

# I PLU PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise en compatibilité (Malbosc).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 9 décembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2021
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 17 mai 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 29 juillet 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise en compatibilité (COM).....	A.P. du 2 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012	Mise à jour.....	A.M. du 9 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 28 septembre 2021
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2022
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012	Modification.....	D.C.M. du 22 mars 2022
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013	Mise à jour.....	A.M. du 06 avril 2022
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013	Mise à jour.....	A.M. du 03 juin 2022
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013	Mise en compatibilité (Ext. L1 du tramway).....	A.P. du 29 septembre 2022
Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013	Mise à jour.....	A.M. du 29 novembre 2022
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014	Mise à jour.....	A.M. du 2 février 2023
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014	Mise en compatibilité (LNMP).....	Décret du 16 février 2023
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014	Mise en compatibilité (CHU - St Eloi).....	D.C.M. du 1er juin 2023
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015	Mise à jour.....	A.M. du 17 août 2023
Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015		
Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015		
Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015		





# **SOMMAIRE**

<b>I. DIAGNOSTIC.....</b>	<b>5</b>
<b>I.1. Diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques.....</b>	<b>5</b>
I.1.1. Caractéristiques démographiques.....	5
I.1.2. Caractéristiques économiques.....	22
<b>I.2. Diagnostic thématique et évaluation des besoins .....</b>	<b>38</b>
I.2.1. Développement économique.....	38
I.2.2. Habitat.....	60
I.2.3. Transports et déplacements.....	76
I.2.4. Equipements et services.....	89
I.2.5. Environnement et aménagement de l'espace.....	145
<b>I.3. Formulation des enjeux.....</b>	<b>163</b>
<b>II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>165</b>
<b>II.1. Milieu physique .....</b>	<b>165</b>
II.1.1. Le climat.....	165
II.1.2. Relief et topographie.....	168
II.1.3. Géologie et hydrogéologie.....	170
II.1.4. Hydrologie, eaux pluviales.....	181
II.1.5. Les Risques.....	204
<b>II.2. Milieu naturel.....</b>	<b>213</b>
II.2.1. Occupation des Sols.....	213
II.2.2. La faune et la flore.....	228
<b>II.3. Le paysage .....</b>	<b>231</b>
II.3.1. Description générale et identification du paysage montpelliérain.....	232
II.3.2. Etude et hiérarchisation des paysages non urbanisés.....	243
<b>II.4. Etat des nuisances .....</b>	<b>261</b>
II.4.1. Pollution atmosphérique.....	261
II.4.2. Nuisances sonores.....	273
II.4.3. Nuisances biologiques.....	273
<b>III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU.....</b>	<b>275</b>
<b>III.1. Explication et justification des choix retenus pour établir le PADD.....</b>	<b>275</b>
III.1.1. Renforcer le centre-ville : le projet « Montpellier Grand cœur ».....	278
III.1.2. Développer l'urbanisation nouvelle pour répondre aux besoins de logement et d'emploi d'une population en croissance.....	291
III.1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier.....	299
III.1.4. Maîtriser les déplacements.....	307
III.1.5. Oeuvrer pour un environnement de qualité.....	312
III.1.6. Mener une politique de l'habitat qui favorise la mixité sociale.....	317
<b>III.2. Motifs de la limitation des zones (et secteurs de zone) des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. ....</b>	<b>323</b>
III.2.1. Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement	324
III.2.2. Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones. ....	335
<b>III.3. Motifs des emplacements réservés.....</b>	<b>676</b>
III.3.1. Emplacements réservés de voiries.....	677
III.3.2. Autres emplacements réservés.....	691
<b>III.4. Motifs des espaces boisés classés.....</b>	<b>694</b>

### **III.5. Motif des changements apportés aux règles dans le cadre de la révision du POS.. 695**

### **III.6. Motifs des changements apportés aux règles dans le cadre des procédures de modification du PLU depuis son approbation par délibération du conseil municipal du 2 mars 2006 701**

III.6.1.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2006.....	701
III.6.2.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2007 .....	706
III.6.3.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 17 novembre 2008 .....	707
III.6.4.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 22 juin 2009 .....	711
III.6.5.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 29 mars 2010.....	712
III.6.6.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 9 mai 2011 .....	715
III.6.7.	Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juillet 2011 .....	721
III.6.8.	Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2011.....	722
III.6.9.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2012 .....	722
III.6.10.	Révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 1er octobre 2012 .....	726
III.6.11.	Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 22 juillet 2013 .....	727
III.6.12.	Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 17 février 2014 .....	731
III.6.13.	Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 5 mars 2015.....	731
III.6.14.	Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 28 mai 2015.....	736
III.6.15.	Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 29 mars 2017 .....	737
III.6.16.	Mise en compatibilité du PLU pour l’implantation du Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) sur le site de l’ancienne maternité Grasset, approuvée par arrêté préfectoral du 22 février 2018..	742
III.6.17.	Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du conseil métropolitain 29 mars 2018	743
III.6.18.	Mise en compatibilité du PLU pour la création de la ZAC République, approuvée par arrêté préfectoral du 22 mai 2018 .....	744
III.6.19.	Modification n°12 approuvée par délibération du conseil métropolitain 18 avril 2019 .....	745
III.6.20.	Modification n°13 approuvée par délibération du conseil métropolitain 31 janvier 2020 .....	749
III.6.21.	Mise en compatibilité du PLU pour la création de la 5 <sup>e</sup> ligne du tramway, approuvée par arrêté préfectoral du 29 juillet 2021 .....	751
III.6.22.	Mise en compatibilité du PLU pour le contournement ouest montpelliérain, approuvée par arrêté ministériel du 2 septembre 2021 .....	751
III.6.23.	Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du conseil métropolitain 28 septembre 2021	751
III.6.24.	Modification n°14 approuvée par délibération du conseil métropolitain 22 mars 2022.....	751
III.6.25.	Mise en compatibilité du PLU pour l’extension de la ligne 1 du tramway, approuvée par arrêté préfectoral du 29 septembre 2022.....	755
III.6.26.	Mise en compatibilité du PLU pour l’extension de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan, approuvée par arrêté préfectoral du 16 février 2023 .....	755
III.6.27.	Mise en compatibilité du PLU pour le projet Saint Eloi du CHU, approuvée par délibération du conseil métropolitain du 1 <sup>er</sup> juin 2023.....	755

## **IV. INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L’ENVIRONNEMENT ..... 756**

### **IV.1. Incidences des orientations du plan sur les zones naturelles ou agricoles nouvellement ouvertes à l’urbanisation ..... 756**

IV.1.1.	Secteur Ovalie.....	756
IV.1.2.	Secteur Malbosco-Coteau .....	765
IV.1.3.	Secteur Les grisettes.....	775
IV.1.4.	Secteur Les Grèzes – Château Bon .....	782
IV.1.5.	Secteur Sud A9.....	792
IV.1.6.	Secteur Avenue François Delmas .....	800
IV.1.7.	Mosson (secteur avenue Pablo Neruda).....	806
IV.1.8.	Secteur Veyrassy.....	815
IV.1.9.	Secteur Grand Grès – Domaine de la Méjanelle .....	823
IV.1.10.	Secteur Montpellier Sud.....	832

### **IV.2. Incidences et mesures de préservation prises ou à prendre au vu des orientations du plan en matière de qualité des eaux souterraines et superficielles..... 839**

IV.2.1.	Le soutien d'étéage .....	839
IV.2.2.	La création de dispositifs de stockage .....	840
IV.2.3.	L'intercepteur Est.....	841
IV.2.4.	L'intercepteur Ouest et le bassin des Aiguerelles .....	841
<b>IV.3.</b>	<b>Incidences des orientations du plan sur le risque inondation .....</b>	<b>842</b>
IV.3.1.	Les mesures réglementaires et structurelles .....	842
IV.3.2.	Les mesures opérationnelles : les schémas de rivière .....	845
<b>IV.4.</b>	<b>Incidences des orientations du plan sur les espaces naturels .....</b>	<b>853</b>
IV.4.1.	L'urbanisation se développe sur des espaces de qualité moindre.....	853
IV.4.2.	L'activité agricole recouvre un caractère résiduel mais ne saurait être mise en péril .....	853
IV.4.3.	Les espaces de qualité sont mis en valeur et protégés : ZNIEFF, Natura 2000, Réserves volontaires, Agenda 21 .....	854
<b>IV.5.</b>	<b>Incidences des orientations du plan sur le paysage.....</b>	<b>861</b>
IV.5.1.	L'esthétique urbaine et la mise en scène de la ville .....	861
IV.5.2.	Le patrimoine .....	862
IV.5.3.	L'urbanisation nouvelle .....	864
<b>IV.6.</b>	<b>Incidences des orientations du plan sur les nuisances .....</b>	<b>867</b>
IV.6.1.	Le bruit.....	867
IV.6.2.	Termites, rongeurs, chenilles .....	869
IV.6.3.	L'air 870	

## **I. DIAGNOSTIC**

### **I.1. Diagnostic au regard des prévisions démographiques et économiques**

#### **I.1.1. Caractéristiques démographiques**

##### ***I.1.1.1. Etat des lieux***

#### **LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER**

Dans son diagnostic, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Montpellier fait apparaître une expansion démographique exceptionnelle, qui place l'agglomération de Montpellier au 3ème rang des taux de croissance des communautés d'agglomération, après Toulouse et Nice.

Cette croissance est caractérisée par:

- **un report en périphérie** (la croissance de la couronne périurbaine étant 3 fois plus importante que celle de la ville-centre), ce qui génère un étalement urbain important, lié aux aspirations à la maison individuelle comme modèle d'habiter, induisant une urbanisation sous forme de lotissements pavillonnaires peu denses, grands consommateurs d'espace
- **des apports migratoires déterminants** dans la croissance démographique de l'agglomération : 75 % de la croissance de l'agglomération sont dus à l'apport

migratoire. On note toutefois, dans la dernière décennie, une forte progression de l'excédent naturel

- une structure par âges de la population qui s'est infléchie selon 2 directions: les moins de vingt ans ont progressé en valeur absolue, mais "pèsent " moins, en proportion, dans la population totale de l'agglomération. Les 20-59 ans ont progressé fortement, tant dans la ville-centre que dans les communes périphériques, au détriment des plus de 60 ans
- enfin, la taille des ménages observée est fortement liée à la typologie de l'habitat: elle diminue dans le centre-ville, et reste relativement importante dans les communes périphériques.

## UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE AUJOURD'HUI MAITRISEE

Au recensement de 1999, la population sans double compte de Montpellier atteignait 225 392 habitants soit 54% de la population de la Communauté d'agglomération (412 891 habitants dans 38 communes), 25% de la population du département de l'Hérault (896 909 habitants) et 9,8% de la population du Languedoc-Roussillon (2 296 357 habitants).

L'histoire démographique récente de Montpellier peut se résumer à quatre grandes périodes. La première moitié du XXe siècle, stable, porte la population de la Ville à 91 349 habitants (RGP 1954).

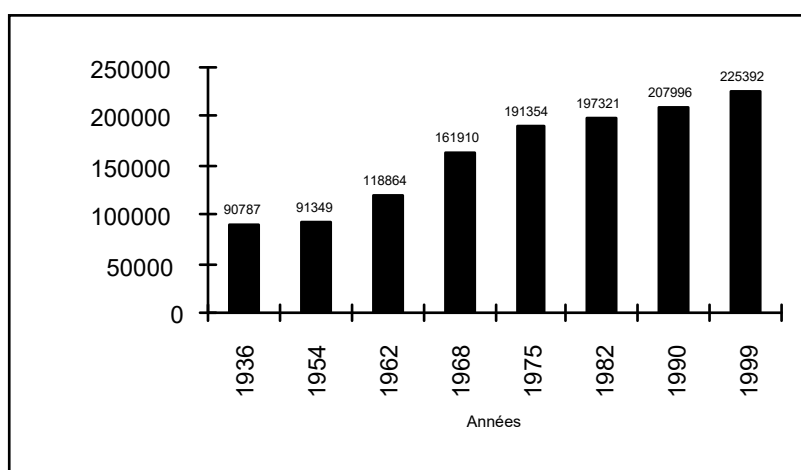
Entre 1962 et 1975, dans un contexte régional marqué par l'arrivée des rapatriés d'Afrique du Nord, le taux moyen annuel d'évolution de la population, atteignant 5,3 %, soumet Montpellier à une forte pression. Le graphique suivant — faisant état du parcours démographique de Montpellier sur plus de soixante ans — signale le doublement de la population de Montpellier entre les recensements de 1954 et 1975.

A partir des années 1970, le phénomène périurbain prend le relais, et on assiste à un tassement de la croissance démographique de la ville-centre : en effet, de 1975 à 1982, la croissance annuelle moyenne a été de 0,43%.

Il faut attendre les années 1980-1990 pour observer une croissance régulière et maîtrisée : on observe ainsi un taux de croissance de 0,67% entre 1982 et 1990. Sur la période 1990-1999, la population de Montpellier a augmenté de 17 396 individus : le taux de variation annuel de la population montpelliéraine est alors de 0,9 % qui correspond à un accroissement annuel moyen de 1 921 personnes. Aujourd'hui et depuis quelques années, la progression démographique de la Ville est donc en partie maîtrisée (entre 0,6 et 0,9 % par an).

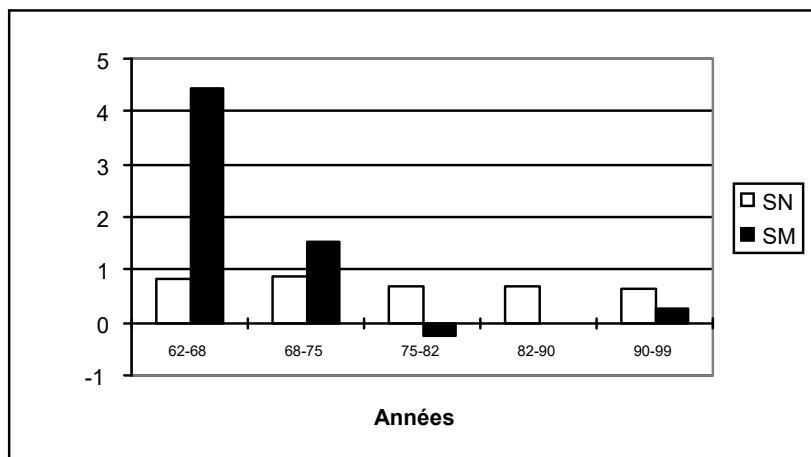
### Effectifs de la population montpelliéraine aux recensements de 1936 à 1999

(Population sans double compte)



Source : INSEE – RGP

### Composantes du taux de variation (taux annuel moyen en %)



Source : INSEE – RGP

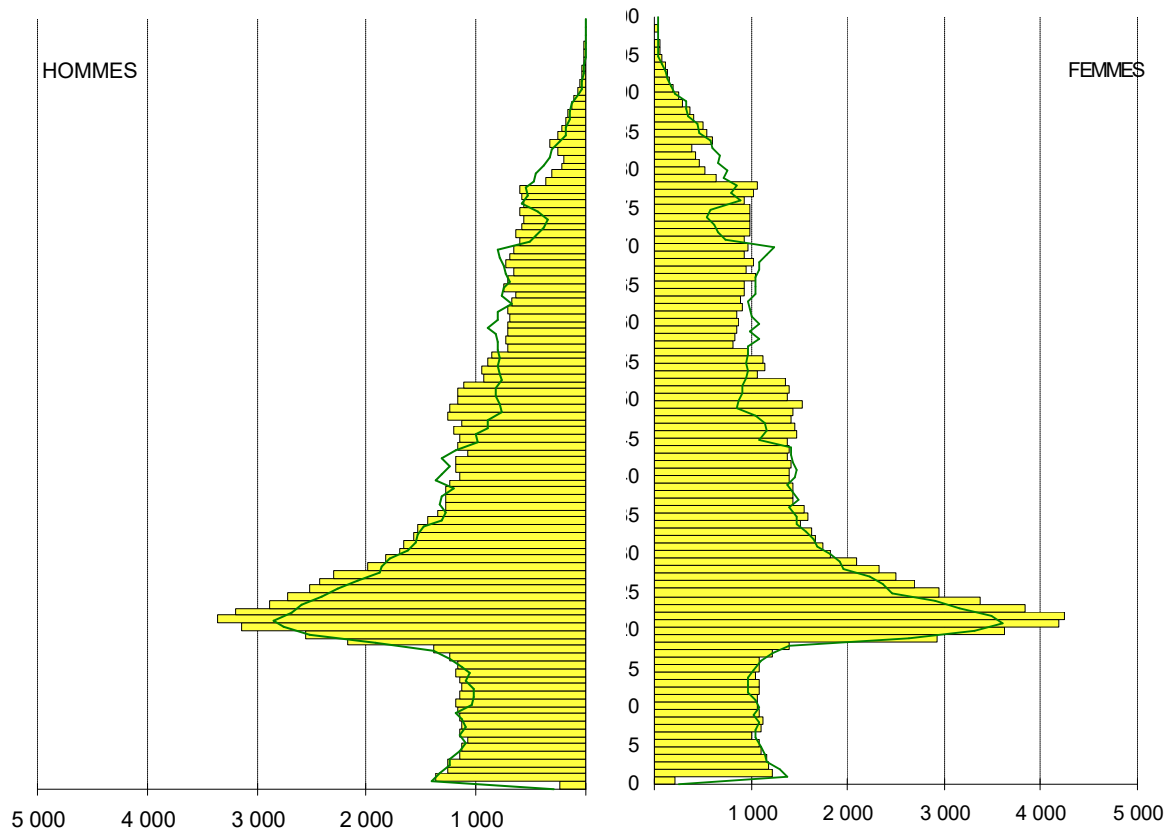
Sur la période 1990-1999, la part du mouvement naturel (les naissances moins les décès) dans cette variation de population est de 0,63%, alors que le solde migratoire (les arrivées moins les départs) n'intervient qu'à hauteur de 0,26%. Montpellier a en effet une fonction de premier accueil pour les nouveaux arrivants sur l'agglomération, avant que les ménages de classe moyenne et supérieure n'aient tendance à se fixer dans les communes périphériques, attirés par la possibilité d'accéder à une maison individuelle.

Il faut toutefois noter que le solde migratoire est positif à Montpellier pour la première fois depuis la période 1968-1975, avec un gain de 5 113 personnes. Conformément à l'histoire démographique de Montpellier, ce solde migratoire occupait une place prépondérante entre 1962 et 1975. Le solde naturel est quant à lui resté relativement stable entre 1962 et 1999, variant entre 0,88 % et 0,63%.

La pyramide des âges représente pour chaque sexe, les effectifs de population par âge à un moment donné.

Au recensement de 1999, la forte représentation (33,1% pour les hommes et 32,4% pour les femmes) de la classe d'âges des 15-29 ans (génération des personnes nées entre 1970 et 1984) est le principal enseignement de cette pyramide : ceci conforte l'image d'une population jeune à forte représentation de la population étudiante. Cependant la ville peine à conserver une bonne partie de ses jeunes qui, dès lors qu'ils constituent une famille, tendent à quitter la ville centre pour les communes périphériques, comme l'atteste la croissance de la tranche d'âge 30-49 ans dans ces communes.

## Pyramide des âges de Montpellier en 1990 et 1999



Source : I.N.S.E.E.. NB : la pyramide des âges pour l'année 1990 est matérialisée par un trait fin.

### MONTPELLIER, UNE VILLE AU DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE AFFIRME

On a assisté, au cours de la 2<sup>ème</sup> moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, à une très forte augmentation de la population de la ville de Montpellier, comparée à celle des autres villes de France.

En effet, au recensement de 1962, Montpellier figurait au 22<sup>ème</sup> rang des villes françaises avec 118 864 habitants. Quarante ans plus tard, la ville gagne la 8<sup>ème</sup> position du classement en devançant Bordeaux. Ce dynamisme démographique, essentiellement lié à l'arrivée massive des rapatriés d'Algérie entre 1962 et 1968, se confirme aujourd'hui : en effet, Montpellier a connu, avec Nantes et Toulouse, la croissance démographique la plus rapide entre 1990 et 1999.

## Classement des grandes villes françaises

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
1	PARIS	PARIS	PARIS	PARIS	PARIS	PARIS
2	MARSEILLE	MARSEILLE	MARSEILLE	MARSEILLE	MARSEILLE	MARSEILLE
3	LYON	LYON	LYON	LYON	LYON	LYON
4	TOULOUSE	TOULOUSE	TOULOUSE	TOULOUSE	TOULOUSE	TOULOUSE
5	NICE	NICE	NICE	NICE	NICE	NICE
6	BORDEAUX	BORDEAUX	NANTES	STRASBOURG	STRASBOURG	NANTES
7	NANTES	NANTES	STRASBOURG	NANTES	NANTES	STRASBOURG
8	STRASBOURG	STRASBOURG	BORDEAUX	BORDEAUX	BORDEAUX	<b>MONTPELLIER</b>
9	ST. ETIENNE	ST. ETIENNE	ST. ETIENNE	ST. ETIENNE	<b>MONTPELLIER</b>	BORDEAUX
10	LILLE	LE HAVRE	LE HAVRE	<b>MONTPELLIER</b>	ST. ETIENNE	RENNES
11	LE HAVRE	LILLE	RENNES	LE HAVRE	RENNES	LE HAVRE
12	TOULON	RENNES	<b>MONTPELLIER</b>	RENNES	LE HAVRE	REIMS
13	GRENOBLE	TOULON	TOULON	REIMS	REIMS	LILLE
14	RENNES	<b>MONTPELLIER</b>	REIMS	TOULON	LILLE	ST. ETIENNE
15	BREST	GRENOBLE	LILLE	LILLE	TOULON	TOULON
16	DIJON	REIMS	BREST	BREST	GRENOBLE	GRENOBLE
17	REIMS	BREST	GRENOBLE	GRENOBLE	BREST	ANGERS
18	LE MANS	CLERMONT-FD	CLERMONT-FD	CLERMONT-FD	DIJON	DIJON
19	CLERMONT-FD	DIJON	DIJON	LE MANS	LE MANS	BREST
20	NANCY	LE MANS	LE MANS	DIJON	ANGERS	LE MANS
21	ROUEN	LIMOGES	LIMOGES	LIMOGES	LIMOGES	CLERMONT-FD
22	<b>MONTPELLIER</b>	ANGERS	TOURS	ANGERS	ANGERS	AMIENS

### Positionnement dans la région

L'augmentation de la population française connaît un tassement depuis les années 1970. Entre 1990 et 1999, le taux d'évolution annuel moyen est de 0,37 % alors qu'il s'élevait à 0,51 % sur la période précédente (1982-1990).

