



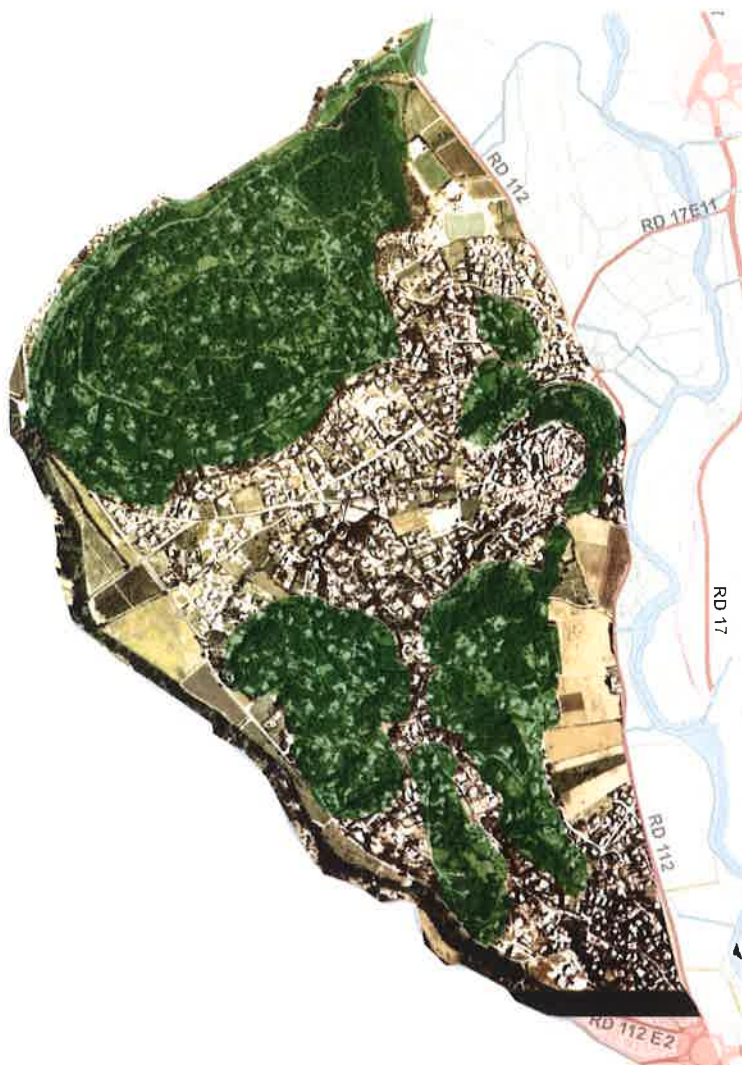
► **2. L'ouest de la vallée du Lez**

A l'Ouest de la vallée du Lez se trouve la partie agglomérée de la commune. Elle est urbanisée à 98%. La partie restante, actuellement couverte de boisements présentant un intérêt paysager certain, se situe au Nord de l'agglomération en limite de la commune de Saint Clément de Rivière.

Les risques de propagation du feu sont importants au départ de cette zone boisée ; risques pour la zone elle-même avec une destruction d'un espace végétalisé intégré au paysage communal, et risque de propagation du feu vers les zones urbaines de lotissements boisés voisins.

La zone urbanisée comporte outre la fonction centrale englobant le village d'origine, un espace protégé sur le flanc Ouest et un espace sportif dans la partie Nord.

Cette vocation est confirmée par l'urbanisation de la partie résiduelle.



Forme urbaine : typologie de Montferrier hors centre ville



Centre ancien

► 3. L'Est de la vallée du Lez

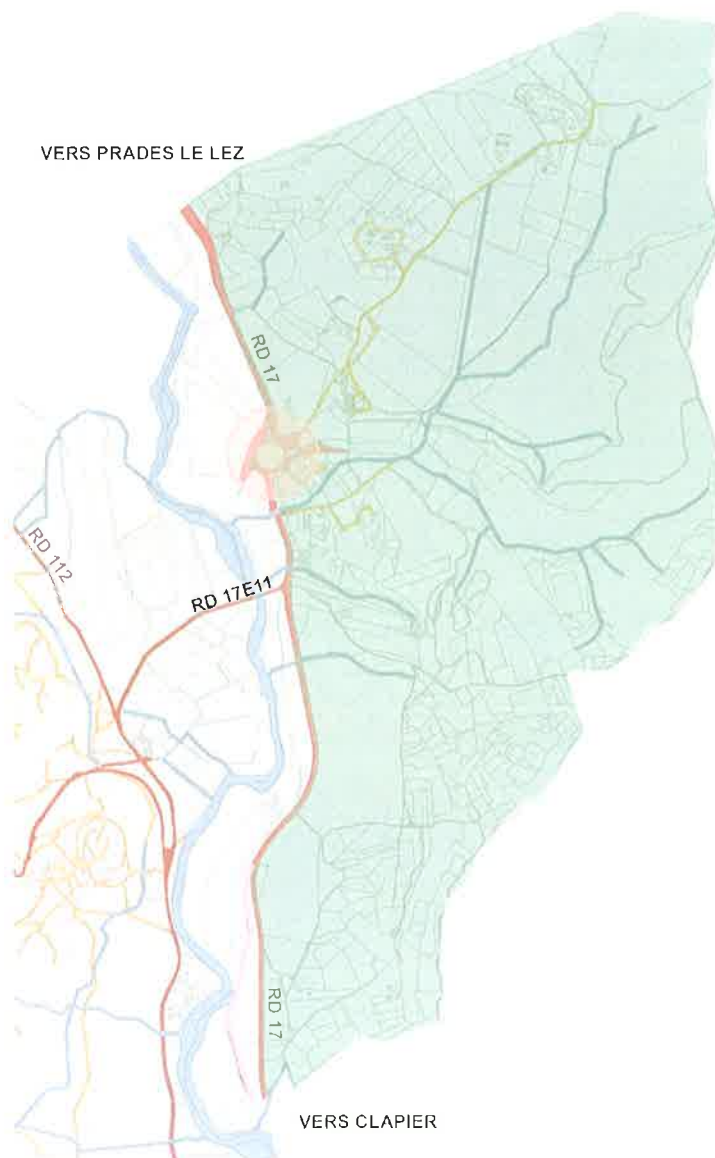
A l'Est de la vallée du Lez se situe une zone de boisements protégés importante qui englobe une zone classée agricole, actuellement en friche, dont une partie est occupée par le centre de recherche agronomique de Baillarguet.

La vocation de la zone n'est pas remise en cause dans ses grandes lignes, l'équilibre boisements classés agriculture étant maintenu.