Face à cette tendance générale, le Languedoc-Roussillon reste une région dynamique avec une population qui augmente chaque année de 0,91 % en moyenne.

La part des moins de 20 ans (22,9 %) reste toutefois inférieure à celle des plus de 60 ans (25,1 %). Les régions Provence Alpes Côte d'Azur et Rhône-Alpes suivent à distance en annonçant respectivement un taux d'évolution annuel moyen de 0,63 % et 0,60 %.



En Languedoc-Roussillon, ce taux de croissance est, pour l'essentiel, le fait d'un solde migratoire favorable lié en grande partie à l'attractivité climatique du sud de la France ; le solde naturel n'intervient qu'à hauteur de 0,09 %. Il faut noter enfin que si 82,6% de la population actuelle résidait déjà dans la région en 1990, la part des habitants nés dans la zone plafonne, quant à elle, à 53,6 %.

L'évolution démographique de la Ville de Montpellier est du même ordre que celle du Languedoc-Roussillon toujours très soutenue. La comparaison avec les données relatives à la population du département de l'Hérault conduit à des conclusions encore plus marquantes.

### **Positionnement dans le département**

Les études de l'I.N.S.E.E. montrent en effet que l'Hérault est un des deux départements français (avec la Haute Garonne) connaissant le plus fort accroissement démographique : le taux d'évolution annuel moyen de la population est de 1,3 % entre 1990 et 1999. « La très grande majorité de cet accroissement vient des migrations, principalement vers l'aire urbaine de Montpellier qui occupe le premier rang au palmarès de croissance des principales aires urbaines de notre pays » (I.N.S.E.E., Repères, n°20, 2000) : la part du taux de croissance due au solde migratoire est en effet de 1,1% dans l'Hérault.

Le positionnement de Montpellier dans le département revient à rappeler le contraste existant entre l'Est et l'ouest de l'Hérault. La commune de Montpellier, appuyée par son aire d'influence, marque profondément la partie la plus orientale du territoire départemental.

La part des nouveaux arrivants dans les communes de l'Est héraultais est bien plus importante que dans les communes de l'ouest pour lesquelles le renouvellement de la population est moins fort. Une fois sur deux, l'origine des arrivants est souvent hors département. Ce constat vaut aussi pour l'aire urbaine de Montpellier.

La population montpelliéraine est plus jeune que celles des autres communes du département. La concentration des personnes de plus de soixante ans dans les communes des deux tiers ouest du département conforte cette observation.

Cette partition Est/ouest permet de resserrer l'approche démographique sur l'aire urbaine de Montpellier — constituée de 93 communes rassemblant 460 000 habitants au recensement général de la population de 1999 — et précisément sur la Communauté d'agglomération de Montpellier.

### **Positionnement dans l'aire urbaine**

Les 38 communes qui composent la Communauté d'agglomération de Montpellier — délimitée par arrêté préfectoral du 26 décembre 2001 — réunissent près de 413 000

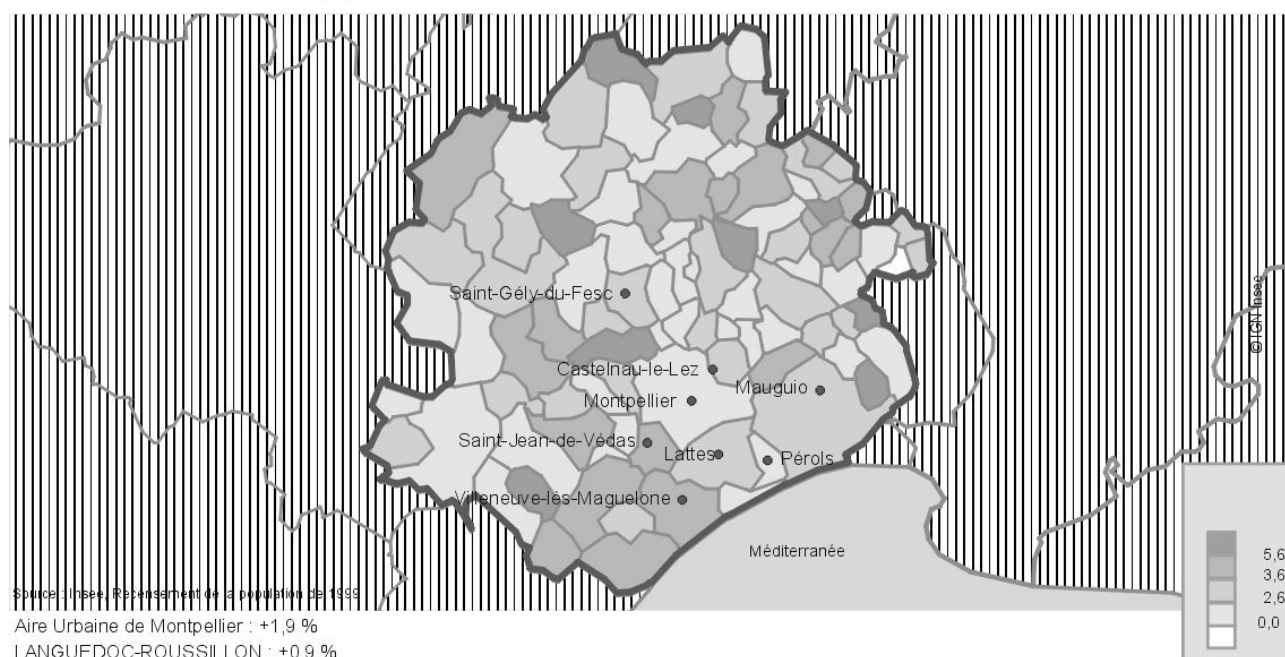
habitants sur un peu plus du tiers de la superficie de l'aire urbaine (536 km<sup>2</sup> sur 1451 km<sup>2</sup>).

Entre 1990 et 1999, l'aire urbaine<sup>1</sup> de Montpellier connaît un accroissement démographique de 1,9 % largement motivé par le solde migratoire. Sur la même période, la Communauté d'agglomération de Montpellier suit un mouvement identique puisque sa population croît de 1,7% et que le solde migratoire assure 1,2 % de cette croissance. Ainsi, dans son "Repères, n°1, juin 2001" l'INSEE remarque que Montpellier reçoit 1900 habitants supplémentaires chaque année depuis dix ans, pendant que sa première couronne en accueille 1600 par an, et que sa deuxième en reçoit 2900.

La plupart des communes de la Communauté d'agglomération connaissent donc une forte croissance qui justifie la tendance générale observée sur l'ensemble de l'agglomération. La dynamique montpelliéraine rejaille sur les communes appartenant au champ d'influence de la ville centre et explique cette poussée. Il faut toutefois signaler le comportement spécifique de Montpellier caractérisé par un solde naturel qui, depuis la fin des années 1970, assure presque seul l'accroissement total de la population.

### Evolution de la population de l'aire urbaine de Montpellier par commune entre 1990 et 1999

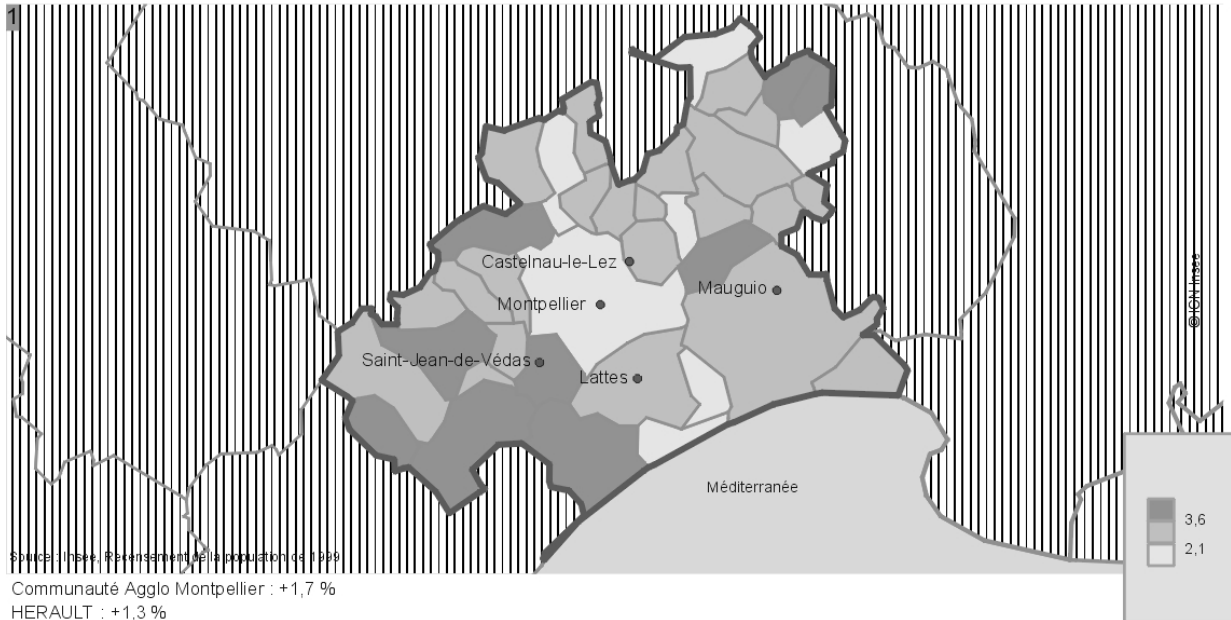
Taux d'évolution annuel de la population 1990-1999



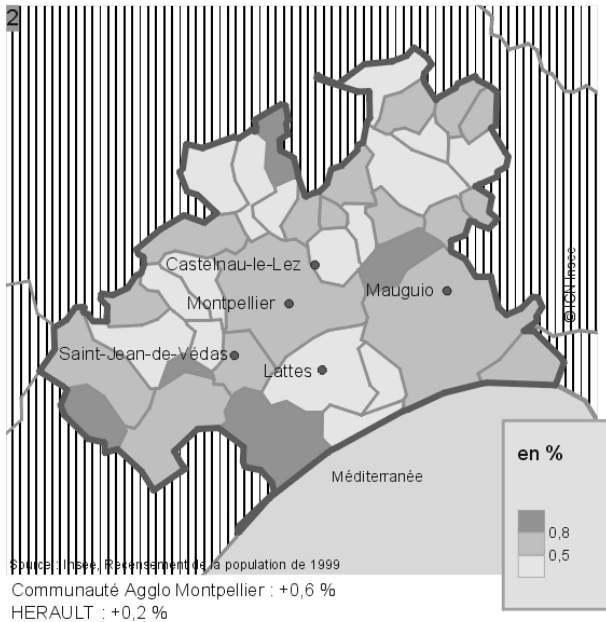
<sup>1</sup> L'aire urbaine est un ensemble de communes d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % des habitants ayant un emploi travaillent dans l'ensemble des communes qui forment l'aire urbaine.

## Evolution de la population de l'agglomération de Montpellier par commune entre 1990 et 1999

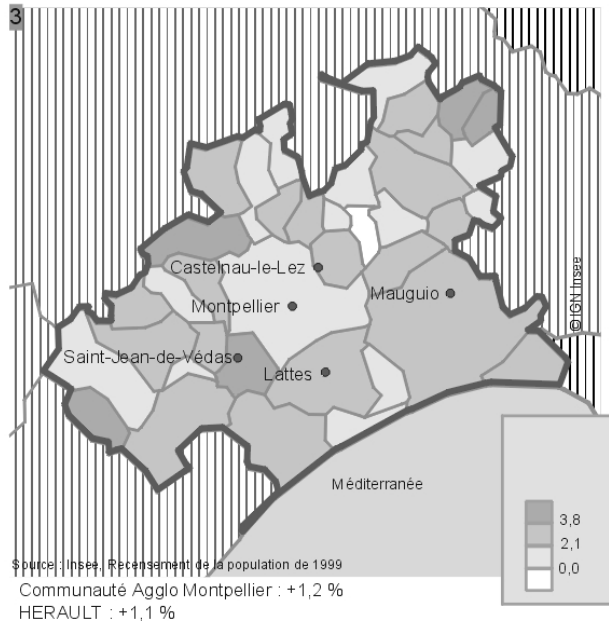
Taux d'évolution annuel de la population 1990-1999



Dû au mouvement naturel



Dû au solde migratoire



## La répartition de la population par quartier

Dans la nomenclature de l'I.N.S.E.E., le territoire de la commune de Montpellier est découpé en sept quartiers — Centre-ville, Hôpitaux-Facultés, Cévennes, Mosson, Croix d'Argent, Près d'Arènes et Port Marianne — chaque quartier en sous quartiers et chaque sous quartier en IRIS au nombre de 82 sur Montpellier. Les IRIS doivent compter une population d'au moins 2000 habitants.

En 1999, la population de la Ville se répartit comme suit :

### Population de Montpellier par quartier en 1990 et 1999

	Centre-ville <sup>2</sup>	Hôpitaux Fac	Cévennes	Mosson	Croix d'Argent	Près d'Arènes	Port Marianne	Totaux <sup>3</sup>
R.G.P. 1999	70 657	29 705	40 731	25 954	30 636	15 521	12 030	225 392
%	31,4	13,2	18,1	11,5	13,6	6,9	5,3	100
R.G.P. 1990	65 170	26 788	38 138	24 862	29 304	16 058	7 763	207 996
%	31,3	12,9	18,3	11,9	14,1	7,8	3,7	100

Source : INSEE – RGP

Les conséquences du développement géographiquement déséquilibré de la Ville pendant les années 1960-1970 se mesurent encore aujourd'hui. Plus de la moitié de la population montpelliéraine se concentre encore sur l'ouest du territoire communal.

Toutefois, la politique menée depuis le début des années 80, visant à orienter le développement de Montpellier vers l'Est, fournit ses premiers résultats : le centre-ville se renforce et Port Marianne accroît sa population de plus de 4000 personnes (la population de Port Marianne représente en 1999 5,3% de la population montpelliérain contre 3,7 en 1990). Tous les quartiers progressent sauf celui de Près d'Arènes qui perd de la population.

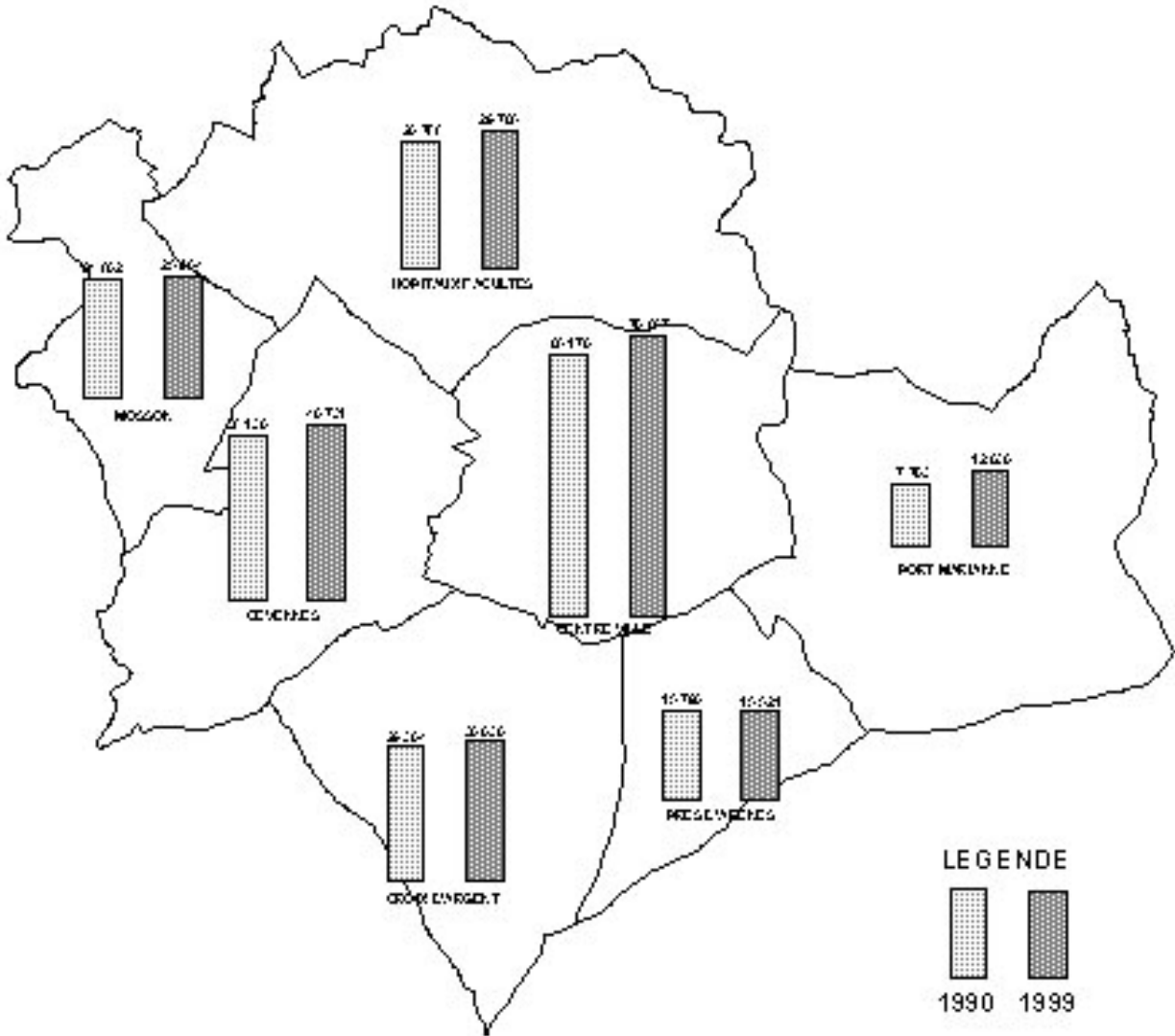
---

<sup>2</sup> A l'occasion du RGP 99, les communes de plus de 5000 habitants ont été découpées en IRIS. Le centre-ville se compose du centre historique, d'Antigone et des faubourgs. Selon l'I.N.S.E.E., le centre historique est un sous-quartier du centre-ville composé des IRIS suivants : Ursulines, Préfecture, Peyrou, Saint Roch. Le sous-quartier Comédie composé d'un seul IRIS, également nommé Comédie, est à associer aux IRIS précédents pour rendre pleinement compte de ce qui est ici appelé « centre historique ». A ce centre historique s'ajoutent les sous-quartiers suivants : Antigone, Les Aubes, Les Beaux-Arts, Boutonnet, Les Arceaux, Figuerolles, Gambetta, Gares.

<sup>3</sup>L'INSEE précise que les données communales sont légèrement différentes de la somme des données par quartier. Cf. Repères, n°4, Février 2000, page 2

Malgré une croissance en valeur absolue de sa population, le poids démographique du centre historique dans le centre-ville<sup>2</sup> connaît un léger recul : en 1999, 18,20% de la population du centre-ville habitent le centre historique contre 19,57% dix ans plus tôt.

POPULATION DES QUARTIERS DE MONTPELLIER



### Population de Montpellier en 1990 et 1999 dans le centre-ville

	Centre historique	Centre-ville	Ville
Population au R.G.P. 1999	12 885	70 768	225 392
Part dans la population du centre-ville	18,20 %	-	-
Part dans la population de la Ville	5,71 %	31,38 %	-
Population au R.G.P. 1990	12 756	65 170	207 996
Part dans la population du centre-ville	19,57 %	-	-
Part dans la population de la Ville	6,13 %	31,33 %	-
Taux de croissance global sur la période 1990-1999	1,01%	8,58%	8,36%

Source : INSEE – RGP 99

Du point de vue de la répartition de la population par âge et par sexe, il faut noter que 36 % de la population du centre-ville ont entre 15 et 29 ans et que 20% ont plus de 60 ans.

**Population dans les quartiers de Montpellier selon l'âge et le sexe  
au recensement de 1999 (% de la population totale du quartier concerné)**

Classes d'âges	Sexes	Centre-ville	Hôpitaux Facultés	Mosson	Cévennes	Croix d'Argent	Près d'Arènes	Port Marianne	Ville
0-14 ans	Homme	6	5	12	8	9	8	7	7
	Femme	5	4	11	8	8	8	7	7
	Total	11	9	23	16	17	16	14	14
15-29 ans	Homme	16	25	12	14	10	10	16	15
	Femme	20	29	13	15	10	11	18	17
	Total	36	54	25	29	20	21	34	32
30-44 ans	Homme	9	7	11	11	12	11	11	9
	Femme	9	7	9	10	10	9	10	10
	Total	18	14	20	21	22	20	21	19
45-59 ans	Homme	7	5	8	8	9	9	7	7
	Femme	8	6	8	9	10	10	9	8
	Total	15	11	16	17	19	19	16	15
60-74 ans	Homme	4	3	5	5	5	6	4	5
	Femme	6	4	6	6	8	8	5	7
	Total	10	7	11	11	13	14	9	11
75 ans +	Homme	4	2	2	2	3	4	2	3
	Femme	6	3	3	4	6	6	4	5
	Total	10	5	5	6	9	10	6	8
	Totaux	100	100	100	100	100	100	100	100

Source : INSEE – RGP 99

Le quartier Hôpitaux Facultés se caractérise par l'extrême jeunesse de ses habitants puisque 54% d'entre eux appartiennent à la classe d'âge 15-29 ans, signe d'une forte population étudiante.

Ce phénomène se produit aussi à la Mosson. Il prend toutefois un autre sens puisque ce sont les 0-14 ans — soutenus par les 15-19 ans (25%) — qui sont particulièrement bien représentés avec 23% de la population du quartier appartenant à cette classe d'âges.

Dans les quartiers Croix d'Argent et Près d'Arènes, la part des habitants du quartier ayant plus de 45 ans est respectivement de 41% et 43% contre 34% à l'échelle de la Ville. Cela traduit le vieillissement de la population de ces deux quartiers.

Enfin, Port Marianne se caractérise par une forte représentation de moins de 44 ans (69%) avec 55% de 15-44 ans.