Les équilibres communaux sont respectés et confortés dans leur grande masse, pérennisant par-là même le rôle d'interface de la commune entre agglomération de Montpellier et secteur du Pic Saint Loup.



Espace protégé



Les déplacements

► Le système viaire

La commune est desservie et traversée par un réseau de Routes départementales, qui d'Ouest en Est sont la RD 112 E2 dit boulevard de la Lironde, qui longe la commune et la sépare de Saint Clément de Rivière, la RD 112 et la RD 17 qui longent la vallée du Lez respectivement à l'Ouest et à l'Est, la RD 127 E qui relie RD 112 E2 et RD 112 par le village et la RD 112 E11 qui relie la RD 112 et la RD 17 à travers la vallée du Lez.

Le maillage principal qui reçoit, aujourd'hui, la quasi-totalité du trafic est constitué par les RD 112, 17 et 112 E11.

La commune de Montferrier sur Lez subit une nuisance importante venant du trafic de transit qui emprunte la RD 112 pour rejoindre Saint Clément de Rivière et Prades, dont la situation sur la RD 17 rend difficile un écoulement normal des flux automobiles.

Cette situation allant en s'aggravant avec la croissance de l'urbanisation de Saint Clément de Rivière, et plus particulièrement de Prades. Notons que le SCOT de l'Agglomération stipule dans le projet d'agri parc que « *cet espace est une véritable respiration à l'échelle du territoire communautaire, ce projet d'agri parc suppose la stricte limitation des trafics et des vitesses automobiles empruntant les RD 17 et RD 112, le report du trafic de transit depuis le Nord vers le LIEN et la RD 986 et la mise en place corrélative d'une offre attractive en matière de transports publics urbains et d'itinéraires réservés.* »¹

Cette problématique ne peut trouver de réponse que globalement dans le cadre d'une étude de déplacements concernant la frange Nord de la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Notons que la commune met en place une piste cyclable le long de la RD 112. Ce qui induit une réduction de vitesse et une sécurisation de la voie.

La hiérarchisation des trafics dans la vallée du Lez passe par le report du trafic de transit depuis le Nord vers le LIEN et la RD 986.

Ainsi, la RD 17 et la RD 112 retrouveront une vocation de desserte tertiaire douce qui s'avère au fil du temps. Cette disposition participera de la mise en forme de l'agri-parc. Il est important de noter que le traitement de l'entrée de ville, au niveau du secteur Sainte Julie sera réalisé en application de la Charte Départementale des activités économiques.



Giratoire d'Agropolls



RD 112 Séquence Nord



RD 112 Séquence Sud



RD 112 Séquence Entrée de ville



RD 17 Vers Montferrier



RD 112 E 11



RD 112 E 2



Rue du Belvédère. Accès au centre ancien

¹ Extrait du SCOT de l'Agglomération de Montpellier. Février 2006. Page 98



Rue du centre ancien

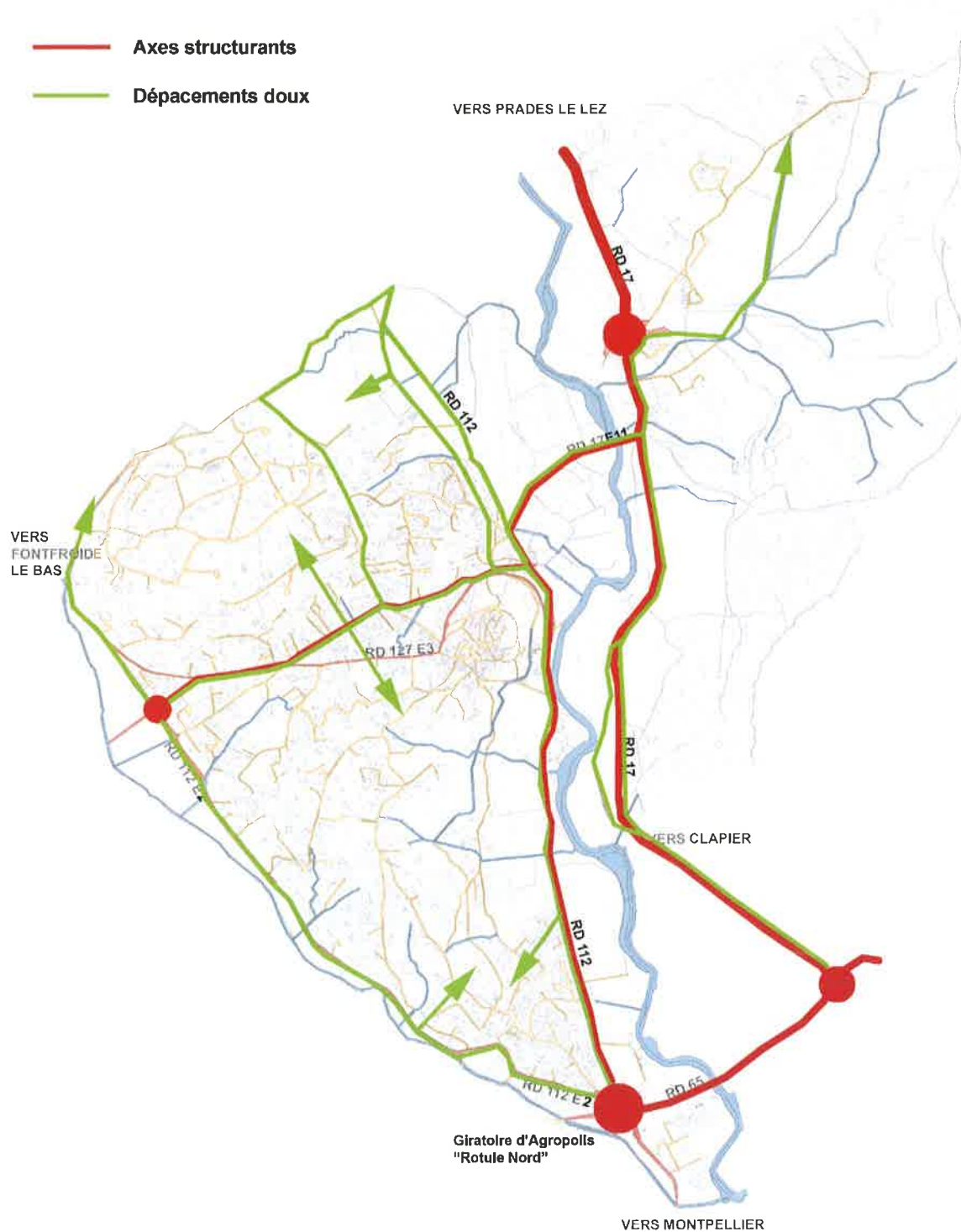


Rue à proximité du centre ancien



Rue de lotissement

- **Axes structurants**
- **Déplacements doux**



ATELIER DU GREC



► Les déplacements alternatifs

Ils se déclinent suivant trois axes :

- ❖ Les déplacements internes au tissu urbain existant abritant la fonction centrale,
- ❖ Les déplacements intéressants les options communautaires, notamment liés à la découverte de l'agri-parc de la vallée du Lez,
- ❖ Les liaisons entre les pôles de la structure urbaine en place ou en devenir.