### Population des plus de 15 ans dans les quartiers de Montpellier selon le sexe et le niveau de qualification au recensement de 1999

(en % de population masculine ou féminine du quartier)

		Etude en cours	Sans diplôme	CEP	BEPC	CAP BEP	BAC	BAC+2	Diplôme supérieur	Total ±
Centre-ville	H	24	10	6	5	11	11	9	23	100
	F	27	10	8	8	9	12	10	17	100
Hôp. Faculté	H	49	5	3	3	7	7	7	19	100
	F	49	5	4	4	6	8	9	15	100
Mosson	H	16	30	10	6	19	7	5	7	100
	F	15	31	12	8	14	8	6	5	100
Cévennes	H	21	14	7	6	15	11	8	17	100
	F	19	13	9	9	12	12	12	14	100
Croix d'Argent	H	13	15	11	9	21	13	8	11	100
	F	11	15	15	11	17	13	10	9	100
Près d'Arènes	H	13	15	11	9	21	13	8	11	100
	F	12	16	14	11	16	12	9	9	100
Port Marianne	H	19	10	7	6	17	13	11	16	100
	F	18	11	9	9	14	15	13	12	100
Ville	H	24	12	8	6	14	11	8	17	100
	F	24	13	9	8	11	12	10	13	100

Source : INSEE – RGP 99

Dans les quartiers, l'observation de la qualification des habitants, hommes et femmes de plus de 15 ans, permet de faire quelques constats.



D'abord, à propos du quartier Hôpitaux Facultés dont 49% de la population masculine du quartier sont en cours d'études. Les habitants peu qualifiés ou titulaires de diplômes de premier niveau (BEPC, CAP) sont faiblement représentés. Ces remarques valent aussi pour la population féminine.

La population du centre-ville (hommes et femmes confondus) se caractérise par une bonne représentation des personnes en cours d'études (24% des hommes du quartier et 27% pour les femmes) et de celles titulaires d'un diplôme de niveau supérieur.

A l'opposé, 30% de la population masculine de la Mosson et 31% de la population féminine n'ont aucun diplôme. Chez les hommes, 19 % ont un C.A.P., 7% le baccalauréat ou un brevet professionnel, 5% un diplôme de niveau bac +2 et 7% un diplôme de niveau supérieur. Dans les autres quartiers, la population des plus de 15 ans se répartit de façon assez homogène.

Si l'on s'intéresse à la répartition de ces catégories (sans diplôme, titulaire d'un B.E.P.C., d'un C.A.P., du bac, etc) dans chaque quartier (cf. tableau ci-avant), il faut noter que le centre-ville accueille les plus fortes représentations de chacune des catégories. Il est le quartier le plus peuplé de Montpellier.

## COMPOSITION DES MENAGES

En 1999, 49,6% des ménages étaient composés d'une seule personne à Montpellier, contre seulement 22% dans l'agglomération hors la ville centre (soit 39% en moyenne sur l'agglomération).

Si le nombre de ménages de ce type progresse à Montpellier de 48,7% par rapport à 1990, il faut noter le recul du nombre de ménages composés de 3, 4 ou 5 personnes puisqu'ils régressent respectivement de 5,2%, 13,3% et 4,9%.

Pour l'ensemble de la Ville, le nombre moyen de personnes par ménage s'établit à 1,93 alors qu'il était de 2,14 en 1990 et de 2,6 en 1975.

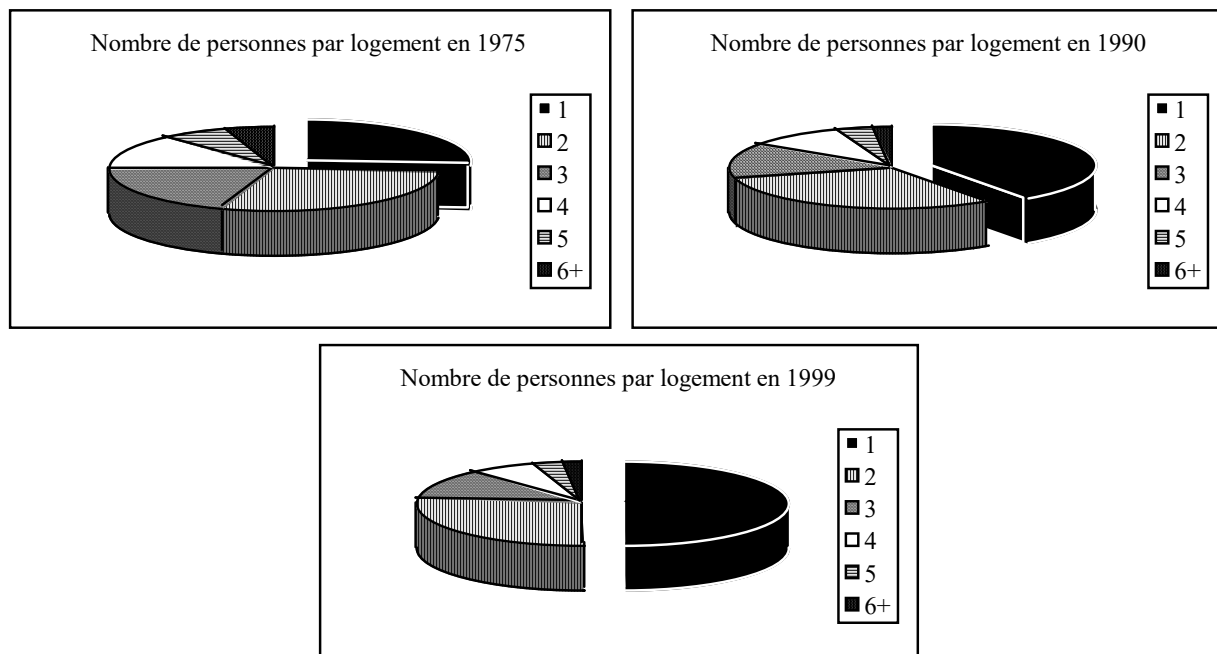
### Evolution du nombre de personnes par résidences principales

1975	1982	1990	1999
<b>2,6</b>	<b>2,4</b>	<b>2,14</b>	<b>1,93</b>

Dans le détail, le quartier Mosson se détache avec un nombre moyen de personnes par ménage de 2,79. Suivent au sud-ouest, La Martelle, Pas du Loup, Marquerose et l'extrémité sud de la Croix d'Argent, c'est-à-dire des réalités spatiales extrêmement diverses. Globalement, le centre-ville et le quartier Hôpitaux Facultés tranchent avec ces quartiers-là puisqu'ils présentent les rapports les plus faibles (de 1,50 à 1,80 environ).

L'évolution modérée de la population montpelliéraine s'accompagne d'une augmentation plus importante encore du nombre de ménages (et donc du nombre de logements nouveaux nécessaires) qui fait chuter le nombre de personnes par résidence principale.

### Nombre de personnes par logement



Ce phénomène a plusieurs sources : d'une part, la décohabitation qui est la conséquence de l'éclatement de la cellule familiale, d'autre part, la représentation importante de la tranche d'âges 20-39 ans dont une bonne part est étudiante. Enfin, la progression des tranches d'âges supérieures qui traduit l'arrivée sur Montpellier d'une population retraitée.

### POSITIONNEMENT SOCIAL DES MENAGES

Montpellier fait partie des communes ayant un taux de ménages non imposés supérieur à la moyenne, et un revenu moyen des ménages imposés inférieur à la moyenne de l'agglomération. Ces communes, au nombre de 10 en 1990, ne sont plus que 5 en 1999. Cependant, en 10 ans, elles se sont plutôt éloignées de la moyenne de l'agglomération, ce qui traduit une accentuation des disparités.

Le PLH identifie Montpellier comme une des communes de la Communauté d'Agglomération qui possèdent en 2001 la plus forte part d'allocataires du RMI ou de minimas sociaux, et la plus forte proportion de foyers non imposés en 1999.

Entre 1990 et 1999, le taux des ménages non imposés est passé de 49% à 53% à Montpellier, tandis qu'il diminuait de 46% à 42 % sur l'ensemble des autres communes de l'agglomération. On assiste donc à une concentration de ménages modestes à Montpellier : 61% des ménages non imposables de l'agglomération habitent Montpellier en 1999.

### **I.1.1.2. Prévisions démographiques**

Les hypothèses de croissance envisagées par l'INSEE pour l'aire urbaine sont basées sur le maintien des tendances de croissance observées sur la période 1990-1999. Elles prévoient 558 000 habitants au 1er janvier 2010, soit un gain de 90 000 habitants, ce qui représente une croissance de 19,2% en 10 ans.

Au sein d'une aire urbaine connaissant une forte poussée démographique, Montpellier a su gérer la part de croissance qui lui incombait sans remettre en cause les grands équilibres humains et naturels qui la caractérisent aujourd'hui.

Les prévisions démographiques relatives à la population montpelliéraine s'établissent, aujourd'hui plus qu'hier, en référence à des logiques de développement élaborées sur le territoire plus vaste de l'aire métropolitaine en formation entre Sète et Nîmes.

C'est plus précisément dans le cadre de la Communauté d'agglomération de Montpellier que ces prévisions sont établies. Au niveau de l'agglomération, le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.), au même titre que le P.L.U. pour la commune, doit déterminer les conditions permettant notamment d'assurer l'équilibre entre, d'une part, le développement urbain maîtrisé, le renouvellement urbain et, d'autre part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages.

Dans le cadre du périmètre du P.D.U., qui comporte 48 communes de l'aire urbaine montpelliéraine, trois scénarios de développement ont été élaborés:

\* Le scénario « fil de l'eau » envisage le prolongement des tendances actuelles. Cette hypothèse favoriserait la formation d'une agglomération étalée, peu dense, en proie à une distribution des hommes et des activités encourageant la ségrégation. La population de Montpellier atteindrait alors 250 000 habitants à l'horizon 2010. Cette option exigerait une ouverture à l'urbanisation de près de 2000 hectares sur le territoire du PDU (cf PDU p 77).

\* Le scénario « de repli » table sur une croissance externe au périmètre PDU. La population de Montpellier atteindrait alors 240 000 habitants. Ce scénario se caractériserait par la multiplication des déplacements motorisés sur de plus longues distances, au détriment des transports en commun (cf PDU p 78).

\* Le scénario « de maîtrise » propose un développement « maîtrisé » tant du point de vue de l'urbanisation que des déplacements. « Il correspond à la recherche d'un développement équilibré reposant sur une équitable répartition des hommes et des emplois, sur la mise en œuvre d'une politique volontariste en ce qui concerne les modes et moyens de transport et de déplacement, afin de permettre une diminution des nuisances et une valorisation de l'environnement » (cf PDU, p 79).

C'est ce dernier scénario "de maîtrise" qui a été retenu dans le cadre du P.D.U.

Le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération de Montpellier reprend ce scénario, qui conduirait l'agglomération à une population de 491 500 habitants en 2010 (taux annuel de croissance: 1,6 %). La projection à l'horizon 2015 sur la base de ce taux de croissance accorde à la communauté d'agglomération 532 000 habitants à cette date.

On notera que le porté à connaissance de l'Etat pour le SCOT et le Programme Local de l'Habitat a confirmé les chiffres d'évaluation de la population développés dans le scénario "maîtrisé" du PDU approuvé par la communauté d'agglomération le 21/12/01.

Ainsi, selon ce scénario "de maîtrise" développé par le PDU, Montpellier verrait sa population passer de 225 392 habitants en 1999, à 245 000 en 2010, ce qui impliquerait un taux de croissance de 0,76% par an, légèrement plus faible que celui observé entre 1990 et 1999 (0,89%).

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration (projet arrêté par délibération du 30 juillet 2004), conforme à l'échelle du territoire de l'agglomération aux hypothèses du scénario de maîtrise prévu par le PDU, se base sur un taux de croissance pour la Ville de Montpellier plus fort que celui du PDU, soit 0,90% par an, dans la continuité de la croissance enregistrée entre 1990 et 1999. Ceci porterait à 248 800 le nombre d'habitants en 2010.

Le PLU, qui retient comme hypothèse de croissance démographique un intervalle de 0,76% (PDU) à 0,90% (PLH) par an, prend en compte les besoins en matière de logements, d'activités, d'équipements, etc. Ces estimations sont compatibles avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.), du Plan des Déplacements Urbains (P.D.U.) et du Programme Local de l'Habitat (P.L.H.).

## I.1.2. Caractéristiques économiques

### I.1.2.1. État des lieux

#### LES GRANDES TENDANCES A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION

Le diagnostic du schéma de cohérence territoriale fait apparaître deux éléments majeurs qui caractérisent la dynamique économique de l'agglomération montpelliéraine:

- d'une part, **une forte dynamique**, nettement marquée dans la deuxième moitié des années 90, puis ralentie à partir de 2001:

- + 2500 emplois par an entre 1990 et 1999
- 1000 entreprises nouvelles chaque année entre 1999 et 2002
- une progression des emplois privés et salariés de l'ordre de 5000 par an entre 1996 et 2001

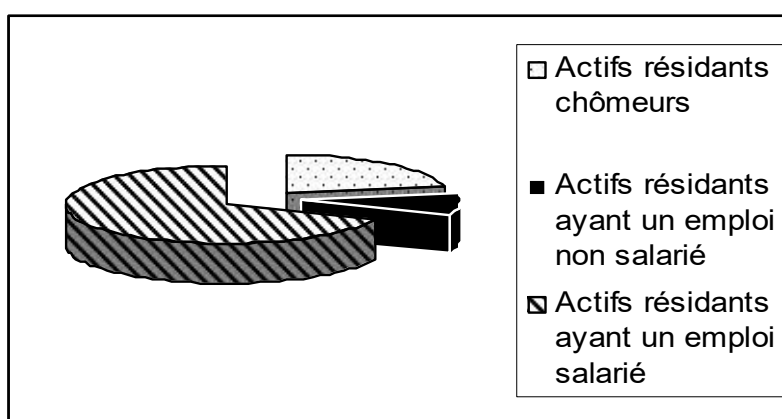
- d'autre part, **une forte tertiarisation** qui s'affirme au fil du temps (85% d'emplois tertiaires en 1999, contre 80% en 1990), qui porte la croissance économique, et détermine des profils socio-professionnels spécifiques: on a ainsi assisté au cours des dernières années à une croissance spectaculaire du nombre des cadres et des professions intellectuelles supérieures

## LA POPULATION ACTIVE A MONTPELLIER

### Les actifs résidents

Les RGP de 1990 et 1999 ont recensé respectivement 86 787 et 93 819 actifs résident à Montpellier. Ils se répartissent en 1999 de la manière suivante :

#### Répartition des 93 819 actifs résident a Montpellier en 1999



### Les actifs résidents ayant un emploi

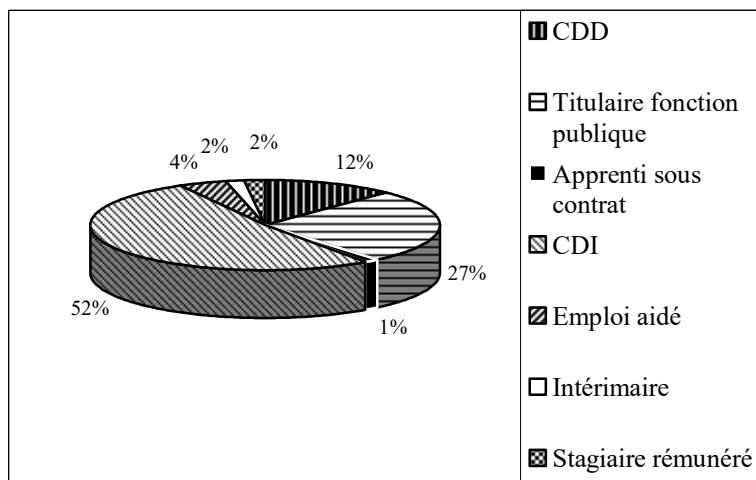
Au recensement de 1999, la population active résident à Montpellier ayant un emploi s'élève à 72 771 personnes. Une progression de 1,4% sur la période 1990-1999 a ainsi été enregistrée, alors que sur la période précédente (1982-1990) ce taux d'évolution était de 8,3%.

La proportion des femmes actives ayant un emploi (36 339 femmes et 36 432 hommes) continue à croître puisqu'elle a augmenté de 7% entre 1990 et 1999 après avoir connu un taux d'accroissement de 18,9% entre 1982 et 1990.

Les salariés sont au nombre de 64 751 alors que les indépendants et employeurs réunis rassemblent 8 020 personnes. A noter que ces actifs occupés ne travaillent pas nécessairement sur Montpellier.

Les conditions d'emploi des actifs résidents ayant un emploi salarié, sont les suivantes :

## CONDITIONS D'EMPLOI DES SALARIES HABITANT MONTPELLIER



Plus de la moitié des salariés habitant Montpellier disposent d'un contrat à durée indéterminée, 27% sont titulaires de la fonction publique, et 12% bénéficient d'un contrat à durée déterminée.

Le taux d'activité de la population met en rapport les actifs résidents (93 819 personnes) et la population totale (225 392 habitants) ; à Montpellier, il est de 41,6%.

Le taux d'emploi renvoie le nombre d'emplois de Montpellier (111 434 personnes) au nombre des actifs résidents ; il s'élève à 120,5% et témoigne du potentiel économique que la Ville met à la disposition des habitants de l'agglomération.

Le taux de chômage, au sens de l'I.N.S.E.E., est de 22,4% ; il rapporte le nombre d'actifs se déclarant au chômage lors du RGP 99, soit 21048 personnes, au total des actifs résidents.

Il convient de différencier ce chiffre de celui calculé par l'ANPE, qui présente le nombre de demandeurs d'emplois en fin de mois, et qui s'élevait à 19 234 personnes au 31/12/2000, en baisse de 14% par rapport au même chiffre pris l'année précédente.

## LES EMPLOIS A MONTPELLIER – LES RELATIONS ENTRE LA VILLE CENTRE ET LE RESTE DE L'AGGLOMERATION

L'emploi à Montpellier ne se limite pas, bien sûr, à la population active résidant à Montpellier.

Au recensement de 1999, l'INSEE dénombrait 111 434 emplois sur le territoire de la commune de Montpellier, ce qui représente 68,43% du total des emplois de l'agglomération, évalué à 165 187 emplois. Ce pourcentage était de 73,15% en 1990. Ceci traduit bien, selon le diagnostic du schéma de cohérence territoriale, une

dispersion-concentration de l'emploi au bénéfice essentiel des communes de la première couronne de l'agglomération, qui modifie les équilibres géographiques acquis, et fait se multiplier les mouvements pendulaires domicile-travail, notamment entre les communes de la périphérie. La commune de Montpellier reste toutefois le principal pôle d'attraction économique, puisque 35000 actifs, en provenance des communes périphériques de l'agglomération, viennent y travailler chaque jour, mais aussi que 21 000 actifs viennent de l'extérieur de l'agglomération. Dans le sens inverse, Montpellier redistribue près de 10 000 de ses actifs vers les autres communes de l'agglomération.

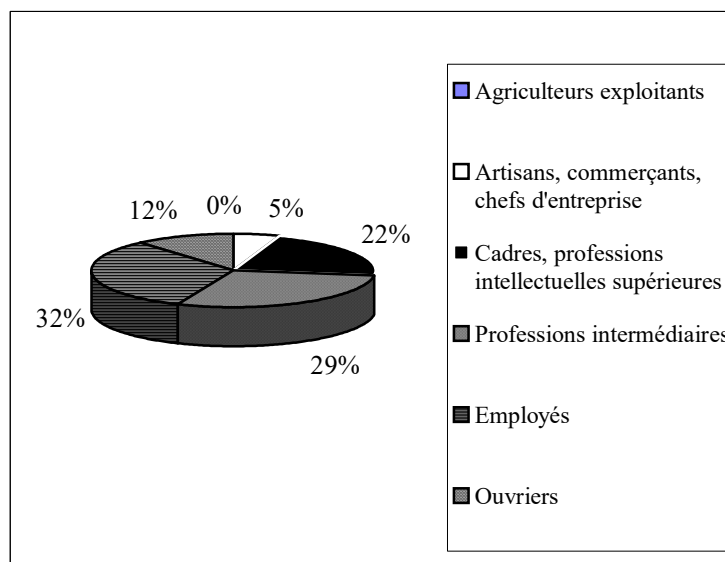
Environ 91% des emplois dénombrés à Montpellier sont des emplois salariés. Les femmes sont légèrement majoritaires dans l'emploi salarié (51,7%), alors que les hommes occupent les deux tiers de l'emploi non salarié.

Il faut noter que l'emploi salarié à temps partiel a connu une véritable poussée entre 1990 et 1999 avec une évolution de 60,4% portant l'effectif des emplois salariés à temps partiel à 22 436 personnes.

Dans la ville centre, les données relatives aux emplois par secteur d'activité indiquent que ceux-ci concernent quasi exclusivement le secteur tertiaire (90%).

Dans le détail des catégories socioprofessionnelles représentées, la partition du total des emplois se règle entre les employés (32%), les professions intermédiaires (29%) et les cadres et professions intellectuelles supérieures (22%). A noter toutefois que Montpellier regroupe près de 56% du total des ouvriers de l'agglomération, ce qui détermine une légère sur-représentation de cette catégorie socio-professionnelle dans la ville-centre.

### Emplois à Montpellier, par catégorie socioprofessionnelle en 1999



## NATURE ET REPARTITION DES ACTIVITES A MONTPELLIER

L'organisation géographique de l'activité économique sur plusieurs sites répartis sur différents secteurs de Montpellier et de l'agglomération, répond au souci d'éviter les concentrations qui génèrent des dysfonctionnements urbains importants, de promouvoir un développement équilibré de Montpellier et de l'agglomération, de rapprocher l'emploi des quartiers, de permettre que les activités nouvelles s'intègrent harmonieusement dans leur environnement urbain et/ou naturel, enfin de répondre aux attentes diversifiées d'implantation des entreprises.

### Nombre total d'établissements par secteur d'activité et taille en effectifs

		0-9 salariés		10-499 salariés		500 salariés +		Effectif incon.		Ensemble	
		Nbre	Part Ville dans Agglo	Nbre	Part Ville dans Agglo	Nbre	Part Ville dans Agglo	Nbre	Part Ville dans Agglo	Nbre	Part Ville dans Agglo
Secteur primaire	Ville	161		1		0		8		170	
	District	493	<b>11,4%</b>	8	<b>11,1%</b>	0	-	21	<b>13,8%</b>	522	<b>11,5%</b>
	Agglo	1 416		9		0		58		1 483	
Secteur secondaire	Ville	1 857		145		3		45		2 050	
	District	2 977	<b>44,3%</b>	309	<b>34,5%</b>	4	60%	72	<b>46,4%</b>	3 362	<b>43,5%</b>
	Agglo	4 194		420		5		97		4 716	
Secteur tertiaire	Ville	14747		1 042		18		746		16553	
	District	20183	<b>59,3%</b>	1 519	<b>57,8%</b>	21	85,7%	970	<b>64,1%</b>	22693	<b>59,4%</b>
	Agglo	24864		1 802		21		1 163		27850	
Ensemble	Ville	16765		1 188		21		799		18773	
	District	23653	<b>55%</b>	1 836	<b>53,2%</b>	25	80,8%	1 063	<b>60,6%</b>	26577	<b>55,1%</b>
	Agglo	30474		2 231		26		1 318		34049	

Source: I.N.S.E.E. – Fichier SIRENE 1/2002

En 1999, l'agglomération de Montpellier comprend 34 049 établissements (26 577 établissements sur les 15 communes de l'ancien district).