Dans le tissu urbain existant qui se compose du village ancien et des extensions récentes, la qualité des liaisons de tous ordres est contrainte par les gabarits en place qui souvent interdisent une dichotomie de fonctions sur l'emprise disponible.

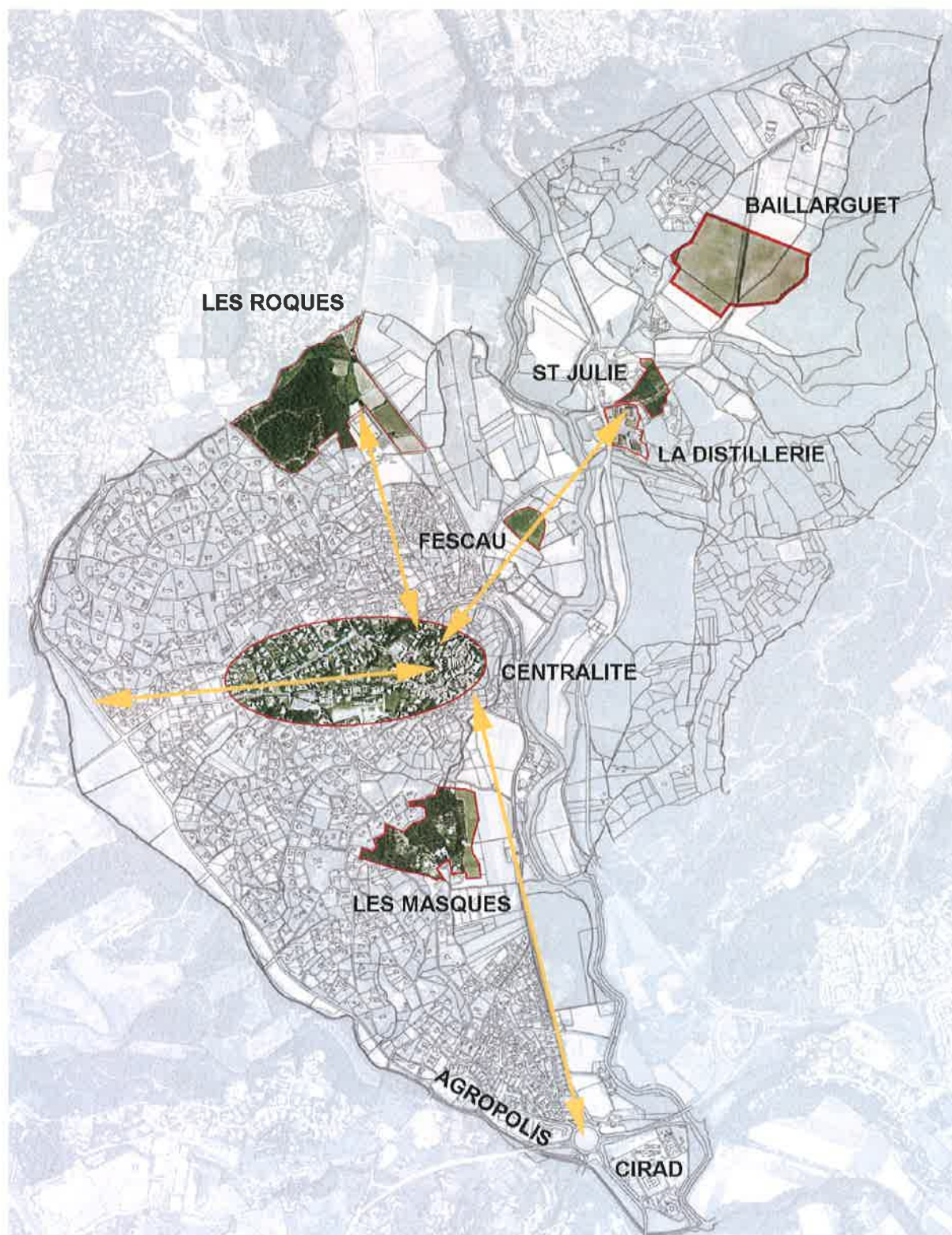
Toute action dans le sens d'une hiérarchisation et d'une affirmation des fonctionnalités reste du domaine de l'opportunité foncière et d'éventuels projets de restructuration urbaine, comme la construction de la maison de retraite.

Il est donc important que cette notion de déplacements alternatifs soit au cœur des préoccupations de la Commune pour être mise en œuvre à l'occasion.

Pour ce qui concerne les options communautaires, l'organisation de l'agri-parc et des structures d'accompagnement s'inscrit en corollaire de l'étude du maillage des RD adjacentes et chemins nouveaux, dans le cadre de la trouée verte de la frange Nord de l'Agglomération de Montpellier.

Les liaisons alternatives intra communale doivent mettre en relation les pôles de développement urbain et les fonctions centrales.

Ainsi le développement Nord de la partie agglomérée, avec les équipements sportifs doivent faire l'objet d'une attention particulière. En effet, il est prévu des itinéraires pour les déplacements doux à la fois le long des voies nouvelles mais aussi à travers l'ensemble du quartier. Plusieurs cheminements permettront de relier les quartiers entre eux. Il sera également possible de rejoindre les équipements sportifs et le centre ancien le long de l'axe de l'Aqueduc. De même, l'axe urbain constitué par le vieux village, le Fescou, Sainte Julie avec la Distillerie, et Baillarguet doit offrir à terme une possibilité de déplacements doux empruntant notamment la RD 112 E 11.

Le développement urbain

La forte croissance démographique attendue dans la région et la poussée démographique régulière que connaît la commune depuis de nombreuses années s'est accompagnée d'une urbanisation importante, sous forme de lotissements. On peut, par ailleurs, observer la forte densité dans noyau ancien, image identitaire du village.

Le parc de logements est lui occupé à 80% par des propriétaires, l'habitat social est quasi absent du territoire communal, avec 4 logements. On peut donc conclure à une « monoculture » de l'habitat sur la commune depuis trente ans.

La Commune de Montferrier sur Lez dispose de capacités de développement à l'intérieur de la ville existante ou à proximité immédiate. En effet, on compte environ 15 hectares d'espaces vides, déjà accessibles par la voirie. L'urbanisation de Montferrier sur Lez dans ces prochaines années se fera aussi par la restructuration des vides existants. Elle se réalisera ainsi dans les secteurs déjà équipés ou existants encore des possibilités de construire.

La commune envisage à la fois de restructurer la ville sur elle-même en permettant un renouvellement urbain mais aussi elle souhaite un accroissement urbain basé sur des objectifs exprimant un développement modéré qui répond à la demande.

On note une croissance régulière entre 1982 et 1999. Le taux a chuté ces dernières années et on peut estimer la population de Montferrier sur Lez à l'horizon du PLU à environ 600 habitants supplémentaires. Le taux de croissance est de 2.4% par an entre 1982 et 2004. Ce que la commune confirme comme choix politique.

Les orientations du PLU et du PLH de la communauté d'Agglomération de Montpellier s'accordent sur une même logique : diversifier les types d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants et en vue de promouvoir une répartition équilibrée de la production de logements il est donc proposer un objectif de 25 % de la production de logements sociaux. C'est pourquoi, la commune souhaite constituer une offre d'habitat qui permette l'accueil de jeunes actifs et des familles, et recherche une certaine équité sociale et spatiale dans l'accueil résidentiel. Le secteur des Roques et le secteur de la Distillerie vont accueillir respectivement 25 et 20 logements sociaux.

► La restructuration urbaine et le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain désigne l'ensemble des interventions mises en œuvre dans les quartiers de la commune, en vue d'améliorer leur fonctionnement et de favoriser leur insertion dans la ville. Ces interventions empruntent plusieurs voies et vont de la restructuration des immeubles de logements, l'amélioration de la desserte et des transports, la restructuration des espaces publics, à l'implantation d'activités par exemple.

Il est important pour la municipalité de favoriser la régénération des quartiers anciens dans le respect de leur identité.

Dans le tissu urbain existant, il s'agit de préserver la qualité et l'identité des quartiers, paysage des rues ainsi que la présence du végétal existant. Sans peser sur les conditions de renouvellement urbain, ce type d'opérations (opération de reconstruction de bâtiment, construction nouvelle au sein du tissu urbaine ancien) ne seront autorisées que si les motifs d'urbanisme et d'architecture sont en harmonie avec l'ensemble du paysage urbain. La commune est dotée d'un patrimoine architectural intéressant et elle souhaiterait pouvoir le conserver, c'est pourquoi il est important pour elle d'assurer ou de maintenir l'harmonie du tissu urbain notamment dans la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue.

Sur des secteurs de renouvellement urbain, dont certains appellent la mise en œuvre de processus d'aménagement maîtrisé, c'est le cas du secteur des Masques, il sera recherché une qualité urbaine qui allie plusieurs principes importants :

- Utilisation rationnelle de foncier, promotion de nouvelles formes urbaines diversifiées pour répondre aux multiples besoins des futurs habitants, structuration du bâti, qualité architecturale car impact visuel fort depuis la route de Mende.
- Assurer l'évolution urbaine dans la continuité des quartiers existants (quartier des Chênes et des Masques.)

Il est important de noter l'absence de logements vacants sur la commune de Montferrier sur Lez. Aussi la municipalité a témoigné par différentes actions sont engagement à tendre vers un renouvellement urbain de qualité. En effet, dès qu'une opportunité foncière se présente, la commune met en action ce processus de restructuration et de renouvellement. C'est la cas par exemple de la restructuration de la place des Grèses et de la réalisation d'une maison de retraite.

Sur la zone d'urbanisation existante :

La fonction de centralité qui englobe le centre ancien et le développement plus récent qui intègre les équipements scolaires la maison de retraite. Cette fonction centrale pourrait être confortée suivant les opportunités foncières ou d'équipement.

La volonté de prise en compte d'aménagement des déplacements entre les pôles principaux du développement sous toutes les formes, aussi bien entre la fonction centrale et les quartiers périphériques qu'entre cette même fonction et les grands équipements (sportifs, Fescau, Baillarguet).

Sur le secteur des Masques :

Ce secteur est l'une des plus importantes possibilités de restructuration offerte de par sa situation et sa taille (6 Ha).

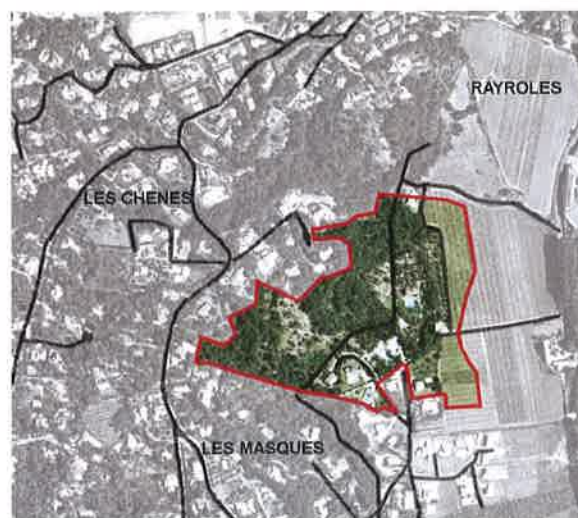
Il représente un îlot peu occupé qui peut être raccordé facilement aux équipements, notamment l'assainissement Eaux Usées.

Afin de promouvoir une restructuration de qualité le secteur est regroupé en une seule zone UD 1c dans laquelle un COS incitatif donne une « prime » à l'habitat organisé relativement dense par rapport à l'existant.

On peut espérer que cette disposition permette de rompre la confusion ambiante de l'urbanisation. Dans un quartier situé idéalement sur la RD 112 à l'entrée du village.



Fonction centrale : intégration urbaine



► L'extension urbaine

Sur la zone des Roques

Le secteur des Roques se situe à l'Ouest de la commune dans le prolongement de la partie agglomérée. Cette poche actuellement vide de toute urbanisation est couverte de boisement présentant à la fois un intérêt paysager fort mais aussi un risque de propagation du feu. Le SCOT de l'agglomération de Montpellier l'a répertorié dans les « sites à haute valeur paysagère ». Le SCOT reconnaît la singularité de ce site où le rapport entre ville et nature requiert des dispositions particulières.

Il convient toutefois de rappeler que l'urbanisation de cette zone repose sur le respect de critères incontournables aux yeux des montferrerrains :

Prise en compte dans le parti d'aménagement du caractère boisé de qualité du site, et insertion dans ce site.