La commune de Montpellier accueille quant à elle 18 773 établissements soit 55,1% des établissements de la communauté d'Agglomération. Parmi eux, ceux appartenant au secteur tertiaire sont au nombre de 16 553 et représentent 59,4% de l'effectif total observé dans l'agglomération.



Pour l'essentiel, l'effectif des établissements installés sur la commune de Montpellier reste faible : près de 90% d'entre eux ont entre 0 et 9 salariés (16765 sur 18773). Par ailleurs, 88% de ces établissements appartiennent au secteur tertiaire (16553 sur 18773).

Sur ces 18 773 établissements, 12 827 concernent les "Industries, Commerces, Services" au sens de la nomenclature de l'INSEE, qu'il faut différencier des autres établissements: administrations, associations et agences locales de banques et assurances.

Les activités se répartissent sur le territoire montpelliérain entre les Parcs de la Communauté d'Agglomération (Euromedecine, Agropolis, Millénaire et Eureka, Garosud, Parc 2000) et dans les quartiers sous la forme d'une multitude d'établissements plus ou moins regroupés ou répartis dans le tissu urbain (commerces, services, professions libérales) avec cependant une prédominance du centre-ville et des disparités selon les quartiers.

### Nombre d'établissements par quartier de Montpellier et par secteur d'activité

	Hôpitaux Facultés	Mosson	Cévennes	Croix d'Argent	Près d'Arènes	Port Marianne	Centre -ville	Indéterminés	Montpellier
Secteur Primaire	12	10	20	20	11	38	55	4	170
Secteur Secondaire	111	323	234	219	169	153	771	70	2 055
<b>Secteur Tertiaire</b>	<b>1 381</b>	<b>1 038</b>	<b>1 500</b>	<b>1 215</b>	<b>998</b>	<b>1 222</b>	<b>8 936</b>	<b>263</b>	<b>16 553</b>
Ensemble	1 504	1 371	1 754	1 454	1 178	1 413	9 762	337	18 773
	8%	7,3%	9,3%	7,7%	6,3%	7,5%	52%	1,8%	100%

Source: I.N.S.E.E. – Fichier SIRENE 1/2002

Le centre-ville accueille près de 52% des établissements qui, pour le reste, se répartissent de manière assez homogène entre les autres quartiers.

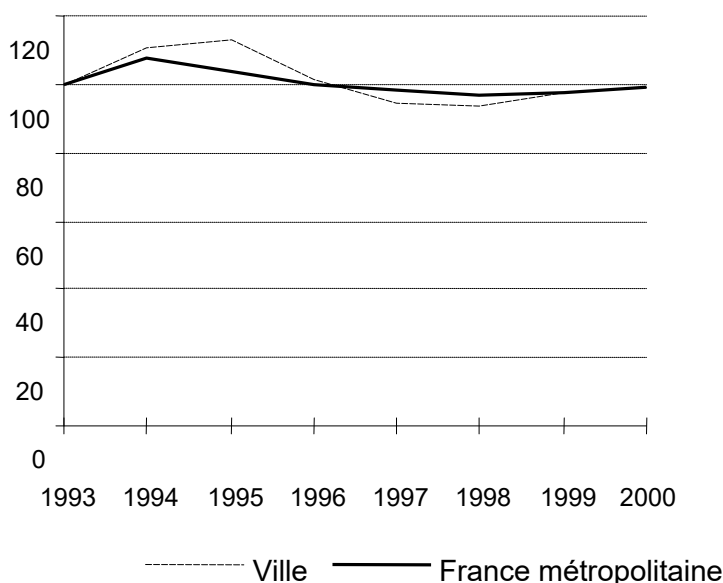
Le secteur tertiaire est prépondérant dans tous les quartiers et le secteur primaire est très peu représenté en nombre d'établissements.

## EVOLUTION DU NOMBRE D'ENTREPRISES

Du point de vue de la création d'entreprises, la ville de Montpellier a connu sur les dix dernières années trois périodes.

De 1993 à 1996, les résultats ont été nettement supérieurs à ceux obtenus au niveau national. De 1996 à 1999, un léger fléchissement a pu être observé. Enfin, on a assisté à une reprise entre 1999 et 2000.

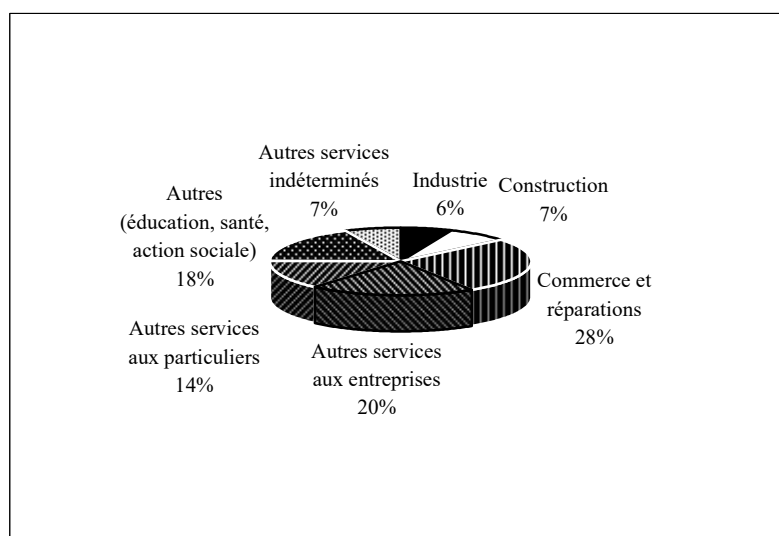
### Evolution des créations d'entreprises à Montpellier et en France métropolitaine



En 2000, à Montpellier, les 12827 établissements relevant du champ de l'industrie, du commerce et des services se répartissaient de la façon suivante :

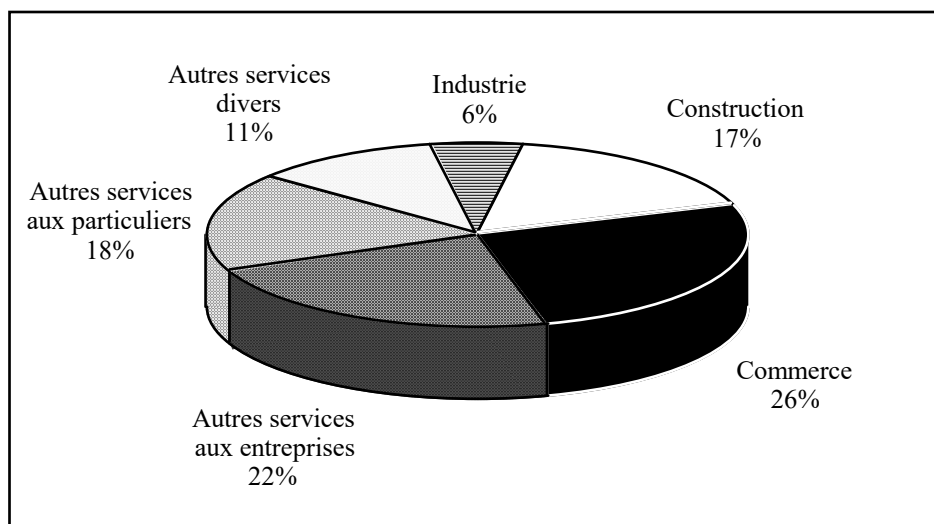
### Etablissements par secteur d'activités (industrie, commerce, services) à Montpellier en 2000 (sources : INSEE, répertoire SIRENE champ ICS)

	Etablissements ICS
Industrie	831
Construction	955
Commerce et réparations	3456
Autres services aux entreprises	2617
Autres services aux particuliers	1790
Autres (éducation, santé, action sociale)	2293
Autres services indéterminés	885



Le secteur commercial est bien évidemment le mieux représenté, avec 28% du nombre total des établissements. Il est également important de noter le dynamisme des secteurs des services aux particuliers, des services aux entreprises, et de la construction, qui représentent 57% des 1725 entreprises créées à Montpellier en 2000, alors qu'ils ne constituent à eux trois qu'à 41% des établissements existants.

### **CREATION D'ENTREPRISES PAR SECTEUR D'ACTIVITES (INDUSTRIE, COMMERCE, SERVICES) à Montpellier en 2000**



### **LE TOURISME**

Le tourisme urbain à Montpellier s'appuie sur les trois grands domaines qui font l'attractivité de la ville : la richesse du patrimoine architectural et urbain, les nombreuses manifestations culturelles qui s'y déroulent au cours de l'année, et le tourisme d'affaires en constante progression :

- Le tissu culturel dense place Montpellier parmi les toutes premières villes de France en terme d'équipements et de programmation (5 festivals dans l'été, concerts, spectacles, expositions...).
- Les séminaires et congrès génèrent des retombées économiques substantielles : la dépense moyenne d'un congressiste est estimée à 130 euros par jour. Le Corum est l'équipement central pour ce type de manifestation.

Cette attractivité touristique constitue un atout fort, qui sert la ville dans son développement. En 2001, à l'échelle de l'ancien district, les retombées sociales et économiques du tourisme urbain correspondent à des flux financiers estimés à 103 millions de francs (retombées directes, indirectes et effets induits), et à un nombre d'emplois à plein temps de l'ordre de 2 000, dont 500 liés aux dépenses des touristes, et 1 500 induits par le fonctionnement économique du tourisme.

## LE COMMERCE

L'agglomération de Montpellier dispose dans sa globalité de 52 pôles commerciaux structurés et dotés d'une grande surface, dont 26 localisés en dehors de la commune de Montpellier.

(a) Les pôles commerciaux de l'agglomération (hors ville de Montpellier), sont recensés ci-dessous par ordre croissant d'importance de la zone de chalandise :

- 7 supermarchés (Cournonsec, Pignan, Villeneuve Lès Maguelone, Saint Georges d'Orques, Grabels, Palavas Les Flots et Prades Le Lez),
- 5 pôles commerciaux sans offre alimentaire (Saint Brès, Baillargues, Clapiers, Montferrier sur Lez et Lavérune),
- 5 pôles commerciaux avec 1 supermarché (Jacou, Le Crès, Castries, La Grande Motte et Fabrègues),
- 5 pôles commerciaux intercommunaux rayonnant sur plusieurs communes (Juvignac, Mauguio, Saint Aunès, Castelnaud-le-Lez, Saint Gély du Fesc),
- 4 pôles d'agglomération (Saint Jean de Védas, Saint Clément de Rivière, Lattes et Pérols), dont les caractéristiques sont les suivantes<sup>4</sup> :
  - Le **centre commercial Grand Sud à Lattes** est animé par un hypermarché *Carrefour* de presque 12 000 m<sup>2</sup> de vente, complété par deux moyennes surfaces spécialisées aux enseignes *Toys "R" Us* et *Go Sport*.

Néanmoins la force de l'attractivité commerciale de ce site est avant tout générée par la présence d'un important parc de moyennes surfaces spécialisées sur son pourtour. En effet, la galerie marchande du centre Grand Sud ne compte que 67 boutiques, ce qui amène avant tout à le classer parmi les centres à vocation intercommunale.

- **A Pérols, le centre commercial Plein Sud**, le plus ancien des centres commerciaux de l'agglomération, a une dynamique assurée par la présence d'un hypermarché *Auchan* d'une surface de vente de 13 000 m<sup>2</sup> et par la proximité immédiate de la zone commerciale du Fenouillet constituée d'une quarantaine de moyennes surfaces spécialisées par des enseignes nationales de forte renommées.

En revanche, la galerie marchande constituée d'une soixantaine de boutiques après extension, exploitée par seulement 50% d'enseignes nationales et avant tout orientée dans le domaine du service, ne permet pas de qualifier réellement ce pôle de centre commercial.

- **Le centre commercial de Saint-Jean-de Védas** doit son attractivité à l'enseigne de l'hypermarché qui l'anime (*Carrefour*), ainsi que par la présence d'un parc d'une trentaine de moyennes surfaces spécialisées, exploitées par des enseignes de notoriété (*Leroy Merlin, Décathlon, Kiabi...*).

La galerie marchande n'est pas un réel vecteur d'attraction dans la mesure où elle ne regroupe que 29 boutiques.

- Hypermarché accompagné d'une galerie marchande d'une cinquantaine de boutiques, plus que réel centre commercial, **Trifontaine (Saint Clément de Rivière)**

---

<sup>4</sup> Etude Mall & Market, projet de création du centre commercial Odysseum sur la commune de Montpellier, juin 2004

dispose néanmoins de l'attrait de son enseigne locomotive *Carrefour* ainsi que de la présence de deux magasins spécialisés aux enseignes *Castorama* et *Darty*.

(b) *Pôles commerciaux recensés sur la ville-centre :*

- un ensemble de 21 supermarchés localisés dans les différents quartiers de la ville,
- 2 centres commerciaux régionaux (*Géant* Route de Palavas et *Géant* avenue de Lodève), dont le **centre commercial Près d'Arènes** qui a ouvert ses portes en 1973, et qui est aujourd'hui obsolète. De plus, le fait d'être enclavé ne permet pas d'envisager pour lui une éventuelle extension, nécessaire à la modification de sa vocation. Malgré un hypermarché de 7 860 m<sup>2</sup>, sa galerie marchande de 13 boutiques donne à ce pôle un caractère de proximité.
- le centre-ville avec les centres commerciaux Polygone et Triangle, et l'offre commerciale de l'hypercentre :
  - le **centre-ville de Montpellier**. Celui-ci dispose du périmètre d'attraction le plus étendu, puisqu'il rayonne sur une zone de chalandise maximum estimée à près de 560 000 habitants (source : CCI de Montpellier). Il compte dans sa partie centrale entre 400 et 550 commerces, qui sont insérés dans le cœur historique de Montpellier au sein d'immeubles anciens.

Bien que l'offre soit diversifiée et de qualité, tant le périmètre du plateau commerçant du centre ville de Montpellier que la dimension intrinsèque de chaque local ne peuvent permettre d'absorber les progressions du marché.

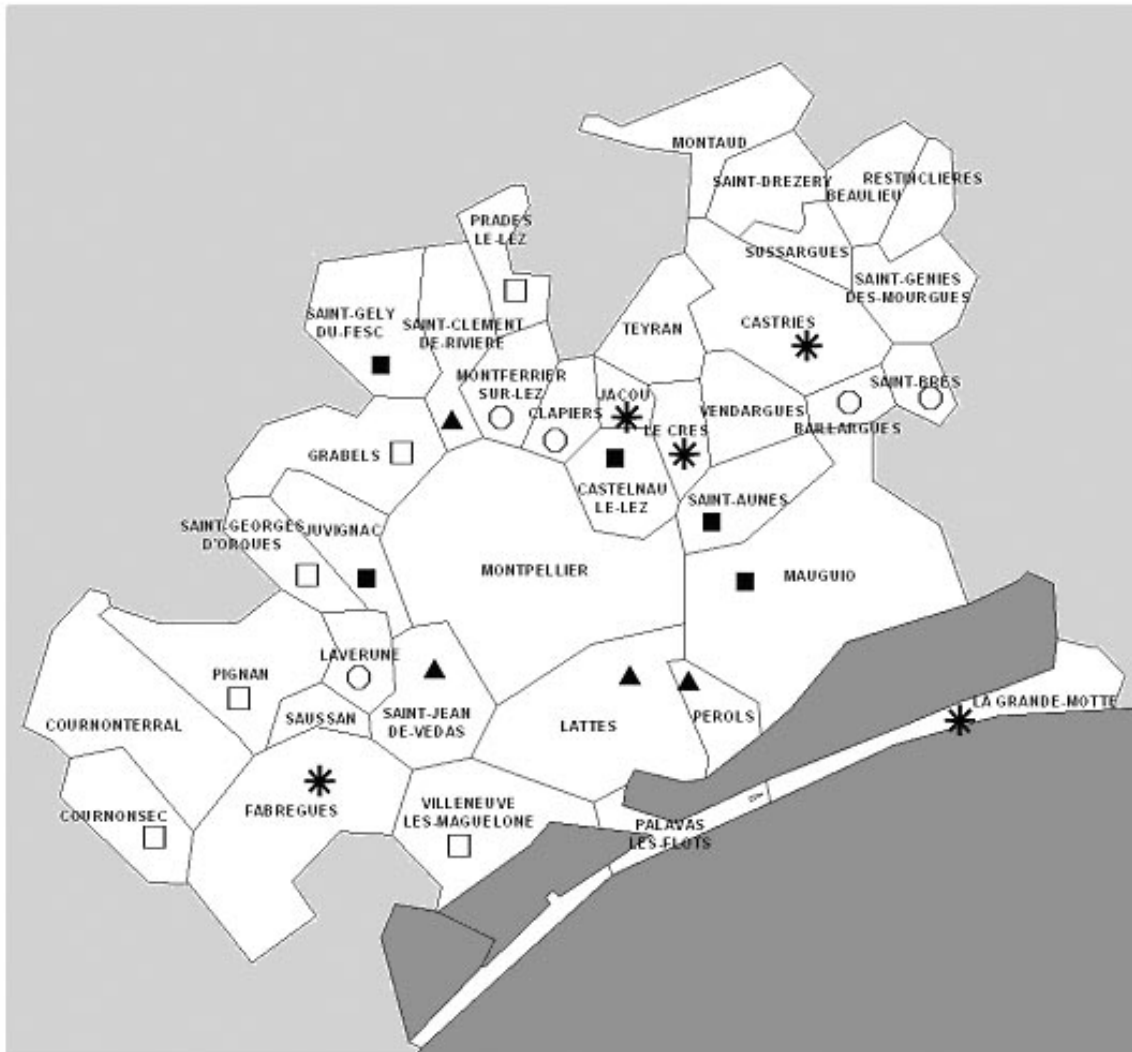
- Directement connecté au centre ville par la place de la Comédie, le **centre commercial Polygone** créé en 1975 compte 120 boutiques. Ayant bénéficié d'une extension en 1996, ce centre commercial est aujourd'hui animé par un grand magasin *Galeries Lafayette*, et un magasin populaire à enseigne *Inno*. Le centre commercial Polygone accueille aussi une forte proportion des enseignes les plus attractives du paysage commercial français, à savoir : *Fnac*, *Gap*, *Nature & découvertes*, *Habitat*, *Grand Optical*... Ces enseignes nationales et internationales représentent 75% des boutiques du centre. Le centre commercial Polygone dispose d'un parc de stationnement souterrain de 2 000 places, dont l'existence permet de renforcer la synergie avec le centre ville.

Aujourd'hui, la fréquentation du site connaît une certaine saturation le mercredi et le samedi. Compte tenu de sa situation en tissu urbain dense, ce centre d'ores et déjà ne pourrait connaître d'extension suffisamment importante pour absorber l'augmentation des marchés liés à la croissance démographique.

Ainsi l'équipement commercial de l'agglomération de Montpellier, s'il dispose de plusieurs pôles commerciaux, ne compte :

- à l'exception du centre Polygone, aucun équipement qui puisse être qualifié de réel centre commercial,
- aucun site permettant d'accueillir une nouvelle offre commerciale dans un site urbain,
- à l'exception du centre Polygone, aucun pôle qui bénéficie d'une forte présence d'enseignes nationales et internationales,
- aucun site en mesure de faire face à la croissance des marchés ; la croissance démographique soutenue, constatée depuis plus de trente ans dans la région et le département et prévue par l'INSEE pour les trente ans à venir, laisse en effet présager une augmentation à minima proportionnelle des marchés du commerce de détail aux particuliers.

## TYPOLOGIE DES SITES COMMERCIAUX DE L'AGGLOMERATION DE MONTPELLIER



### LEGENDE:

- supermarché seul
- pôle communal sans alimentaire
- \* pôle communal avec alimentaire
- pôle intercommunal (hypermarché ou supermarché)
- ▲ pôle d'agglomération (hypermarchés et grandes surfaces spécialisées)

## **L'IMPACT ECONOMIQUE REGIONAL DE MONTPELLIER ET DE L'AGGLOMERATION**

Le développement économique de l'agglomération montpelliéraine offre une source d'emplois importante pour les populations environnantes. Emblématiquement, la seule commune de Montpellier reçoit quotidiennement environ 38 400 personnes venant travailler.

Ainsi, le dynamisme de Montpellier et de la Technopole contribue de façon significative au développement des activités de l'ensemble de la région. La position de Montpellier en tant que capitale régionale et la montée en puissance de la technopole se traduisent par des relations économiques variées entre la ville et la région :

- \* La fourniture de matériels par les entreprises de la région aux entreprises montpelliéraines (débouchés).
- \* La prise en charge d'une partie des besoins de production des entreprises de la technopole par des entreprises voisines (sous-traitance).
- \* La création de filiales et succursales régionales d'entreprises de la technopole.
- \* L'apparition de nouvelles entreprises dont la fonction et la production sont directement liées à la présence de la technopole : informatique, communication, conseils....
- \* Le développement d'entreprises qui n'ont pas de lien direct avec le phénomène technopolitain mais qui tirent parti de l'environnement économique favorable généré par la technopole.
- \* La réorientation des systèmes d'enseignement et de formation locaux qui sont susceptibles de mieux répondre aux demandes de la technopole.

Plus qu'une organisation monocentrique de l'espace régional, Montpellier Méditerranée Technopole travaille à une diffusion spatiale de sa croissance en favorisant l'osmose entre ses activités et celles de la région. Les différences entre les types d'entreprises implantées sur l'agglomération et sur le reste de la région témoignent de l'absence de concurrence entre les deux espaces. Cette stratégie consiste à valoriser les initiatives locales par le biais d'infrastructures de recherche, d'information, de formation ou de financement afin qu'à terme, ces initiatives soient elles-mêmes l'objet d'une demande régionale.

Montpellier a besoin de sa région et inversement. Ainsi, la technopole s'appuie sur l'intercommunalité (Montpellier Agglomération assure le cadre administratif de Montpellier Méditerranée Technopole) et sur des rapprochements (contractualisés ou non) avec d'autres villes de la région comme Nîmes ou Alès.

## **LE RESEAU DES GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

Le positionnement géographique de la région de Montpellier – corridor de passage pour les flux internationaux entre la péninsule ibérique et le reste de l'Europe – se traduit par une forte congestion des infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires, notamment en été.