Les Roques vus depuis la plaine des sports

Présence proche de lotissements à très faible densité dont l'ignorance ne peut que conduire à un choc urbain et social nuisible, pour le cadre de vie de tous et la bonne intégration des fonctions urbaines,

Problèmes d'équipements de superstructure, scolaires notamment, qui ne peuvent admettre un surcroît de population trop important sur la commune,

Eviter la création d'un pôle d'habitat important induisant une fonction centrale annexe ne pouvant que lutter avec l'existant qui se met en place difficilement ; fonction centrale qui, compte tenu de sa position par rapport aux infrastructures, serait à terme désolidarisée du fonctionnement urbain global.

Le secteur comprendra 115 logements sur une surface de 16.7 ha en considérant que 6.7 ha seront destinés aux espaces publics ou ouverts au publique.

Sur la zone de Fescau:

Confortement du pôle médical et paramédical par une extension mesurée à vocation d'activités tertiaires permettant notamment de parfaire la perception de cette zone depuis la RD 112 E11, par un effet de façade urbaine mieux structurée que l'existant..

Cette extension très réduite se situerait à l'écart des zones inondables reconnues.



Vu du secteur du FESCAU depuis la vallée du Lez : Une façade urbaine à organiser



Sur la zone de Sainte Julie et la Distillerie:

Sainte Julie : Confirmation du caractère de zone d'activités économiques et développement mesuré en partie Sud-Est, répondant à un besoin exprimé de desserrement immédiat de certaines activités artisanales, et à une réserve Nord à moyen terme.

La distillerie :

La zone de Sainte Julie pourrait être étendue à l'espace de l'ancienne distillerie, dont la vocation d'activités économiques, et d'habitat d'accompagnement peut être envisagée, (liste non limitative).

Cet ensemble formerait un pôle homogène dont la cohérence globale pourrait améliorer le fonctionnement de la zone actuelle de Sainte Julie, tout en induisant une mise en valeur du rond point d'accès.



St Julie depuis Baillarguet



Vue du rond point

Les pôles scientifiques

La commune recèle trois pôles scientifiques de haut niveau :

- AGROPOLIS
- LE CIRAD-La Valette
- BAILLARGUET

La superficie occupée par le pôle Agropolis - CIRAD se répartit sur la commune de Montpellier et la commune de Montferrier.

Sur Montferrier, l'espace occupée par cette activité scientifique est un espace fini, bloqué entre voirie et zone inondable ROUGE du Lez.

Sa destination n'est donc pas remise en cause, mais son développement ne peut se faire que sur place en complément d'existant ou réhabilitation.

Le pôle de Baillarguet se développe dans un thalweg orienté Nord Est / Sud Ouest.

La partie Nord est occupée par des organismes de recherches qui utilisent concomitamment des espaces construits et des espaces extérieurs pour mener leurs recherches :

- CNRS
- CIRAD
- INRA
- USDA
- CSIRO

La volonté communale est :

- de maintenir la vocation de la zone dans cet état,
- de permettre un développement spatial de la zone correspondant aux besoins exprimés par les scientifiques pour les dix ans à venir, horizon du Plan Local d'Urbanisme.

Ce développement serait organisé sur une partie de la zone agricole en friche comprise entre les secteurs boisés classés.

Le secteur de Baillarguet

Les activités de ces organismes se répartissent en locaux de recherche et espaces extérieurs d'expérimentation, éventuellement complétés par des serres.

Lors de la réalisation de la première tranche de l'opération, une zone d'aménagement concertée avait été créée pour gérer et distribuer les terrains aux organismes demandeurs.

A ce titre, chaque organisme a disposé d'un terrain sur lequel une zone constructible a été déterminée, créant ainsi des entités construites sous forme de hameaux bâtis au milieu d'espaces naturels importants.



CIRAD



AGROPILIS



BAILLARGUET

A ce jour les possibilités offertes ont été consommées, et il est peut être opportun de réajuster les demandes d'extension. Notamment concernant des équipements communs tels que salles de présentation, amphithéâtre, restaurant, ou logements de gardiennage uniquement.

Le développement de cette zone a déjà fait l'objet d'une modification du P.O.S. pour permettre notamment l'implantation de l'écotron, de renommée mondiale. Cette opération est en cours de réalisation.

Les besoins exprimés par les scientifiques, notamment par le CNRS, pour les dix années à venir devraient se limiter, sur le plan de l'espace à 5 hectares environ, contigus à la zone existante. Cependant, aucune certitude ne confirme aujourd'hui cette hypothèse et le parti pris de la commune est de considérer l'ensemble de la zone résiduelle comme un secteur d'urbanisation future à long terme réalisable par modification du PLU.

Dans le développement de la zone de Baillarguet tel que prévu dans les orientations générales, une zone globale de 45 hectares environ pourrait être dévolue à l'installation de laboratoires, d'aires de recherche et d'enseignement sur la zone de Baillarguet.

Il conviendrait par conséquent de réserver un secteur de 11 hectares environ pour une extension future, hors de l'horizon du P.L.U.

La commune s'est fixé comme objectif de reproduire l'aménagement à venir à l'image de l'existant, et de pérenniser notamment la stratégie des hameaux constructibles.

Pour ce faire une appréhension globale de la zone, y compris existant, est nécessaire. La dimension à terme de cette zone vouée à la recherche va poser un certain nombre de problèmes qui ont pu être réglés plus aisément en première phase.

En effet, le démarrage de cette zone n'a pas été soumis aux règles actuelles d'aménagement des territoires, et notamment la Loi sur l'eau. Il est rappelé que cette zone occupe un thalweg qui dirige les eaux de ruissellement vers la zone d'activités de Sainte Julie, et qu'il convient, pour éviter tout problème d'inondation de trouver les solutions ad hoc en matière de rétention des EP.

De plus l'équipement de la totalité de la zone en voies et réseaux divers pose à la fois des problèmes de maîtrise et de coût que la commune aura du mal à appréhender seule.

La commune a parfaitement défini ses objectifs politiques d'aménagement de la zone :

- ouverture mesurée au strict nécessaire du développement envisageable pour les 10 ans à venir,
- organisation des constructions en hameaux bâtis au sein de territoires plus vastes ouverts à l'expérimentation extérieure,
- gel temporaire des terrains destinés à l'extension future des activités,
- prise en compte des besoins en équipements divers générés par la desserte des activités et le respect des règles d'aménagement du territoire.

Afin de mener à bien cette stratégie, la commune devra faire appel à un aménageur qui fasse établir un plan de référence d'aménagement, et en maîtrise et gère le développement.

Le campus de Baillarguet est dédié à la recherche sur l'environnement, l'écologie, la diversité biologique, la production et la santé animale, les écosystèmes sylvo-pastoraux et la protection des plantes. Il accueille des équipes scientifiques rassemblant des chercheurs et enseignants chercheurs de contrôle biologique de l'US Département of Agriculture des Etats Unis, université Montpellier 2.

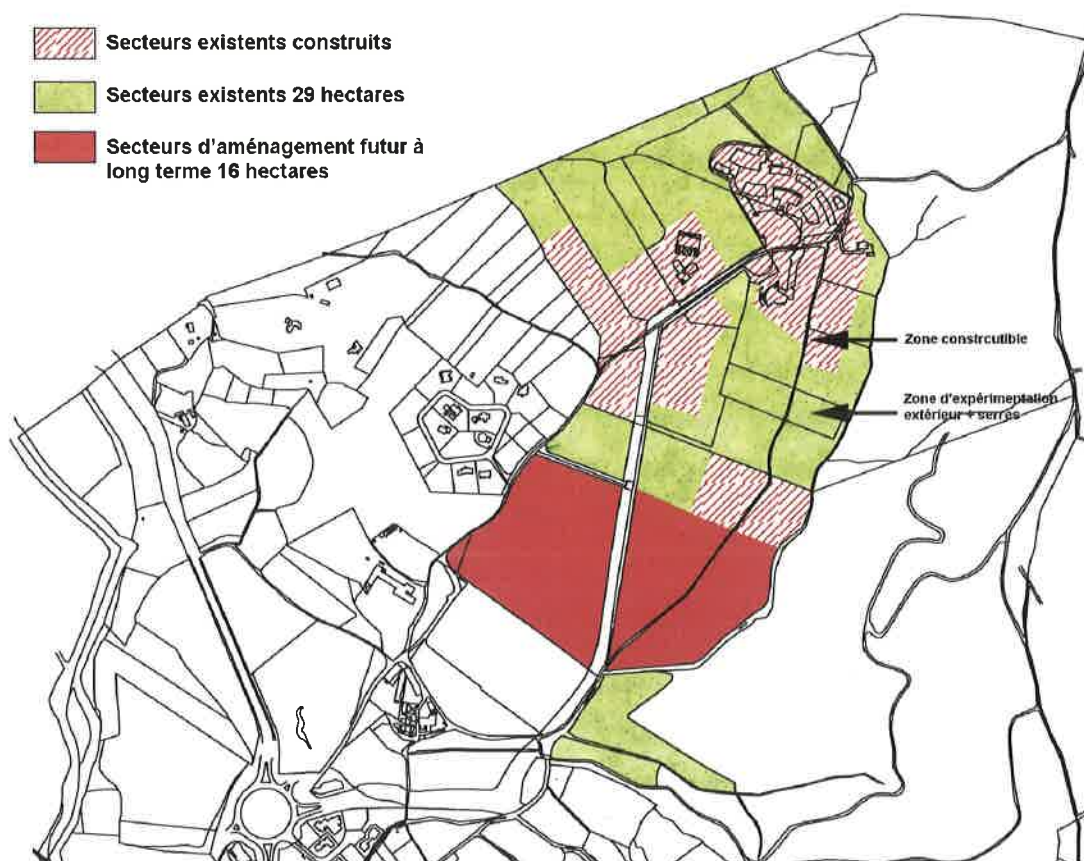
Dans un proche avenir le CNRS va y renforcer sa présence de manière très significative avec la construction d'une plate forme écotronique et l'implantation de l'UMR Centre d'écologie fonctionnelle et évolutive (CEFE) qui, avec ses satellites, va amener sur ce campus environ trois cents chercheurs permanents supplémentaires. L'ensemble formera l'Institut montpellierain de l'environnement et de la biodiversité (IMEB).

Dans ces conditions, il apparaît que le campus de Baillarguet est notoirement sous équipé en matière d'équipements collectifs, même si le projet IMEB prévoit des salles de réunion, un amphithéâtre et quelques autres installations communes.

En particulier des salles de réunion de moyenne et grande taille, des salles de cours, un centre d'accueil pour stagiaires, doctorants et post-doctorants, un restaurant de grande taille, un bâtiment destiné à l'incubation de jeunes entreprises en création, qui serait un site placé sous l'égide de LRI, apparaissent comme des investissements qui permettraient de conforter le rayonnement du pôle en lui conférant des capacités d'accueil adaptées à son potentiel scientifique, capacités dont il est actuellement dépourvu.

Dans cette logique, il paraît indispensable de constituer une réserve foncière de plusieurs hectares de terrain qui seront utilisés à moyen terme pour développer un campus animé d'un grand dynamisme.




Il faut enfin noter que la voie d'accès au campus de Baillarguet est une impasse. Compte tenu du développement prévisible du campus, il paraît important de prévoir un autre accès qui permette de faciliter son dégagement.