### **La voie ferrée**

Conséquence inéluctable de la croissance des trafics voyageurs et marchandises l'axe ferroviaire languedocien est en situation de saturation entre Nîmes et Montpellier.

Le projet de contournement ferroviaire de Montpellier (et Nîmes) permettra d'apporter une réponse à ces problèmes de saturation de la ligne ferroviaire classique.

Cette réponse est constituée par la réalisation par Réseau Ferré de France (RFF) d'une ligne nouvelle mixte permettant la circulation des TGV à haute vitesse et des trains de marchandises. Ce projet viendra en dédoublement de la ligne actuelle et permettra une croissance de l'ordre de 50 % du nombre de trains sur l'axe languedocien, autorisant ainsi une amélioration de l'offre de TER et de trains de marchandises.

Cette future ligne qui traversera le sud-est du territoire communal, est un tronçon de la ligne Nîmes - Perpignan - Le Perthus, qui s'inscrit dans le réseau trans-Européen ferroviaire à grande vitesse et dans le réseau trans-Européen de fret.

Par ailleurs, la mise en service en juin 2001 de la ligne TGV Méditerranée jusqu'à Avignon permet désormais de rejoindre Paris en 3 h 15 minimum (contre 4 h 15 précédemment). Montpellier dispose d'une quinzaine de liaisons quotidiennes avec la capitale.

Cette amélioration de l'infrastructure et du niveau de service sera accompagnée par une requalification du nœud intermodal (gare SNCF, gare routière et transports urbains) au droit des installations de l'actuelle gare SNCF : il s'agit du projet urbain de restructuration « Nouveau Saint-Roch ».

### **L'infrastructure routière**

Les principales infrastructures routières et autoroutières enregistrent des périodes de congestion allant en s'accroissant d'années en années. La croissance du trafic sur l'A9 au droit de Montpellier a été très importante au cours des 20 dernières années avec, par ailleurs, une proportion de poids lourds atteignant près de 22 % (soit un niveau supérieur à la moyenne du réseau autoroutier national).

L'arrivée prochaine de l'A 750, positionnera également Montpellier au sein d'un réseau autoroutier reliant la région parisienne via le massif central. Ce nouvel axe autoroutier sera totalement opérationnel dès la mise en service du Viaduc de Millau.

Dans sa configuration actuelle, le réseau autoroutier relie Montpellier aux grandes métropoles régionales :

- Marseille 1 h 30
- Lyon 2 h 30
- Toulouse 2 h



- Barcelone 2 h 30

Le réseau routier national est constitué des :

- RN 113 (Est) vers Nîmes et Arles
- RN 113 (Ouest) vers Béziers, Narbonne et Toulouse
- RN 109 vers Lodève, Millau et le Massif Central
- RN 110 vers Sommières, Alès, le Nord Gardois et la Lozère

Plus localement, la desserte de Montpellier est complétée par le réseau départemental qui rayonne depuis Montpellier :

- RD 986, RD 17, RD 21, vers le Nord
- RD 189 vers l'Est
- RD 66, RD 21 et RD 986 vers le Sud
- RD 189 et RD 5 vers l'Ouest,

ou participe aux contournements de l'agglomération :

- RD 65 et RD 132 (contournement proche de la ville)
- RD 68 (L.I.E.N.) Liaison Inter cantonale d'Evitement Nord, voie nouvelle au départ de la RN 110 (Castries) en service jusqu'à Assas et dont le prolongement jusqu'à la RD 986 (St Gély du Fesc) est prévu pour 2005, qui contourne Montpellier par le Nord à une quinzaine de kilomètres du centre ville.

## **LE MARITIME ET LE FLUVIAL**

### Le Lez

Au Moyen Age, Montpellier disposait d'un port, les navires marchands remontant le Lez depuis son embouchure.

Dès 1872 la mise en service de la ligne de chemin de fer Montpellier – Palavas porta un coup fatal à la navigation sur le fleuve. Ce dernier disparaîtra d'ailleurs de la nomenclature des voies navigables en 1942.

Aujourd'hui navigable pour un usage ludique jusqu'à Port Ariane (Lattes), des aménagements lui permettront à terme de lui rendre sa navigabilité jusqu'au nouveau quartier de Port Marianne.

### Le port de Sète

A 25 Km au Sud Ouest, bien relié à la capitale régionale (autoroute A9, RN 112, voie ferrée, canal du Rhône à Sète), le port de Sète ne constitue pas la façade maritime de Montpellier.

En effet, les échanges économiques entre ces deux villes sont faibles, leurs tissus économiques étant très différents.

Ayant fait l'objet d'investissements conséquents, ce port (le 2ème port français de la Méditerranée) peut accueillir des navires de grandes tailles et dispose d'une réserve de capacité importante.

Le trafic passager au départ de Sète concerne l'Afrique du Nord (Tanger notamment) ainsi que les îles Baléares. Le port accueille aussi régulièrement de grands navires de croisière.

### La pêche

Les principaux ports de pêche du littoral montpelliérain sont Sète (qui dispose d'une "criée"), Palavas et le Grau-du-Roi (dans le Gard).

### La navigation de plaisance :

De développement récent, le nautisme de plaisance dispose d'une très importante capacité d'accueil à proximité de Montpellier :

	<b>Capacité des Ports de plaisance</b>
Carnon	700 + parking à terre (240)
La Grande Motte	1374
Palavas	830 + port intérieur
Frontignan	600
Port Camargue (30)	4347 dont la moitié affectées aux Marinas

Bénéficiant depuis 1992 du classement au patrimoine mondial de l'UNESCO, le canal du midi est le moteur du développement du tourisme fluvial. Construit dans sa continuité, le canal du Rhône à Sète, qui dessert le littoral Montpelliérain bénéficie largement de l'image de son voisin.

## **L'AERIEN**

La desserte aérienne de Montpellier est assurée grâce à l'aéroport international Montpellier Méditerranée, classé au 9ème rang national. Situé à une dizaine de kilomètres du centre historique de Montpellier, l'aéroport est bien desservi grâce à l'échangeur autoroutier de Montpellier-est et à la RD 66. Par ailleurs, une douzaine de navettes par autocar assurent quotidiennement la liaison avec Montpellier centre.

La mise en service du TGV méditerranée en 2001 ainsi que le contexte international ont constitué un coup d'arrêt à la croissance régulière du trafic passager. Néanmoins

l'aéroport connaît 14 fréquences sur Paris (en 1h15) et permet l'accès à 60 destinations en France, en Europe et à l'international.

Le fret aérien transitant par Montpellier Méditerranée représente 15 000 tonnes/an (2001) contre 10 000 tonnes en 1997.

### **I.1.2.2. Les perspectives du développement économique**

Le développement économique envisageable pour la période 2000-2010 a fait l'objet d'une approche prospective dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains de l'agglomération de Montpellier établie par la Communauté d'agglomération de Montpellier et dont le projet a été arrêté par Délibération du 20 décembre 2001.

C'est dans le cadre du « Scénario Maîtrisé » établi par le GREGAU (MTE UMR 5045 CNRS) que l'on peut approcher les perspectives du développement démographique (en termes de population) et économique (en termes d'emplois). Ultérieurement, le diagnostic du schéma de cohérence territoriale a également formulé des hypothèses de croissance démographique et économique cohérentes avec le PDU.

#### **RYTHME DE LA CREATION D'EMPLOI NECESSAIRE AU MAINTIEN DE LA CROISSANCE**

Au recensement de 1999, on dénombrait 113 041 emplois sur la commune de Montpellier, contre 104 157 en 1990, ce qui correspond à une croissance de 8,5% sur la période intercensitaire. Parallèlement, l'aire d'étude du PDU comptait respectivement 144 552 emplois en 1990 et 168 004 en 1999, soit un taux de croissance de 16,2 %. Enfin, le périmètre de la communauté d'agglomération comptait 165 187 emplois en 1999, contre 142 381 emplois en 1990, ce qui correspond à une croissance de 16% sur cette période.

#### **EVOLUTION DES EMPLOIS OBSERVEE ET PROJETEE**

	<b>RGP 1990</b>	<b>RGP 1999</b>	<b>Projection 2010 (Scénario maîtrisé)</b>
Montpellier	104 157	113 041	125 000
Total P.D.U.	144 552	168 004	198 000

Le scénario maîtrisé du PDU fait mention d'une croissance de l'ordre de 30 000 emplois pour l'aire d'étude entre 2000 et 2010, avec une répartition d'environ 12 000 emplois supplémentaires pour la Ville de Montpellier et d'environ 18 000 emplois pour l'ensemble des autres communes de l'aire d'étude du PDU de l'agglomération de Montpellier.

L'ensemble de ces chiffres a fait l'objet d'une approche globale, à la fois dans le temps et pour la répartition par secteurs géographiques (dont la Ville de Montpellier).

Le schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Montpellier a quant à lui formulé différents scénarios de croissance portant sur la période 2004-2015: l'hypothèse médiane prévoit une croissance annuelle de 3 000 à 3 250 emplois par an sur l'ensemble de l'agglomération, ce qui correspond bien à l'hypothèse formulée par le PDU.

L'hypothèse proposée, **pour la Ville de Montpellier, est de l'ordre de grandeur de 12 000 emplois supplémentaires d'ici 2010, pour un total d'environ 125 000 emplois à cette date.** Ceci suppose un taux d'évolution de 10,6 % sur la période 2000-2010, alors qu'il était de 8,5% entre 1990 et 1999. Cette légère augmentation de la croissance du nombre d'emplois est cohérente avec celles qui sont envisagées à l'échelle du périmètre du PDU (passage de 16,2% entre 1990 et 1999, à 17,9% entre 2000 et 2010), et de la communauté d'agglomération.

Toutefois, la création d'emplois et la localisation des futures zones d'activités relèvent des compétences de la communauté d'agglomération, qui constitue le périmètre le plus approprié pour une réflexion pertinente sur les perspectives économiques.

Le SCOT souligne en terme de stratégie de localisation un souci de rééquilibrage au profit de la partie ouest de l'agglomération.

## **I.2. Diagnostic thématique et évaluation des besoins**

### **I.2.1. Développement économique**

#### **I.2.1.1. L'action de Montpellier Méditerranée Technopole**

##### **Objectifs et moyens de la technopole**

Fondée sur la solidarité intercommunale dans le cadre du District puis de la Communauté d'Agglomération, Montpellier Languedoc-Roussillon Technopole devenue ensuite Montpellier Méditerranée Technopole constitue aujourd'hui le principal instrument de développement économique de Montpellier et de son Agglomération.

Sa création a ouvert de nouvelles perspectives à une région traditionnellement marquée par une certaine faiblesse économique (parmi les dernières de France pour le Produit Intérieur Brut par tête) et l'absence d'un tissu industriel généré par les deux premières révolutions industrielles.

La Technopole résulte de l'analyse de la situation économique de Montpellier : un marché "résidentiel" en pleine expansion du fait de l'attractivité démographique de la zone, amplifié par les investissements publics qui anticipent cette croissance et, parallèlement, une rare richesse en "matière grise" qui classe Montpellier juste derrière Paris, Toulouse et Grenoble pour le taux d'emplois stratégiques rapporté à l'emploi total.

Le développement de la Technopole s'appuie en priorité sur ce potentiel, sur un cadre de vie et une politique culturelle de qualité, sur une position stratégique dans l'Europe du sud et enfin sur la présence de grands équipements structurants.

A partir de 1991, Montpellier Méditerranée Technopole a renforcé sa crédibilité internationale en accueillant des entreprises de renom, dont DELL est le fleuron, et progressivement est devenue une référence française pour la création et le développement des jeunes entreprises innovantes.

Cet essor repose essentiellement sur **trois domaines d'excellence** :

### **LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION (TIC)**

Les sciences et technologies de l'information constituent le principal pôle de développement économique de Montpellier avec plus de 12 000 emplois et 1 300 entreprises. Ce secteur a connu une croissance de 71% en 8 ans à Montpellier qui est désormais le 7<sup>e</sup> pôle français pour les TIC (INSEE septembre 2001). Les entreprises TIC représentent 7,1% de l'emploi de Montpellier contre 5% pour l'ensemble du pays.

Cette dynamique sectorielle est liée à la présence commune de **deux facteurs de développement décisifs** :

\* Un pôle de recherche & développement de dimension européenne et de notoriété internationale, constitué par plusieurs laboratoires de recherche à la fois publics et privés et un potentiel universitaire de proximité très important en particulier à l'Université de Montpellier II, qui comprend une école d'ingénieurs spécialisée en informatique, robotique et automatismes, ainsi que plusieurs Instituts Universitaires de Technologies spécialisés en génie des télécommunications et des réseaux, en informatique industrielle et génie électrique. Soit 15 000 étudiants dont 9 000 en UFR des sciences, 3 300 en IUT, 1 000 en école d'ingénieurs (ISIM) et 600 en école de gestion (IAE).

Si les entreprises disposent d'un réservoir de proximité comprenant à la fois les techniciens, ingénieurs et docteurs aux compétences adaptées à leurs besoins, elles s'appuient également fortement sur les capacités de recherche & développement des laboratoires de Montpellier.

Ces laboratoires se retrouvent dans STISS (Sciences et Techniques de l'information des Structures et des Systèmes), le pôle montpelliérain de recherche & développement de dimension européenne et de notoriété internationale, qui regroupe :

- le LIRM (Laboratoire d'Informatique, de Robotique et de Microélectronique de Montpellier) - Partenariat CNRS / Université de Montpellier II – soit 230 chercheurs et doctorants (algorithmique des graphes, programmation sous contrainte, génie logiciel, programmation par objets, intelligence artificielle, agents, conception et test de circuits intégrés, robots complexes) en partenariat industriel notamment avec Bull, Dassault, Sanofi, Thomson, Alcatel, Philips, SNCF, IBM, FIDAL, France Telecom, STM ...),
- le CEM 2 (Centre d'électronique et de Micro Optoélectronique de Montpellier): 110 personnes dont 85 chercheurs (optoélectronique, lasers infrarouge pour analyse de gaz, microscopie en champ proche, optique, fluctuation et bruits de composants microélectroniques),

- le LAIN (Laboratoire d'Analyse des Interfaces et de Nanophysique): 25 personnes dont 12 chercheurs (microscopie acoustique et microscopie en champ proche électrostatique),
- le LEM (Laboratoire d'Electrotechnique de Montpellier): 26 personnes dont 10 chercheurs (matériaux et composants pour l'électronique et l'électronique de puissance),
- le CINES (Centre Informatique National de l'Enseignement Supérieur): 41 personnes. Spécialisé dans les simulations pour la biologie, l'astrophysique, la météorologie et la mécanique des fluides, c'est l'un des deux grands centres de calcul dont s'est dotée la communauté scientifique française.

\* Un tissu économique à la fois composé de grands donneurs d'ordre internationaux (IBM, Alstom, Merlin Gérin, ABX-Horiba, Dell Computer...), de grandes SSII (IBM Global Services, Cap Gemini, GFI, Unilog, Sopra, Steria, Experian, CCMX, Inforsud, Cegid, Integris, Transiciel...) et surtout de très jeunes entreprises fortement innovantes opérant sur des marchés en croissance rapide. C'est particulièrement le cas dans les domaines suivants :

Informatique : centres de développement de logiciels bancaires, de CAO, de gestion intégrée et conception d'ateliers de génie logiciel ainsi que des activités de télécommunications, de centres d'appels et de sous-traitance globale. Les acteurs principaux interviennent dans le développement des logiciels et des services informatiques qui leur sont associés. Ces entreprises sont de dimension internationale.

- IBM (550 personnes) - centre de support des solutions parallèles - PSSC et télémaintenance des grands systèmes
- Dell Computer (650 personnes) - centre de télémarketing et de télémaintenance pour l'Europe du Sud
- Palm Computing (50 personnes) - logiciels de téléphonie mobile et solutions d'accès à Internet sur des agendas électroniques Palm Pilot
- Cap Gemini (350 personnes) et Inforsud (130 personnes) - centres de développement de logiciels bancaires (plate-forme EXA)
- Alstom (200 personnes) - logiciels de protection et contrôle des réseaux électriques
- Genesys (siège et 100 personnes à Montpellier, 1600 dans le monde) - logiciels pour services de téléconférence
- France Telecom Mobiles Services et Wanadoo (350 personnes) - Centres de télémarketing
- Et des acteurs publics qui ont à Montpellier leur site informatique national, la Direction Informatique de la Poste (300 personnes), la Direction Informatique de l'UNEDIC (170 personnes)...

Les activités de fabrication d'équipements pour l'industrie informatique sont également présentes,

- IBM (550 personnes) - production des grands systèmes
- Pixtech (150 personnes) - fabrication d'écrans plats
- Qualiflow (150 personnes) – équipements pour les industries du semi-conducteur et la fibre optique

A côté de ces grands comptes, on trouve de très nombreuses PME récentes, fortement innovantes, parmi lesquelles les éditeurs PC-Soft (AGL windev et webdev), Nexwave, Coronis et lamBic (logiciels pour l'électronique embarquée), C4W (CAO), Siemens Health Services (logiciels pour l'industrie hospitalière), Genapi (logiciels pour notaires), SIVECO (progiciels de GMAO) et Bionatics (logiciels de simulation de la croissance des plantes – transfert de technologie du CIRAD).

Cette culture d'entrepreneurs et la diversification des acteurs informatiques (équipements, logiciels et contenu) constituent les éléments moteurs de ce dynamisme.

Electronique, Microélectronique et Robotique : équipements pour l'industrie des composants microélectroniques, robotique médicale, instruments de vision industrielle, applications de la carte à puce, capteurs industriels.

Le développement de ce secteur s'appuie sur cinq axes d'excellence :

- les fabricants d'équipements pour l'industrie des composants microélectroniques, dont principalement : ASM, Teltec, Qualiflow, Flowlink, Semco, S.I. Automation, IES, R2D, Medcos ...
- la robotique médicale en relation étroite avec la forte compétence de Montpellier dans le domaine médical : ABX, DMS, Apelem, Labover, I2A, Maxmat ...
- les instruments de vision industrielle : Hytec, Hymatom, Exavision, Cyberia, Stim, Visiosys ...
- les capteurs industriels : Captels, Capelec, Fogale-Nanotech, Trantor, TMI-Orion, Pegase...
- les applications de la carte à puce : Wynid, Horanet, Card.Dev, Datacomsys, Oceansoft, Xcard ...

Ces PME fortement innovantes, souvent issues des laboratoires de recherche ou des universités spécialisées de Montpellier, se développent sur un marché international ou de proximité élargi (triangle Lyon/Nice/Toulouse). Elles bénéficient également d'une capacité en sous-traitance électronique très importante (Matthelec, Polytech, Eurofarad, Lupus-Electro, Irema, Omicron...). Ces sous-traitants apportent aux donneurs d'ordre internationaux une qualité et une flexibilité reconnues.

Multimedia : concepteurs de CD Rom et de bornes interactives, Web-Agencies, streaming vidéo et son, réalité virtuelle, images de synthèse, dessin animé et jeux.

Depuis près de 20 ans, Montpellier est pionnier dans le développement des applications multimédia. Le développement d'Internet et des nouvelles technologies de l'information n'a fait que renforcer cette croissance exponentielle.

Le pôle multimédia de Montpellier est composé d'un tissu très dense de PME de création récente, dont certaines ont déjà atteint une dimension internationale: Fi System, Netia, Phaestos, Praxinos, F1-live.com, Albert, BudgeTelecom, Hortus-Soft, ViaNetworks, 365 Corp ...et de plusieurs centres de recherche & développement de grands groupes qui ont décidé de s'implanter à Montpellier.

La présence de l'IDATE, organisme de recherche européen spécialisé dans les télécommunications et les technologies de l'information, et la politique active des pouvoirs publics pour développer ce secteur (pépinières spécialisées en multimédia, soutien technique et financier des groupements professionnels) favorisent également cette croissance.

## **LA VALORISATION DES SCIENCES DU VIVANT**

Montpellier constitue aujourd'hui grâce à son potentiel de recherche pharmaceutique et son pôle de formation biomédicale l'une des principales plates-formes européennes pour la création et l'accueil d'entreprises spécialisées dans le diagnostic médical, l'instrumentation et les Sciences du Vivant.

Disposant d'un potentiel de recherche en Sciences du Vivant considérable et de réseaux structurés à l'international, Montpellier GENOPOLE constitue aujourd'hui avec Heidelberg (Allemagne) et Cambridge (Grande Bretagne) l'une des principales plates-formes européennes de biotechnologies.

Orientée à la fois vers le secteur médical et pharmaceutique, le secteur agronomique avec le pôle AGROPOLIS et le secteur environnemental, Montpellier GENOPOLE donne la priorité à la création et l'accueil d'entreprises de biotechnologies.

\* Des domaines de compétences stratégiques

Les principaux axes de la recherche montpelliéraine dans le domaine de la santé sont liés à la connaissance du génome, au développement de la post-génomique, à la neurobiologie, aux thérapies géniques et cellulaires ainsi qu'au diagnostic médical et à la recherche clinique.

Les compétences stratégiques maîtrisées sont les suivantes :

Biotechnologies et médicaments (extraction et purification de molécules biologiques, synthèses de peptides, production de molécules thérapeutiques et de protéines recombinantes, technologie des puces à ADN...)

Biologie moléculaire et cellulaire (développement d'outils d'analyse notamment pour l'architecture de la cellule, le cycle cellulaire, les structures membranaires...)



Biologie structurale (étude des macro-molécules biologiques, des interactions macromoléculaires, de la modélisation et de la reconnaissance moléculaire...)

Génétique (étude des gènes, séquençage, génétique moléculaire et du développement, pathologies génétiques...)

Physiologie animale (biologie du développement neuronal, mécanismes neurodégénératifs, plasticité neuronale...)

Bio-informatique, développement des applications de fragments d'ADN, recombinaison fonctionnelle génétique (transcriptome). Infectiologie, retro-virologie et développement de nouveaux médicaments antiviraux.

Synthèse oligo-nucléotides et peptides dans l'antiviral et les autres approches innovantes.

Pharmacologie moléculaire : distribution plus efficace des médicaments, recherche de nouvelles hormones et de récepteurs neuromédiateurs, ionothérapie et étude poussée de la détérioration des nerfs.

Diagnostic médical : neurobiologie, cancer, sida, maladies infectieuses

\* Un potentiel de recherche pharmaceutique et de formation biomédical majeur

Constitué par plus de 100 laboratoires de recherche publics et privés, le pôle Médical / Santé de Montpellier recouvre un spectre très large de compétences.

Montpellier dispose ainsi dans ce domaine :

De deux Universités Scientifiques et Techniques : l'Université des Sciences - Université Montpellier II et l'Université Montpellier I

- L'Université de Montpellier I est le noyau des activités de formation et de recherche en matière de santé, avec les facultés de Médecine, de Pharmacie et d'Odontologie qui regroupent 18 équipes universitaires.

- La Faculté de Médecine, une des plus importantes de France avec 6000 étudiants, travaille en étroite liaison avec le Centre Hospitalier Universitaire de Montpellier dans des domaines de recherche performants tels que la biologie macromoléculaire, la génétique, les systèmes nerveux, l'imagerie médicale, les biothérapies, l'immunologie, l'asthmologie, les neurosciences, les troubles du sommeil, les biomatériaux. La Faculté de Pharmacie, quatrième de France avec 2 000 étudiants, organisée autour de trois départements (Sciences Pharmaceutiques, Recherche en matière alimentaire, Pharmacie Industrielle) développe de nombreuses coopérations avec l'industrie nationale et internationale.
- L'Université de Montpellier II Sciences et Techniques pour ses départements relevant des Sciences de la Vie, notamment le département Biologie-Santé ainsi que l'École Nationale Supérieure de Chimie de Montpellier.

- D'Écoles d'Ingénieurs : L'École Nationale Supérieure de Chimie de Montpellier (ENSC-M) et l'École Nationale Supérieure d'Agronomie (ENSA-M)

- De nombreux organismes de recherche publics et privés :

- un Centre et un Laboratoire de l'Agence Française de Sécurité Sanitaire,
- un Centre Régional de Lutte contre le Cancer actif en recherche biomédicale,
- des structures hospitalières importantes. Le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Montpellier est le 4ème de France avec un effectif de 9 000 personnes et une capacité d'accueil de 3500 lits,
- une forte implantation d'Organismes de Recherche Publique qui exercent leurs travaux dans le domaine de la biologie moléculaire, de la biologie cellulaire, de la génétique humaine, de la chimie thérapeutique, de la cancérologie, de la neurologie - le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS), l'Institut National de la Santé et de la Recherche Médicale (INSERM), l'Institut de Recherche pour le Développement (IRD), le Commissariat à l'Énergie Atomique (CEA), dans le domaine des biotechnologies végétales - l'Institut National de la Recherche Agronomique (INRA), le Centre de Recherche Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement (CIRAD), l'IRD. sous l'égide d'AGROPOLIS et dans le domaine de la biologie cellulaire appliquée à la faune marine l'Institut Français de Recherche pour l'Exploitation de la Mer (IFREMER),
- un pôle de développement en Bio-informatique avec le Laboratoire d'Informatique, de Robotique et de Microélectronique de Montpellier (LIRMM) et le Centre Informatique National de l'Enseignement Supérieur (CINES),
- des laboratoires de recherche privés de renommée internationale (SANOFI-SYNTHELABO, CHAUVIN (BAUSH & LOMB), ABX et DMS).

\* Un réseau d'entreprises de dimension internationale

Plusieurs leaders internationaux du diagnostic médical et du secteur pharmaceutique disposent de leur siège social ou de leur centre principal de Recherche et Développement à Montpellier.

C'est notamment le cas des entreprises suivantes :

- Abx (groupe japonais Horiba) – 500 salariés. Conception et fabrication d'automates d'analyses hématologiques (n°4 mondial de sa spécialité)
- Laboratoire Chauvin (Groupe Américain Bausch & Lomb) – 800 salariés. N°1 européen de la recherche et de la production de médicaments et produits ophtalmologiques
- Sanofi Synthelabo – 1 000 salariés. Principal centre de recherches pharmaceutiques du groupe Sanofi travaillant sur les maladies cardio-vasculaires, la thrombose, la neuro-psychiatrie

- Sms France (groupe allemand Siemens) – 200 salariés. N°1 français des systèmes d'information hospitaliers
- Ciba-Geigy (groupe helvétique Novartis) – 250 salariés. Etablissement de production de produits chimiques et para-chimiques de la société Novartis, parmi les premières mondiales de l'industrie chimique et pharmaceutique
- Institut Pourquier – 30 salariés. N°1 français de l'immunodiagnostic vétérinaire
- Dms (Diagnostic Medical Systems) - Apelem – 150 salariés. N°1 français pour la conception et la fabrication d'ostéodensitomètres et radiologie
- Expansia – 170 salariés. Fabrication et vente de produits chimiques et organiques de synthèse
- Smi (groupe suédois Getinge) – 20 salariés. N°1 français pour la conception et la fabrication d'autoclaves et stérilisateurs
- Fasonut – 30 salariés. N°1 français pour la fabrication de kits de nutrition parentérale

\* Un tissu dense de jeunes entreprises innovantes

Intégré au réseau national GENOPOLE et au réseau européen « Hi-Tech Triangle » constitué par Montpellier, Cambridge (Grande-Bretagne) et Heidelberg (Allemagne), le pôle biomédical et pharmaceutique s'oriente prioritairement vers l'accueil et la création de nouvelles entreprises innovantes.

Pour la plupart issues des laboratoires de recherche, ces dernières contribuent aujourd'hui à son dynamisme et à sa notoriété internationale.

Parmi celles-ci figurent notamment Axilog, Biophyderm, Datalink, Datavet, Dms/Apelem, Flowlink, I2A, Martin-Privat, Dedienné Santé, CRID, Melody, Monin-Chanteaud, Praxis Medical Technologies, Sodev, Innodia etc...

## **UN ENVIRONNEMENT SCIENTIFIQUE DE QUALITE**

Montpellier dispose d'un environnement scientifique de qualité et d'un haut niveau de recherche que ce soit dans les domaines médical, pharmaceutique et végétal. Les pôles d'excellence relevant du domaine des biotechnologies couvrent 124 laboratoires de recherche dans tout le Languedoc Roussillon dont 105 laboratoires installés à Montpellier.

\* Une recherche en biologie-santé reconnue sur le plan international

Les principaux axes de la recherche montpelliéraine dans le domaine de la santé sont liés à la connaissance du génome, au développement de la post-génomique avec les multiples perspectives qu'offrent les possibilités d'accès à l'ADN et à sa traduction en protéines.

S'appuyant sur la très grande richesse du tissu universitaire et de recherche, avec des compétences multiples dans le domaine de la biochimie, de la biologie moléculaire des protéines et des acides nucléiques ou de la génétique moléculaire fondamentale et appliquée, Montpellier dispose aujourd'hui d'un ensemble de laboratoires et d'instituts qui permettent l'élaboration et le développement de techniques de pointe dans le traitement de certaines maladies et le développement de nouveaux médicaments : l'Institut de Génétique Moléculaire, l'Institut de Génétique Humaine, le Centre de Recherche en Cancérologie, le Centre de Biochimie Structurale, le Centre de Recherche de Biochimie Macromoléculaire, l'Institut Montpelliérain d'Imagerie Médico-biologique et de Mastologie et l'Institut de Biotechnologie -Pharmacologie.

La présence d'un réservoir de compétences mobilisables auprès des entreprises constitue un atout considérable de développement, cela se traduit par :

- des collaborations suivies des organismes de recherche publique avec les grands groupes pharmaceutiques et leurs laboratoires montpelliérains et régionaux déjà cités
- des implantations de sociétés et filiales de groupes internationaux, partenaires de laboratoires montpelliérains comme Novirio (U.S.A.), Grifols (Espagne), ainsi que des collaborations étroites de sociétés internationales avec la recherche locale comme Biorad (U.S.A.)
- des créations d'entreprises pour la plupart issues de laboratoires montpelliérains qui viennent enrichir le tissu d'entreprises de biotechnologies existant et internationalement reconnues. Parmi celles-ci, Apohtechologies (Développement, production et commercialisation de test de diagnostic de différentes pathologies, en particulier l'Hépatite C, l'Hépatite B et Chlamydia), Biophymed (Développement d'un imageur médical d'analyses des microstructures de la peau, le Microtomographe in vivo), Biopep (Production industrielle dans le domaine de l'hémostase et de la thrombose), Calyterm (Caractérisation et analyse des médicaments. Analyses thermiques et spectrales du médicament à façon, Genomia (Société de génomique fonctionnelle et pharmacologie - Oncologie médicale), Innodia (Recherche et développement de médicaments antidiabétiques), NMRTEC (Transfert de savoir faire dans le domaine de la résonance magnétique nucléaire entre la recherche et l'industrie), Maxmat (Conception, développement, industrialisation et commercialisation d'automates destinés au marché du diagnostic médical dans les domaines de la biochimie, de l'immunologie et de l'hémostase), Skuld-Tech (Société de Génomique fonctionnelle qui a pour but d'exploiter et de commercialiser des outils analytiques issus de la recherche fondamentale en génomique), Upgen (Production de sondes génomiques par des méthodes de micro dissection des chromosomes./ construction de banques génomiques de régions spécifiques du génome).

\* le carrefour de la recherche agronomique mondiale

Le développement de la cartographie génétique et de programmes de séquençage à grande échelle ont, depuis quelques années, favorisé le spectaculaire développement de la génétique végétale.

Ces compétences sont associées à la forte tradition de la recherche montpelliéraine dans le domaine de l'agronomie et plus particulièrement de l'agronomie tropicale et méditerranéenne.

Parmi les 2 800 chercheurs regroupés sur le Parc Scientifique d'AGROPOLIS, plus de 300 chercheurs sont impliqués dans le domaine de la génomique végétale et du génie génétique.

Capitalisant toutes ces compétences, la Plate Forme Internationale de Recherche Avancée sur les Biotechnologies Végétales centrée sur les productions méditerranéennes et tropicales est destinée à mobiliser plus efficacement le potentiel de recherche des pays du Nord et à associer plus étroitement les pays du Sud dans le développement et la maîtrise de la génétique et de la génomique

Cette plate forme est l'unique plate forme, avec celle de l'Université de CORNELL à New York aux U.S.A., de TSUKUBA au Japon ainsi que celle WAGENINGEN aux Pays Bas, à décliner un tel potentiel de recherche en biotechnologies végétales.

Montpellier dispose par ailleurs de toutes les compétences requises tant en matière de génétique des populations qu'en génétique évolutive et fonctionnelle.

Le Centre de Biologie et de Gestion des Populations (C.B.G.P.), regroupe toutes les compétences actuelles qui font appel à la génétique moléculaire, à la biologie cellulaire, à la physiologie, la parasitologie, l'éthologie, l'écologie évolutive et fonctionnelle et la biomathématique avec un potentiel de plus de 150 chercheurs issus du CIRAD, de l'INRA-ENSA-M, du CNRS, de l'IRD, du CNEARC.

Ce pôle de compétences réunies au sein du CILBA – Complexe International de Lutte Biologique – auxquels s'ajoutent les chercheurs des deux laboratoires australien et américain, le CSIRO et l'EBCL /USDA, qui consacrent tout ou partie de leur recherche à la lutte biologique, fait de Montpellier une plate forme de renommée internationale dans ce domaine.

Le marché potentiel est énorme et les applications nombreuses, non seulement pour l'agriculture et les industries agroalimentaires mais aussi pour l'industrie pharmaceutique et l'industrie des cosmétiques.

Actuellement ce sont de grandes firmes industrielles qui investissent fortement dans les laboratoires montpelliérains sur ces domaines de la génétique végétale et de la génomique tels Aventis, LVMH, Limagrain, Nestlé, Danone...

Des filiales de groupes internationaux s'implantent sur Montpellier et sa région, Sakata Seeds (Japon), DSM (Pays Bas) et, adossées aux centres de recherche locaux, émergent des jeunes entreprises.

\* des compétences en biodiversité et développement durable

- Au-delà du champ de la génétique écologique et de ses applications pratiques touchant en particulier à la lutte biologique, au développement des ressources et de la protection des écosystèmes, les biotechnologies appliquées à l'environnement concernent de nombreux domaines.

- La valorisation et /ou le traitement par voie microbiologique de la pollution d'origine agricole industrielle ou urbaine

- La valorisation avec production et récupération de molécules d'intérêt industriel
- L'étude de la biodiversité des écosystèmes de méthanisation et de déphosphatation
- Le domaine de l'énergie avec la production de biocarburants
- Le domaine des produits biodégradables.

Le Laboratoire de Biotechnologie de l'Environnement - L.B.E. - de l'INRA qui développe ses recherches sur les domaines précités accueille plusieurs laboratoires de sociétés privées dans son centre de transferts technologiques -Triade - orientés vers les techniques microbiennes de valorisation et de traitement de la pollution des effluents et des déchets.

La création d'un Centre de Biotechnologies de l'Environnement adossé à ce site permettra dès 2002 d'accueillir des start-up spécialisées dans ce domaine.

Les applications industrielles touchent tous les domaines et les collaborations des centres de recherche montpelliérains et régionaux drainent des entreprises d'importance, Vivendi, Lyonnaise des Eaux, Aventis, Lesaffre...

Montpellier abrite par ailleurs le comité français pour la biodégradabilité -COBIO- qui, sous le patronage du CEMAGREF réuni des scientifiques et des industriels dans les domaines de l'agroalimentaire (Danone, Bel de l'environnement (Elf, Novamont...)).

Les mesures d'accompagnement et de soutien de ces domaines d'excellence

Afin de soutenir l'émergence de ces domaines d'excellence, l'Agglomération et Montpellier Méditerranée Technopole ont très rapidement implanté des Parcs d'Activité et des manifestations fortement dédiés qui rythmaient l'économie et l'organisation du territoire de la ville et de son agglomération.

Pour la santé, Euromedecine avec une manifestation de niveau international et un parc situé au nord-ouest de la ville.

Pour l'agronomie, Agropolis avec les Journées Internationales Agropolis et un Parc du même nom situé au nord de la ville.

Pour l'informatique et les technologies de l'information, le Parc du Millénaire à l'est et les journées Interfaces.

Depuis la construction puis le succès remporté par le CORUM-Palais des Congrès dans lequel se tiennent désormais de nombreux congrès internationaux, les manifestations de Montpellier Méditerranée Technopole ne se justifiaient plus. Elles ont donc été supprimées.

Mais une ville de l'importance de Montpellier ne pourrait pas subsister uniquement avec les domaines d'excellence précédemment définis. Il fallait également donner leur place aux entreprises assurant un service permanent au marché local (logistique, industrie, artisanat...). C'est pourquoi l'Agglomération a constitué, en plus des implantations diffuses, plusieurs parcs d'activité répondant aux attentes de ces entreprises (Parcs de Massane, du Salaison, Clément Ader, Marcel Dassault etc.).

Depuis 1984, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a ainsi pu créer une offre diversifiée autant par la spécialisation des parcs que par leur répartition sur la globalité du territoire de l'agglomération.

### Les parcs d'activités de Montpellier Agglomération

Nombre de parcs d'activités	Superficies totales	Nombres d'entreprises	Nombres d'emplois
12	617 ha	1 313	27 555

### RETOMBEES DE L'ACTION ECONOMIQUE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION EN MATIERE D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Cette politique de Montpellier Agglomération a également permis, en partenariat avec la Ville d'inciter à la création par le privé de bureaux et locaux d'activité dont l'importance transparaît à travers l'évolution du marché d'immobilier d'entreprise depuis 1984 (moyenne annuelle des surfaces placées) :

#### L'IMMOBILIER D'ENTREPRISE : MOYENNE ANNUELLE DES SURFACES PLACES

	1984 – 1986	1995 - 1998	1999 - juin 2001
Bureaux	33 000 m <sup>2</sup>	46 000 m <sup>2</sup>	65 100 m <sup>2</sup>
Locaux d'activités/stockage	60 800 m <sup>2</sup>	105 000 m <sup>2</sup>	116 000 m <sup>2</sup>

(source Immobilier et Territoire Conseil 2001)

Depuis juin 2001, on note un tassement des marchés, voire une légère régression pour les bureaux: cette évolution s'explique par la conjoncture économique générale, mais aussi peut être par une insuffisance de l'offre par rapport à la demande.

Le marché des bureaux se positionne principalement sur le centre de Montpellier (centre-ville, Antigone, Richter) et sur le secteur Est de l'agglomération, avec le parc du Millénaire. Ces localisations traduisent bien les deux principaux segments du marché de bureaux: les bureaux de type "centre-ville", et les bureaux de type "parcs d'activités". Enfin, l'immobilier neuf représente, de manière assez constante, environ le tiers du total des surfaces placées.

Le marché des locaux d'activité et de stockage stagne depuis plusieurs années, et est marqué par un important déficit de l'offre, de nature structurelle, qui s'explique tout à la fois par la cherté foncière, l'absence d'investisseurs, et l'inadéquation de l'offre avec la demande en seconde main, alors même que la demande reste constante avec des besoins réels insuffisamment couverts.

Parallèlement, constatant au début des années 80 l'absence d'un tissu économique suffisant, la Communauté d'Agglomération de Montpellier s'est orientée résolument vers la constitution d'un tel tissu en favorisant la création d'entreprises innovantes susceptibles de valoriser les domaines d'excellence de Montpellier.

Ainsi est né en 1987 Cap Alpha qui poursuit depuis cette époque trois missions essentielles:

- \* dénicher dans les Universités et Centres de Recherche, des candidats à la création d'entreprise
- \* leur apporter un accompagnement professionnel dans le montage de leur projet d'entreprise
- \* héberger certaines de ces entreprises dans une pépinière de 3 500 m<sup>2</sup> située à Clapiers.

Bénéficiant depuis 1988 du label européen Centre Européen d'Entreprise et d'Innovation, Cap Alpha a progressivement amplifié ses missions et est devenu un des centres les plus performants d'Europe comme le démontrent les résultats obtenus chaque année au Concours National de création d'Entreprises Innovantes (environ 10 lauréats nationaux).

A fin 2001 et depuis 1987, CAP ALPHA avait accompagné la création de 315 entreprises dont 210 continuaient encore leur activité. Elles représentaient 7 000 emplois directs et indirects et avaient généré en 2000 un chiffre d'affaires de 218 millions € et 105 millions € de valeur ajoutée.

Une deuxième pépinière de 5 000 m<sup>2</sup>, Cap Omega, est en projet sur le Parc EUREKA afin de répondre à une demande quantitativement et qualitativement exigeante. Elle sera achevée à l'automne 2004.

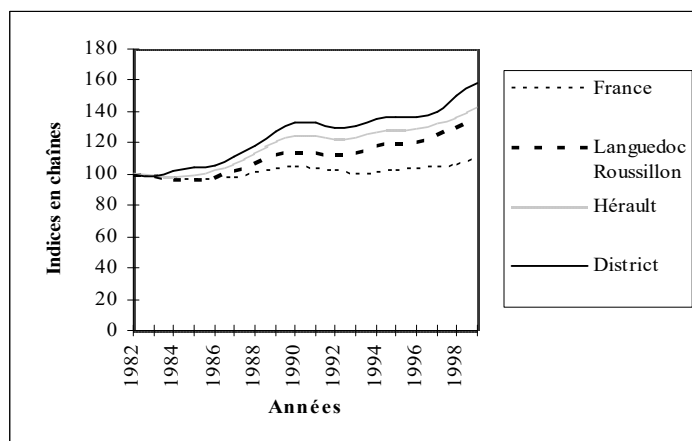
## **RETOMBEES DE L'ACTION ECONOMIQUE DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SUR LA CREATION D'ENTREPRISES ET L'EMPLOI**

Cette politique qui s'est installée dans la durée, gage de la réussite, a permis la création de 50 000 emplois sur l'ensemble des 15 communes de l'ancien district entre 1982 et 2000.

Entre 1982 et 1999, au niveau national, l'évolution de l'emploi salarié présente un taux de croissance de 4,42%. Dans la région, sur la même période, les évolutions sont bien plus importantes puisque le Languedoc-Roussillon relève une progression nette du nombre d'emplois salariés de 20,1%, et que l'Hérault et l'ancien district de Montpellier font encore mieux en affichant respectivement 28,07% et 37,09% de progression.

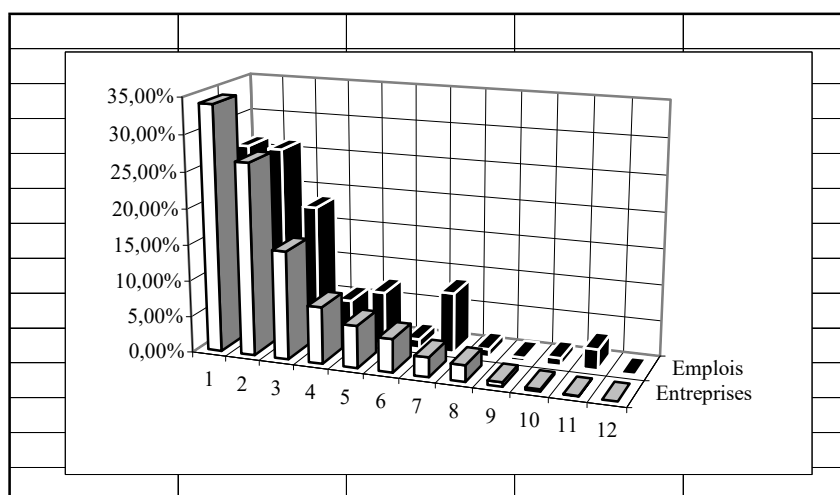


## Evolution de l'emploi salarié relevant de l'Assedic (Indice 100 en 1982)



Une partie de ces emplois se ventile sur les parcs d'activité :

### Parcs de Montpellier Agglomération : entreprises et emplois



Garosud-Tournezy-Près d'Arènes — avec 34% des entreprises installées dans les parcs de l'agglomération de Montpellier — et Millénaire — avec 26,58% d'entre elles — accueillent quasiment le même nombre d'emplois : plus de 52% des emplois offerts par les entreprises installés dans les parcs de l'agglomération le sont par ces deux parcs.

Le reste de la distribution permet de signaler la vocation des différents parcs : Parc 2000 représente 4,65% de l'ensemble des entreprises accueillies en parc, mais le nombre d'emplois générés reste bas (370 emplois soit 1,34% de l'ensemble). A contrario, Euréka, parc d'activité en cours de développement, avec une seule entreprise (soit 0,08% de l'ensemble) contribue au nombre d'emplois à hauteur de 2,9% ; il en va pareillement avec Agropolis : 36 entreprises pour 2324 emplois (soit 8,4% des emplois). Enfin, Euromédecine, qui se développe sur le territoire de Montpellier et de Grabels, comporte 197 entreprises pour 5118 emplois (soit 18,6% des emplois).