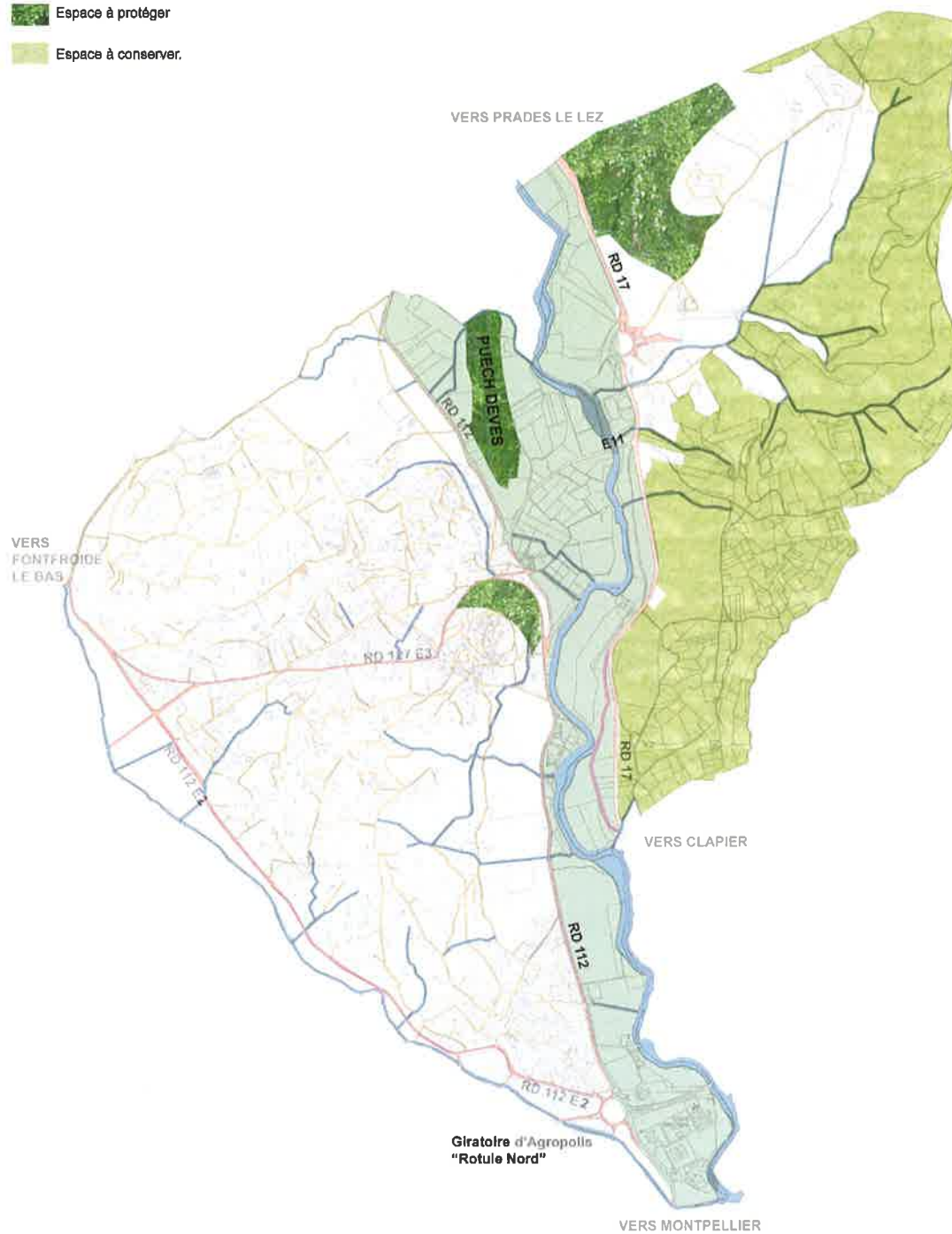


SCHEMA D'INTENTION

Les espaces naturels

LES ESPACES NATURELS A PROTEGER

-  Aménagement d'un agri- parc
-  Espace à protéger
-  Espace à conserver.



ATELIER DU GREC



L'espace agricole se limite à trois zones aux situations diverses :

1. Une étroite bande de terrain entre le boulevard de la Lironde et la rivière Lironde, en grande partie couverte par une zone inondable Bleue, dont la qualité agricole peut être discutée, et dont la vocation à terme se présente plutôt sous forme d'espaces paysagers prenant en compte la ripisylve. Ce qui n'ôte pas au secteur une possibilité de développement agricole notamment en partie Nord Ouest.



2. La vallée du Lez, inondable (zone rouge), depuis la RD 112 E 11 vers le Sud en quasi-totalité, et moins touchée vers le Nord. Cette zone est occupée en majorité par de grandes propriétés en exploitation.

3. Au Nord Est de la commune, en prolongement de la zone d'activités de sainte Julie, le territoire se découpe en deux parties, à l'horizon du PLU. D'une part autour de Sainte Julie une zone cultivée à vocation agricole manifeste, et plus au Nord une zone en friche destinée, à terme, à l'extension du pôle de recherche.



4. La volonté municipale est de **donner aux agriculteurs toute leur place** notamment en les intégrant parfaitement dans le concept d'agri-parc développé par le SCOT de l'Agglomération dans la vallée du Lez. Ce concept dont l'ambition affichée est de transformer les contraintes de risques en atout pour l'aménagement et la valorisation des espaces propose trois axes :




Création de grandes voies vertes, support de pratiques de loisirs.

Promotion d'une agriculture de vallée conventionnée dans le lit majeur.

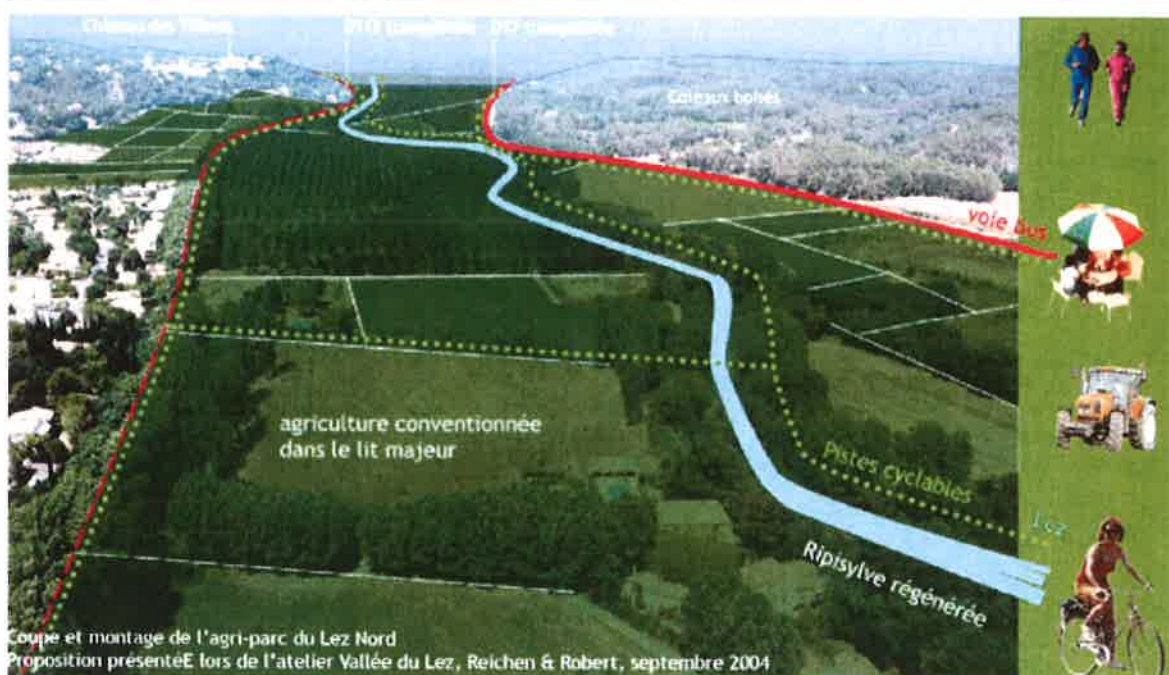
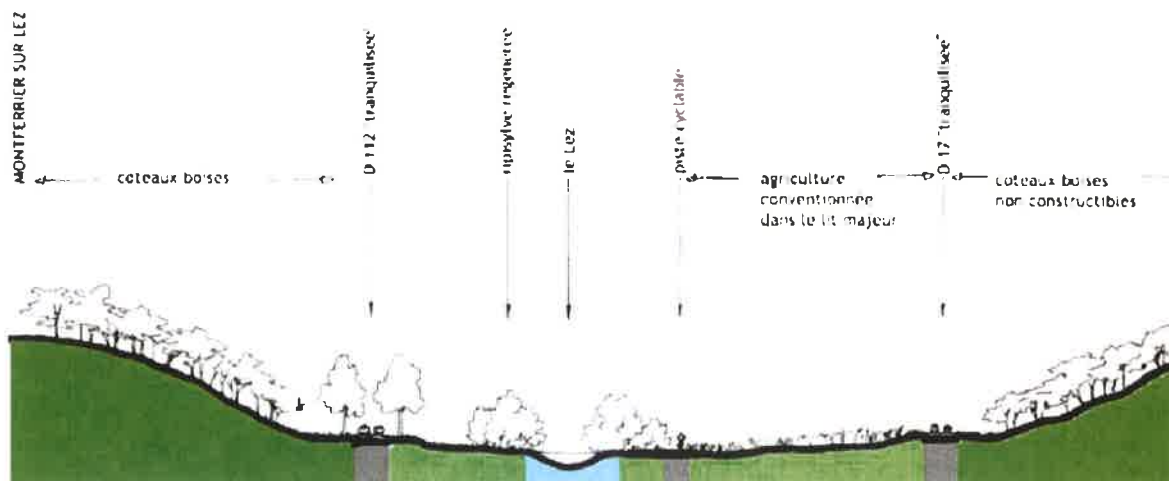
Gestion intégrée des vallées pour gérer le risque d'inondation.



LES ZONES AGRICOLES

-  Zones agricoles non situées en zone inondable rouge
-  Zones de recherche agronomique
-  Zones agricoles entièrement couvertes par la zone inondable rouge





L'espace protégé couvre trois secteurs particuliers :

- Le flanc de coteau situé en partie Est du piton rocheux qui soutient le village ancien est protégé à la fois au titre du paysage, pour le maintien de la perception de la silhouette caractéristique depuis la RD 112, et d'autre part pour confirmer l'impossibilité technique de construction sur des pentes trop fortes, sans détérioration du site.



Le flanc de coteau

- Le Puech du Devès tumulus boisé au milieu de la vallée du Lez, et qui mérite d'être admiré notamment depuis la RD 112, fait partie des protections au titre du grand paysage.

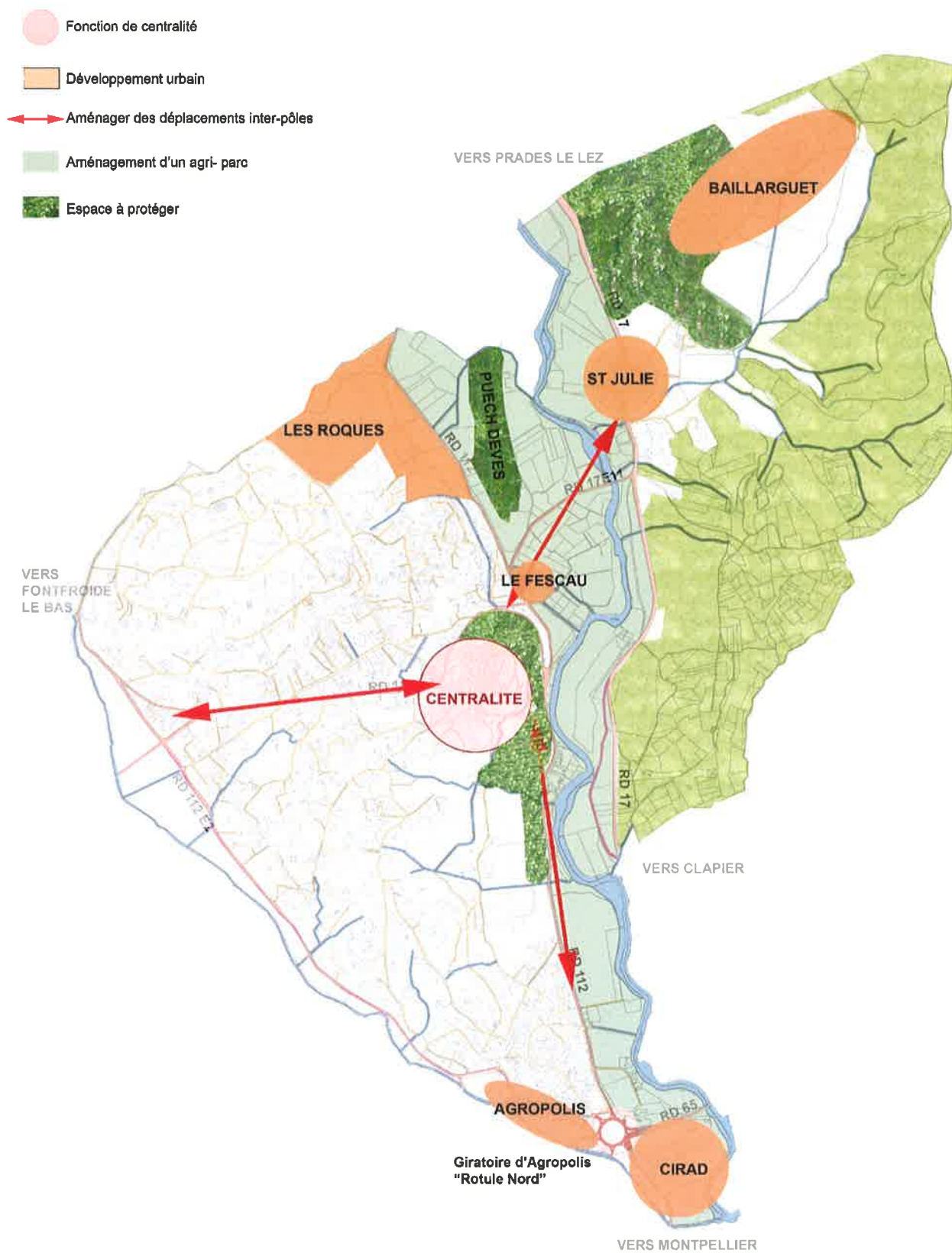
- La partie Est de la RD 17 non occupée par Sainte Julie et Baillarguet. Ce très vaste espace de respiration dans le Nord de l'agglomération fait partie du patrimoine boisé et paysagé de l'agglomération montpelliéraine, et à ce titre sa protection, existante et voulue déjà depuis de nombreuses années par les montferrerrains, est confirmée.



Le Puech Devès



*La partie Est de la RD 17 non occupée par
St Julie et Baillarguet*



ATELIER DU GREC