## Effectifs des entreprises et des salariés dans les parcs d'activités

Nom du parc et commune d'appartenance	Nombre d'entreprises 2000	Nombre d'emplois 2000
MILLENAIRE – MONTPELLIER	349	7 253
EUREKA – MONTPELLIER	1	800
EUROMEDECINE - GRABELS ET MONTPELLIER	197	5 118
AGROPOLIS - MONTFERRIER SUR LEZ ET MONTPELLIER	36	2 324
PARC 2000 – MONTPELLIER	61	370
GAROSUD TOURNEZY PRES D'ARENES – MONTPELLIER	447	7 292
MEDITERRANEE – PEROLS	8	144
PARC D'ACTIVITES DE L'AEROPORT – PEROLS	En projet	
MARCEL DASSAULT LA LAUZE - SAINT JEAN DE VEDAS	103	1 586
MASSANE – BAILLARGUES	4	300
CLEMENT ADER – JACOU	30	316
VALLEE DU SALAISON – VENDARGUES	77	2 052
<b>TOTAL</b>	<b>1 313</b>	<b>27 555</b>

# Localisation des Zones d'Activités dans l'agglomération montpelliéraine



### **I.2.1.2. Besoins**

Compte tenu de la situation démographique et économique de Montpellier ainsi que des perspectives dressées à l'horizon 2010 (chapitres 1.1. et 1.2.1.1.), les besoins de la Ville en matière de développement économique s'observent à trois niveaux : d'abord celui de l'activité de Montpellier Méditerranée Technopole, ensuite, corrélativement, celui de l'Université et de la recherche, enfin celui lié à la vitalité des quartiers.

#### **APPUYER L'ACTIVITE DE MONTPELLIER MEDITERRANEE TECHNOPOLE**

Le dynamisme de Montpellier contribue de façon significative au développement des activités de la région.

Dans ce contexte, il paraît indispensable que la Ville-centre, principal animateur de Montpellier Agglomération, contribue à donner à Montpellier Méditerranée Technopole les moyens de répondre pleinement aux enjeux annoncés à la fois par l'accroissement démographique prévu mais aussi par les perspectives économiques attendues.

En ce sens, les parcs d'activités de Montpellier Agglomération doivent non seulement pouvoir accueillir de nouvelles entreprises sur Montpellier, mais également permettre les transferts d'entreprises aujourd'hui localisées dans des sites de la Ville devenus inadaptés, notamment du fait de l'évolution du développement urbain, et du nécessaire renouvellement urbain.

Le P.L.U. doit donc accompagner les restructurations et les évolutions.

En tant que « ville centre », Montpellier doit également être en mesure de recevoir les équipements centraux et directionnels de la technopole.

A partir du pôle économique majeur formé par Montpellier et son agglomération, les synergies doivent être recherchées avec les autres villes de la région, afin de créer un effet d'entraînement dont bénéficiera l'ensemble des acteurs et des collectivités concernés.

Montpellier Méditerranée Technopole favorisera le développement économique de la Ville, source de richesses et condition indispensable à la mise en œuvre de la poursuite d'une vraie politique de solidarité.

Les données tirées de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprises depuis 1984, indépendamment des variations conjoncturelles, et l'étude des surfaces disponibles actuellement ou à court terme sur les programmes de construction en cours montrent que les "stocks" disponibles sont insuffisants pour répondre à une demande qui continuera de s'accroître.

## Prospective des marchés d'immobilier d'entreprise de l'agglomération à l'horizon 2015

### Rythme de placement annuel - Hypothèse basse

	Bureaux	Activité	Stockage
Neuf	20 000 à 25 000 m <sup>2</sup>	15 à 20 000 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>
Seconde main	35 000 à 40 000 m <sup>2</sup>	100 000 à 120 000 m <sup>2</sup>	
Total	55 000 à 65 000 m <sup>2</sup>	125 000 à 135 000 m <sup>2</sup>	

### Rythme de placement annuel - Hypothèse médiane

	Bureaux	Activité	Stockage
Neuf	25 000 à 28 000 m <sup>2</sup>	25 à 28 000 m <sup>2</sup>	10 000 à 15 000 m <sup>2</sup>
Seconde main	40 000 à 45 000 m <sup>2</sup>	100 000 à 120 000 m <sup>2</sup>	
Total	65 000 à 73 000 m <sup>2</sup>	135 000 à 150 000 m <sup>2</sup>	

### Rythme de placement annuel - Hypothèse haute

	Bureaux	Activité	Stockage
Neuf	28 000 à 32 000 m <sup>2</sup>	28 à 30 000 m <sup>2</sup>	15 000 à 20 000 m <sup>2</sup>
Seconde main	45 000 à 50 000 m <sup>2</sup>	120 000 à 130 000 m <sup>2</sup>	
Total	73 000 à 82 000 m <sup>2</sup>	163 000 à 170 000 m <sup>2</sup>	

Diagnostic SCOT juin 2003

Cette évolution concerne à la fois l'immobilier de bureaux, d'activités et de stockage, la faiblesse de l'offre étant encore plus marquée pour les locaux d'activités et de stockage.

Il est donc nécessaire de mettre en œuvre les moyens de répondre à cette demande des entreprises qui souhaitent s'installer ou développer leurs activités sur l'agglomération de Montpellier. Le tableau ci-après, issu du diagnostic du schéma de cohérence territoriale, fait apparaître, à l'échelle de l'agglomération, la segmentation des produits attendus.

Le présent tableau illustre la segmentation des produits immobiliers attendus en matière de développement économique :

<b>BUREAUX</b>		
<b>Produits</b>	<b>Tendances de la demande</b>	<b>Caractéristiques</b>
Bureaux petites surface <250 m <sup>2</sup> Services aux entreprises et aux particuliers	=↗ demande « classique » en augmentation constante mais assez peu prisée par les investisseurs (petites surfaces) moins de 3 000 m <sup>2</sup> placés par an en neuf investissement objectif de 5 000 à 6 000 m <sup>2</sup> /an pour une meilleure couverture des besoins	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En location mais aussi en acquisition</li> <li>• En neuf loyers attractifs de 100 à 115 € parkings compris (préférence pour « bureaux peu denses »)</li> <li>• Prestations : parkings, câblage et haut débit, climatisation, avec parfois surfaces de stockage pour archives</li> <li>• Secteurs : Millénaire, centre ville, Sud Est (Mauguio, Pérols), éventuellement Euromédecine et autres sites en fonction domicile du chef d'entreprise / disponibilité et prix</li> </ul>
Bureaux surface ≥ 500 m <sup>2</sup> Administrations, sièges sociaux, TTC	= baisse de la demande exogène et des TIC mais compensée par l'augmentation des besoins des administrations	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En location ou en pour soi</li> <li>• Prestations classiques + câblage et haut débit</li> </ul> Secteurs : centre ville (bureaux denses) et Millénaire + extensions
Centres d'appels	↘ Quasi disparition de la demande : report sur bassins d'emplois plus petits ?	Exigences fortes // centres d'appel

<b>MIXTE TERTIAIRE</b>		
Bureaux + ateliers < 800 m <sup>2</sup>  Gros de la demande : 200 à 400 m <sup>2</sup>  Mixte bureau + atelier ou plateau tertiaire Sortie de pépinières ou rapprochement Montpellier / filière nouvelles technologies	= demande endogène ou exogène difficilement satisfaite aujourd'hui (peu prisée par investisseurs)  estimation besoins en m <sup>2</sup> par an pour meilleure couverture de la demande : entre 1 000 et 2 000 m <sup>2</sup> / an	En location / très peu de « pour soi » (pas adapté aux entreprises qui sortent des pépinières) Prestations : haut débit, climatisation, parkings, aire de livraison + prestations classiques atelier et petit stockage Modularité des surfaces / potentialité d'extension Prix qui doit différencier bureau / atelier (en neuf bureaux : 100 à 115 €/m <sup>2</sup> et ateliers entre 50 et 60€/m <sup>2</sup> ) Secteur millénaire et extension, ou à proximité Cap alpha ou Euromédecine Report sur Mauguio, Lattes, Pérols à défaut
Salles blanches en lien avec développement des biotechnologies  Production / R&D	= demande qui ne trouve plus satisfaction / pas d'existant, pas de neuf, estimation besoins : 1 000 à 2 000 m <sup>2</sup> /an	En location Caractéristiques techniques très spécifiques, engendrant des coûts élevés en investissement (minimum 1 525 €/m <sup>2</sup> hors murs) mais également en exploitation.

## ACTIVITES & STOCKAGE

Produits	Tendances de la demande	Caractéristiques
<p>Locaux d'activités pour artisans BTP, entreprises de maintenance, Informatique...</p> <p>Petites surfaces <math>\geq 500 \text{ m}^2</math> type ateliers</p>	<p>=↗</p> <p>difficilement satisfaite en seconde main (stock pas adapté, peu d'ateliers) et rare en neuf / beaucoup d'entreprises déjà existantes qui souhaitent s'agrandir ou avoir des locaux neufs.</p>	<p>Location ou accession / très peu de production pour soi</p> <p>Secteurs : très variables en fonction disponibilité et localisation actuelle mais surtout à proximité centre ville.</p> <p>Prestations : simples, avec petite surface de bureau, hauteur sous plafond 5 m, clôture, portail et accessibilité camions de livraisons...</p>
<p>Bâtiments pour semi industrie / production avec parfois R&amp;D en lien avec hautes technologies</p> <p>Surfaces <math>&lt; 500 \text{ m}^2</math></p>	<p>↗</p> <p>En forte augmentation env. 10 000 à 12 000 <math>\text{m}^2</math> / an de surfaces neuves</p>	<p>Production pour soi pour locaux adaptés aux besoins / très peu en location</p> <p>Secteurs : Est (Mauguio, Pérols, Lattes...) pour sa proximité avec le Millénaire et ses extensions (la zone de l'Aéroport convient bien) / autres secteurs en fonction prix du foncier ou présence d'une filière spécifique comme sur Euromédecine.</p>
<p>Locaux à dominante stockage : stockage, show room, bureaux</p> <p>Grossistes, petits transporteurs, "logistique de proximités"...</p>	<p>=↘</p> <p>surfaces <math>\geq 2\,000 \text{ m}^2</math></p> <p>environ 5 000 à 6 000 <math>\text{m}^2</math>/an de surfaces placées en neuf</p>	<p>Production pour soi ou location neuf / seconde main non adapté</p> <p>Secteurs : proximité voies de communication : sud est, (dominante) et Sud Ouest / à proximité de Montpellier</p> <p>Prestations : quais, isolation, hauteur sous plafond minimum 7 m...</p> <p>Surfaces <math>&lt; 2\,000 \text{ m}^2</math> : environ 55% des surfaces placées</p> <p>2 000 à 4 000 <math>\text{m}^2</math> : environ 40% des surfaces placées</p> <p>foncier : entre 38 € et 45 € voire 55 €, si très bien placé</p>
<p>Entrepôts pour petite logistique liée au e-commerce</p>	<p>Pas de demande à l'heure actuelle / devrait émerger dans les prochains mois d'abord en lien avec les cybermarchés mais développement qui restera « marginal » dans les prochaines années :</p> <p>De 5 à 10 000 <math>\text{m}^2</math> d'entrepôts d'ici 2010</p>	<p>entrepôts avec gestion de la commande pour cybermarchés et entrepôts de moins de 1 000 <math>\text{m}^2</math> pour alimenter 3 ou 4 magasins automatisés à proximité voies de communication et en proche périphérie</p> <p>foncier attractif : moins de 30 €/m<sup>2</sup>.</p>
<p>Grandes plates-formes logistiques</p>	<p>Demandes qui tournent sur l'ensemble de la région</p>	<p>neuf investissement</p> <p>le long des axes routiers majeurs / est ou sud</p> <p>foncier : entre 18€ et 26€</p>

## **ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT UNIVERSITAIRE ET SCIENTIFIQUE**

Outre l'activité concentrée dans les parcs de la technopole, les besoins en matière de développement économique s'expriment aussi à propos de l'un des principaux atouts du rayonnement et du développement de Montpellier qui est constitué par son potentiel de matière grise c'est-à-dire son tissu d'universités, d'écoles supérieures et d'organismes de recherche.

Ceux-ci sont le ferment de Montpellier Méditerranée Technopole.

La reconnaissance de la qualité des universités montpelliéraines est consacrée dans le cadre du pôle universitaire européen.

Dans ce contexte, plusieurs demandes doivent être prises en compte en alliant les trois soucis suivants :

- \* Renforcer les équipements existants dans le respect de l'environnement urbain dans lequel ils s'insèrent.
- \* Promouvoir, lors de la création de nouveaux équipements, une meilleure répartition des structures universitaires, scolaires et de recherche sur le territoire communal.
- \* Favoriser l'intégration de l'université à la Ville et accompagner la création d'équipements d'enseignement et de recherche par l'aménagement d'un environnement favorable.

Les équipements universitaires peuvent constituer des équipements structurant le tissu urbain et favorisant l'animation de la Ville et de ses quartiers si leur programmation prend en compte ces trois dimensions essentielles.

### **L'opération Campus**

Le Campus universitaire de Montpellier fait partie des dix campus retenus par l'État en 2008 à l'échelon national pour constituer un réseau universitaire d'excellence à dimension internationale.

Porté par le Pôle de recherche et d'enseignement supérieur Université Montpellier Sud de France (PRES UMSF), structure qui fédère les trois universités de Montpellier, et Sup Agro, le projet de l'opération Campus vise notamment, outre des objectifs d'excellence en matière de recherche et d'enseignement, à engager la restructuration urbaine du quartier Hôpitaux-Facultés.

Les ensembles universitaires construits au début des années 1960 selon un modèle introverti ne doivent plus constituer des enclaves ni être générateurs de nouvelles coupures dans l'espace urbain. Ils doivent au contraire s'ouvrir sur la ville et ses quartiers et répondre ainsi aux attentes générales de l'État en matière d'intégration urbaine des campus français.

Afin d'engager le volet urbain et d'accompagner UMSF dans son développement universitaire et scientifique, la Ville a confié à l'agence Garcia-Diaz l'élaboration d'un schéma directeur d'urbanisme fondé sur quatre principes :



- un campus ancré au cœur de la ville, qui participe et bénéficie pleinement à la vie de la cité ;
- des espaces publics structurants, qui sont autant de liens unificateurs d'un campus multipolaire ;
- un campus ouvert sur la ville, lisible et mis en valeur par ses paysages ;
- un campus exemplaire en matière d'écomobilité qui favorise l'usage des transports en commun et des modes doux.

Le projet urbain de la Ville de Montpellier veut inscrire le quartier « Hôpitaux-Facultés » dans une dynamique d'ensemble intégrant le développement des sites universitaires et notamment celui du Triolet (rassemblant les universités Montpellier 2 et Montpellier 3), la création de pôles de centralité comme lieux de vie autour desquels s'installeront les grands équipements publics et les commerces, et le renforcement de la desserte directe par les transports publics avec la réalisation de la future ligne 5 du tramway par la Communauté d'agglomération.

A ce titre, en complément de la desserte existante par la ligne 1, deux à trois nouvelles stations de tramway devraient directement desservir le site universitaire du Triolet entre la place de la Voie Domitienne et le CNRS sur la route de Mende.

Réalisé en étroite collaboration avec les trois universités et Sup Agro, le schéma directeur identifie les axes et lieux privilégiés de la requalification urbaine au sein de cinq polarités universitaires principales en assurant l'organisation des relations fonctionnelles et qualitatives entre elles :

- Le pôle SupAgro, la faculté de pharmacie, Boutonnet ;
- Le cœur Campus Triolet, Paul Valéry, Pôle Balard ;
- Le pôle Saint Priest, Arnaud de Villeneuve, Veyrassy ;
- Agropolis ;
- Tête de Campus, cœur de ville.

A l'échelle de l'opération Campus, un secteur révèle plus particulièrement des dispositions propices à l'émergence d'un pôle de centralité. Il s'agit du pôle Triolet / Paul Valéry / Balard, structuré autour des places de la Voie Domitienne et Eugène Bataillon et de l'axe futur les reliant envisagé par le schéma directeur élaboré par A. Garcia-Diaz. Cette structuration a fait l'objet d'un large consensus entre les acteurs du projet.

La réflexion à conduire devra donc tenir compte de la spécificité de cet ensemble, pour lequel d'importants efforts financiers seront consentis par la Ville et l'Agglomération en matière d'espaces et d'équipements publics. Le renforcement de ce pôle par des équipements universitaires générateurs d'animation, en complément des équipements publics créés par les collectivités serait de ce point de vue un atout majeur. La place de la Voie Domitienne est d'ores et déjà l'objet d'une réflexion avancée de la part des deux collectivités, visant en particulier l'implantation d'une médiathèque d'agglomération et d'une mairie annexe.

## **EPAULER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES QUARTIERS**

Bien que le développement des activités économiques se fasse principalement au sein de secteurs spécialisés pour lesquels les infrastructures de desserte sont adaptées aux besoins des entreprises, les activités sont présentes en grand nombre et de manière diffuse sur toute la Ville.

Ces services, bureaux, laboratoires, ateliers d'artisans, commerces, accueillent un nombre d'emplois important et participent à l'équilibre de la vie des quartiers.

La diffusion des activités créatrices d'emplois sur l'ensemble du territoire communal, permet d'éviter les dysfonctionnements urbains et de promouvoir un développement harmonieux de la ville et de ses quartiers.

Ainsi, lorsque ces activités ne nuisent pas à leur environnement, elles doivent être maintenues et développées. Dans le cas contraire, ou lorsque l'évolution des quartiers crée un contexte défavorable à leur développement, elles doivent pouvoir être transférées dans les parcs aménagés à cet effet.

Par ailleurs, les secteurs situés en proximité des principales voiries de la Ville, inaptes à accueillir des logements du fait des nuisances qu'ils subissent, mais en revanche adaptés au développement d'activités "en vitrine", doivent pouvoir accueillir ces dernières sous réserve qu'elles participent à la mise en valeur de l'environnement urbain.

En outre, les activités constituent l'un des moyens pour créer des polarités de quartiers ou pour accompagner des transitions urbaines. Dans ces cas aussi, elles doivent être autorisées, mais dans un contexte de maîtrise accrue de la qualité du paysage urbain.

Ces zones répondront aux besoins non satisfaits par les parcs de la technopole (commerces, activités traditionnelles...).

### **I.2.2. Habitat**

#### **I.2.2.1. Etat des lieux**

##### **LES GRANDES TENDANCES DE L'HABITAT A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION**

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT), ainsi que le programme local de l'habitat (PLH), tous deux en cours d'élaboration à l'échelle de l'agglomération, s'attachent à dresser un constat de la situation actuelle permettant d'explicitier les phénomènes et les mécanismes qui régissent le marché de l'habitat sur le périmètre communautaire.

La forte croissance démographique de l'agglomération, essentiellement liée à l'attractivité de populations nouvelles, a des répercussions évidentes sur le marché du logement.

L'analyse de la construction neuve sur l'agglomération révèle actuellement une crise du marché immobilier, qui peut s'expliquer, au moins en partie, par plusieurs phénomènes:

- une **baisse structurelle de la production neuve** depuis une dizaine d'années (comme dans les autres agglomérations françaises)
- la **pénurie de terrains à bâtir**, et la hausse des prix du foncier,
- la **hausse des prix**, corrélative à la baisse de la construction neuve, qui se propage du foncier à l'ensemble de la chaîne du logement (accession et locatif)
- la **raréfaction de l'offre locative**, les investisseurs se détournant actuellement du marché locatif, devenu moins rentable.

Le parc locatif social est très insuffisant au regard de la moyenne nationale, et il reste concentré à Montpellier.

Ces évolutions en chaîne sont lourdes de conséquences : non seulement les nouveaux arrivants peinent à trouver un logement, mais les habitants les moins fortunés se trouvent en concurrence, sur des segments du marché qui leur étaient autrefois plus ou moins réservés, avec des ménages plus solvables. Ainsi, les jeunes familles de classe moyenne se voient très souvent contraintes, pour accéder à la propriété, de se fixer à l'extérieur de l'agglomération, ce qui contribue à l'étalement urbain.

Face à ce constat de crise immobilière à l'échelle de l'agglomération, la ville-centre (qui a mis en place un PLH communal en 1999) s'est efforcée de mener une politique ambitieuse de construction de logements et de renouvellement urbain, qui favorise la mixité sociale.

Elle entend bien poursuivre cet effort, tant par l'action sur le parc existant que par la production de logements neufs sur les divers segments du marché.

## **CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS A MONTPELLIER**

### **Structure et occupation du parc**

En 1999, le parc montpelliérain comprenait 128 088 logements. Les résidences principales représentaient 87,4% de ce parc soit 112 008 logements. A ce même recensement, l'I.N.S.E.E. notait que les logements vacants représentaient 9,6% de l'ensemble des logements de Montpellier. Selon l'I.N.S.E.E., la ville centre concentre 77% des logements vacants de l'agglomération.

Sur le thème de la vacance, une étude spécifique<sup>5</sup> a présenté une estimation du potentiel réel de logements effectivement vacants en 2001, après recoupement de différentes sources de données (services fiscaux, INSEE, EDF-GDF). Une fois déduits les logements réaffectés (en relocation ou en occupation par le propriétaire), et les logements vendus, le nombre de logements effectivement vacants à Montpellier s'élève à 2 720, soit 22% seulement de l'estimation I.N.S.E.E. Le PLH conclut que ce nombre ne permet pas de considérer les logements vacants comme un potentiel de réhabilitation

---

<sup>5</sup> Etude d'Opération Départementale 'OPEX' (Conseil Général de l'Hérault, BET Habitat et Développement). 2000-2001.

suffisant pour pouvoir participer de manière significative à l'effort de création de nouveaux logements à l'avenir.

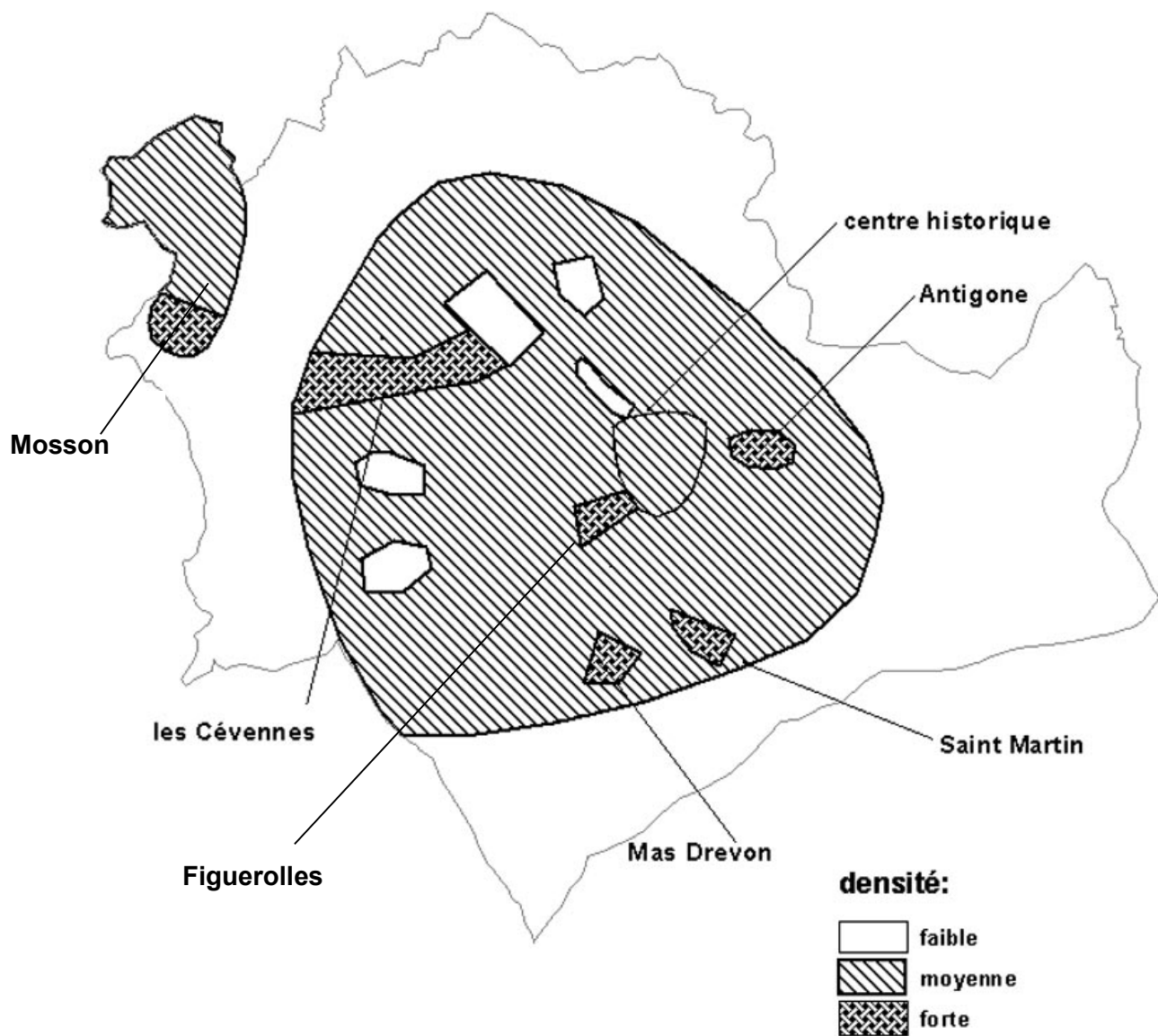
Le croisement des données relatives à la date d'emménagement des ménages, des données complémentaires traitant du type de logement occupé (nombre de pièces) et de celles renseignant sur l'âge de la personne de référence du ménage, permet de relever que sur les 112 008 foyers recensés :

\* 29% étaient installés depuis moins de deux ans essentiellement dans des logements disposant d'une seule pièce : 54,5% des logements comprenant une seule pièce sont occupés depuis moins de deux ans. Il faut préciser que le ménage est alors surtout jeune (15-29 ans).

\* 41% étaient installés depuis une période de deux à neuf ans principalement dans des deux ou trois pièces, voire dans d'autres types de logements mais de façon moins marquée. Les habitants concernés appartiennent principalement à une classe d'âges intermédiaire des 30-49 ans.

\* 30% étaient installés depuis plus de neuf ans essentiellement dans des logements de plus de trois pièces : 32,6% des logements de trois pièces et 47% des logements de quatre pièces et plus sont occupés depuis plus de neuf ans. La population concernée est avant tout (mais pas seulement) une population âgée (60 ans et plus).

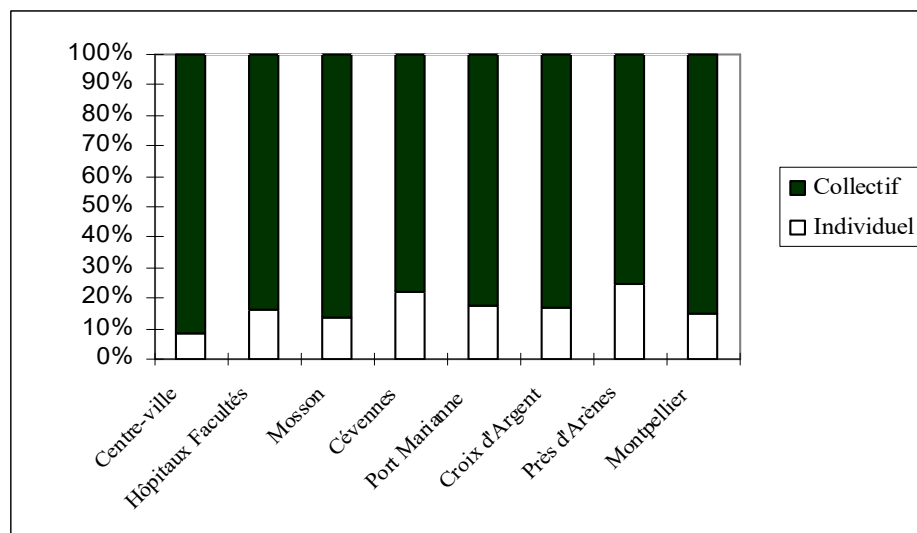
### Schéma de répartition des logements sur la ville



Le parc de logements de Montpellier se répartit principalement sur les deux premières couronnes de la Ville, ainsi que sur le quartier Mosson.

Selon le dernier recensement général de la population, le collectif représente 85 % du parc de logements tandis que l'individuel n'en représente que 15 % (contre respectivement 21% et 79% dans l'agglomération hors la ville centre).

### La repartition du parc de logements par type et par quartier



Source : INSEE – RGP 99

Proportionnellement, la part des logements collectifs est la plus importante dans le centre-ville.

Les quartiers où les logements individuels sont les plus représentés sont ceux des Près d'Arènes et des Cévennes.

Depuis 1990, sur les 20 416 logements construits — recensés par l'I.N.S.E.E. —, 6 088 l'ont été dans le centre-ville, 3 612 dans le quartier des Hôpitaux-Facultés, 4 000 à Port Marianne. Ceci traduit bien, d'une part, l'attractivité et les potentialités liées au renouvellement urbain du centre-ville, et d'autre part l'amorce d'une politique volontariste de rééquilibrage en direction de l'Est de la commune, au travers de Port-Marianne.

### REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE NOMBRE DE PIÈCES EN 1999

	Nombre de pièces			
	1	2	3	4 et +
Nombre de résidences principales	22 852	22 417	26 824	39 915
% du parc de résidences principales	20,4 %	20 %	23 %	35,6 %

Source : INSEE – RGP 99

L'ensemble de ces logements représente un niveau de confort largement satisfaisant puisque plus de 95 % d'entre eux sont équipés de douches ou de baignoires et de WC intérieurs. La jeunesse du parc de logements de Montpellier justifie sans doute cette situation.

En effet, les logements achevés entre 1975 et 1989 représentent 28,2 % du parc des résidences principales et ceux disponibles depuis 1990 15,8% ; ceux terminés entre 1949 et 1974 38 %, tandis que ceux qui ont été livrés avant 1949 ne représentent que 18 % du parc.

Le tableau ci-dessus fait apparaître que sur les 112 008 résidences principales, les logements de 3 et 4 pièces représentent plus de la moitié du parc des résidences principales, tandis que ceux de 1 et 2 pièces représentent 40,4 % du parc (contre 13,6% dans la communauté d'agglomération hors Montpellier). Cette forte représentation des petits logements constitue l'une des spécificités du parc logement de Montpellier, qui regroupe plus de 80 % des jeunes ménages de l'agglomération.

Ceci est encore plus marqué sur la typologie des nouveaux logements, qui connaît une évolution caractéristique : de 1987 à 1992, la part des petits logements (T1 et T2) représentait entre 50 % et 55 % de la production ; entre 1990 et 1999 cette part équivalait à 70 %.

#### Logements commencés par type et en % (moyenne annuelle)

	Moyenne annuelle		Evolution
	1987-1992	1993-1995	
<b>T1-T2</b>	1254	1605	+ 28%
<b>T3 et +</b>	1040	586	- 44%
<b>Total</b>	2294	2191	- 4%

Source : DUOP

#### Logements autorisés par type entre 1995 et 1999

(moyenne annuelle)

	1995-1999
T1-T2	1279
T3 et +	892
Total	2171

Source : DUOP

Le marché est donc soutenu par la production des petits logements qui bénéficie davantage à la ville de Montpellier qu'aux communes proches, plus orientées vers les grands logements et les maisons individuelles. Même si à elle seule la ville centre rassemble près de 83% du parc de petits logements en résidence principale de l'agglomération, on constate une progression de la part des petits logements parmi les résidences principales des communes de la périphérie, où elle est passée en dix ans de 9 à 14%.

Cette dynamique des petits logements reste, au bout du compte, largement encouragée par les incitations fiscales, conduisant à un meilleur rendement locatif, et par l'allocation logement social dont bénéficient les étudiants.

Cette tendance forte en faveur des petits logements correspond bien aux besoins réels du marché. Parallèlement, elle doit cependant être accompagnée d'un soutien à la production de grands logements (logements familiaux) en réponse au souci d'une évolution et d'un développement équilibrés et diversifiés des quartiers et du droit de tous au logement.

### Statut d'occupation des résidences principales

Statut d'occupation	1982		1990		1999			Populati on
	Logements		Logements		Logements		Var. 90/99	
Propriétaires	25224	32,3%	31551	34,1%	34629	30,9%	+ 9,8%	73 243
Locataires	47308	60,6%	55312	59,8%	72463	64,7%	+ 31,1%	134 828
dont :	36684	47%	42663	46,1%	47901	42,8%	+ 23,3%	84 124
logements non HLM	10624	13,6%	12649	13,7%	17439	15,6%	+ 37,9%	41 959
logement HLM								
meublés, ch. hôtel	////////	////////	////////	////////	7123	6,4%	+ 87,9%	8 745
Autres	5576	7,1%	5709	6,2%	4916	4,4%	-13,9%	8 621
Total	78108	100%	92572	100%	112008	100%	21%	216 692

Source : I.N.S.E.E.

La répartition du parc des résidences principales selon leur statut d'occupation faisait apparaître, en 1982 à Montpellier, certaines spécificités : la part des logements loués par des bailleurs privés était nettement plus importante que dans les autres agglomérations de même taille, comparativement à la représentation des propriétaires occupants et des logements locatifs HLM.



Au recensement de 1999, le bénéfice se fait d'abord au profit du logement HLM (+ 37,9%) et ensuite à celui du logement locatif privé (+23,3%).

Cette évolution traduit tout d'abord les résultats positifs de l'effort engagé sur la commune en matière de création de logements locatifs sociaux. Mais elle traduit également une réelle attractivité du marché locatif privé montpelliérain : la ville-centre a en effet vocation à être le point de départ du parcours résidentiel des étudiants et des jeunes ménages, qui abordent d'abord le marché locatif, et n'accèdent à la propriété qu'ultérieurement, sur la ville-centre ou sur l'agglomération. Le statut d'occupation du parc de l'agglomération hors Montpellier témoigne de ce parcours résidentiel : 70% des occupants sont propriétaires (contre 31% dans la ville centre), le parc HLM ne représente que 4,1% des logements (contre 15,6% à Montpellier), et les locataires non HLM 19,5% contre 42,8% à Montpellier.

On voit bien ici les fruits de la politique de l'habitat engagée sur la Ville de Montpellier depuis le début des années 80 :

- la priorité donnée à l'habitat collectif, moins consommateur d'espace, et qui renforce le parc locatif et les petits logements, nécessaires, comme on vient de le voir, aux premières étapes du parcours résidentiel

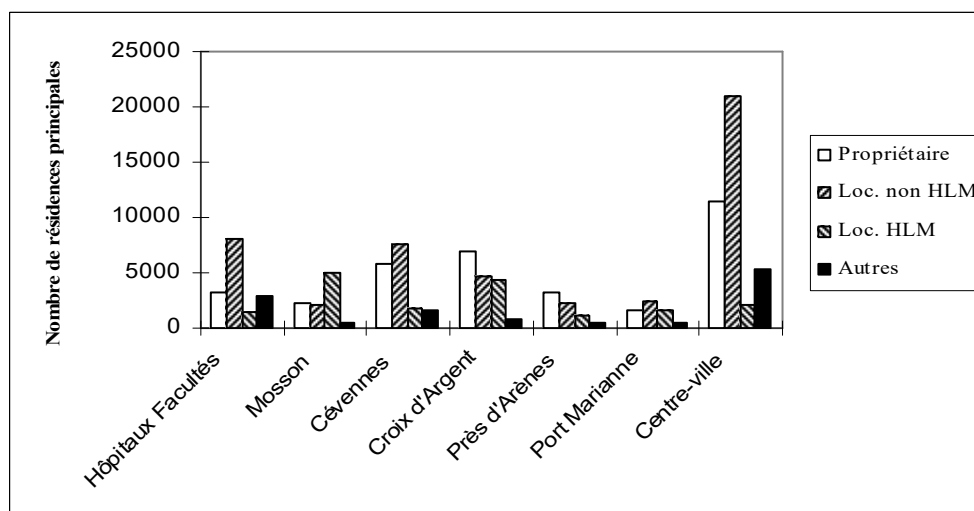
- le renforcement du parc locatif social montpelliérain (qui représente l'essentiel des logements HLM de l'agglomération) pour permettre d'accueillir les ménages socialement défavorisés.

C'est en centre-ville que le parc locatif privé est le plus représenté en 1999 (20 899 logements). Il l'est aussi fortement dans les quartiers des Cévennes (7514 logements) et Hôpitaux-Facultés (8 050 logements). Cette répartition géographique montre que le parc locatif privé accueille un grand nombre d'étudiants.

La proportion de propriétaires occupants est la plus forte dans le quartier des Près d'Arènes (46%). Ils sont, en revanche, proportionnellement moins représentés dans les quartiers Mosson (23 %) et Hôpitaux-facultés (21 %).

Le parc HLM est développé d'abord dans le quartier Mosson (5 022 logements) où il représente 51% du parc des résidences principales du quartier, et dans le quartier Croix d'Argent (4 376 logements, soit 26 % du parc de ce quartier). On trouve toutefois des logements HLM sur chacun des 7 grands quartiers de la Ville, même s'ils sont relativement peu nombreux (en proportion) dans le centre-ville.

## Statut d'occupation des résidences principales par quartier



Source : I.N.S.E.E.

### LE PARC LOCATIF SOCIAL

En 1977, Montpellier avait, comparativement aux autres villes du Languedoc-Roussillon, le plus faible taux de logement locatif social (13 % du nombre de résidences principales contre 20 % pour Nîmes et Béziers). Parmi ceux de l'ensemble des grandes villes françaises, le parc HLM de l'agglomération de Montpellier était de taille modeste (moyenne française des grandes villes : 18 à 19 % du parc des résidences principales).

Depuis le recensement général de la population de 1990, on assiste à un fort accroissement du parc HLM, qui se confirme en 1999 avec le dernier état de la population.

En effet, sur la commune de Montpellier, on comptait au 1/1/2001, 21 346 logements sociaux en location dont 20 363 logements HLM, soit 19,48 % des résidences principales occupées à la même date (source DDE).

Entre 1996 et 2000, ACM, instrument principal de la Ville pour le logement social, a fait d'énormes efforts et a construit plus de 3 000 logements.

### La production de logement social

	Total Montpellier	ACM dont SHEMC	Autres dont Hérault Habitat
<b>1996</b>	462	342	120
<b>1997</b>	844	841	3
<b>1998</b>	647	646	1
<b>1999</b>	1 198	1 074	124
<b>2000</b>	249	165	84

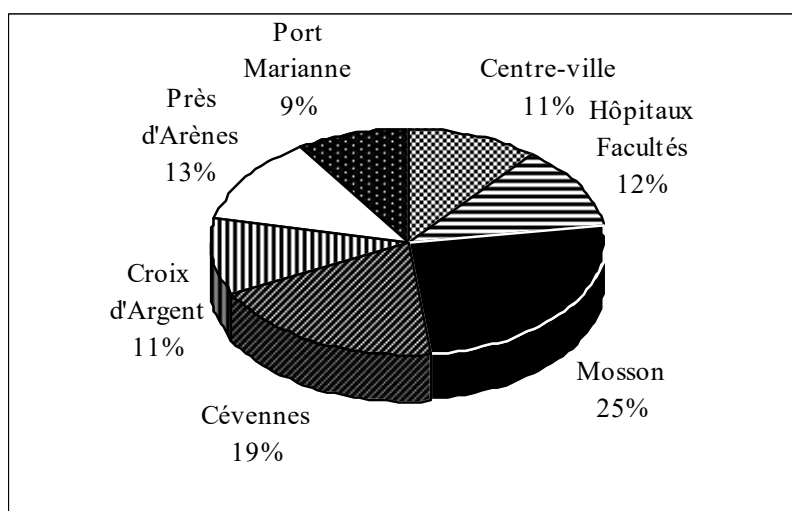
<b>TOTAL 1996-2000</b>	249	165	332
------------------------	-----	-----	-----

ACM construit en moyenne 600 logements sociaux par an, ce qui devrait permettre d'atteindre prochainement le seuil de 20% du total des résidences principales requis par la loi S.R.U. 25% de la croissance des résidences principales entre 1990 et 1999 est imputable au logement social à Montpellier, contre 9% dans les communes périphériques.

En appoint, il convient de noter que le parc locatif privé joue, sur certaines de ses parties, le rôle de parc locatif social de fait, accueillant beaucoup de jeunes ménages à faibles revenus. Montpellier rassemble en effet une demande forte en locatif en raison de ses fonctions (ville universitaire, ville administrative) et de son développement récent (jeunes entreprises etc.). De plus, les ressources des demandeurs sont assez modestes. Il n'en reste pas moins que le parc locatif privé ne peut pas jouer de la même manière et avec la même amplitude le rôle social dévolu au parc public.

Les logements sociaux sont relativement bien répartis dans l'ensemble de la commune avec toutefois une concentration particulière à Mosson qui accueille plus de 5000 logements locatifs sociaux rassemblant un quart du parc social de Montpellier, et où la proportion de logements locatifs sociaux est de 51% du parc total de logements du quartier.

### Répartition des logements sociaux par quartiers



Depuis 1977, la construction des nouveaux logements sociaux a été répartie sur tous les quartiers de la Ville en fonction du statut d'occupation de leur parc actuel. Ainsi, ils ont aussi bien pris place au centre-ville (verrière basse dans l'Ecusson, Nombre d'Or à Antigone, Beaux-Arts) que dans le quartier de l'Aiguelongue, à la Pompignane, Blaise Pascal ou près d'un parc classé à la Croix d'Argent.

Symboliquement, dans chaque nouveau quartier, les logements sociaux sont construits en premier, avant toute autre promotion libre comme dans les nouveaux quartiers des Berges du Lez, près du lycée Mermoz, de Blaise Pascal (Léonard de Vinci, Alexander Bell,...), dans le quartier des Consuls de Mer (le François Mireur - le Crescent), de

Richter (la Faluche, Amarcord), d'Antigone (place du Nombre d'or), de Jacques Cœur (Nausicaa).

Les Z.A.C. mises en œuvre sur la ville de Montpellier comportent aujourd'hui dans leur programme 20 % à 30 % de logements sociaux. Entre 1990 et 1999, elles ont ainsi largement contribué au renouvellement de l'offre locative sociale.

Ces programmes de logements sociaux dans les quartiers nouveaux sont réalisés par des architectes régionaux et internationaux de renom, construits suivant une architecture de qualité et restent à l'échelle humaine.

Le parc HLM est géré par une dizaine d'organismes sur la ville de Montpellier mais la part de chacun est très variable. C'est ACM qui détient la majeure partie du parc devant l'OPDHLM du département de l'Hérault (Hérault Habitat). Les autres organismes ont un parc assez limité.

Le parc HLM est relativement jeune puisqu'il a été construit à 45% entre 1981 et 2000.

## LE MARCHE IMMOBILIER

Depuis 1975, l'augmentation du parc de logements à Montpellier est presque deux fois plus importante que l'évolution démographique. Les données brutes des trois derniers recensements le montrent.

Ce phénomène peut s'expliquer notamment :

- par le renouvellement du parc obsolète,
- par la construction de résidences secondaires,
- et par la forte production de petits logements pour faire face à l'éclatement de la cellule familiale et à la décohabitation, observés à Montpellier comme au niveau national.

Il s'explique assez peu par la vacance du parc, compte tenu de la très faible quantité de logements effectivement vacants (cf 1.2.2.1).

Entre 1990 et 1999, l'agglomération a vu sa population augmenter de 16.9%, pour un accroissement de 28% du nombre de résidences principales.

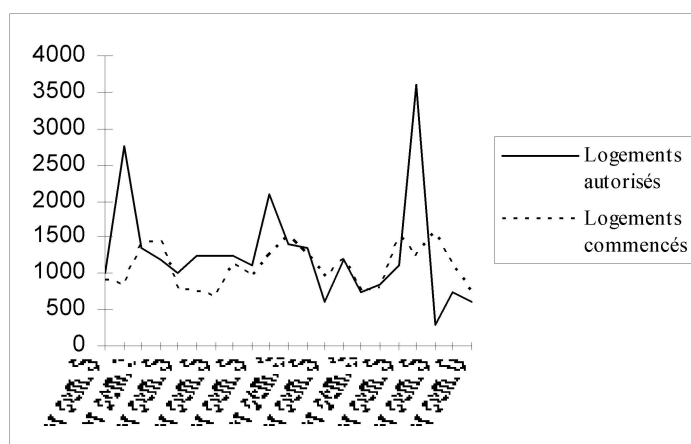
## EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET LOGEMENT

	Augmentation du parc de logements		Evolution démographique	
	Nombre de logements	Augmentation annuelle en nombre et %	Nombre d'habitants	Augmentation annuelle en nombre et %
<b>1975-1982</b>	+ 12 700	+ 1814	+ 5 950	+ 850
		+ 1,94%		+0,44%
<b>1982-1990</b>	+ 19 500	+ 2438	+ 10 972	+ 1372
		+ 2,14%		+0,68%
<b>1990-1999</b>	+ 21 200	+ 2350	+ 17 396	+ 1921

		+ 1,92%		+0,89%
<b>Total 1975-1999</b>	+ 0	+ 2225	+ 0	+ 1430

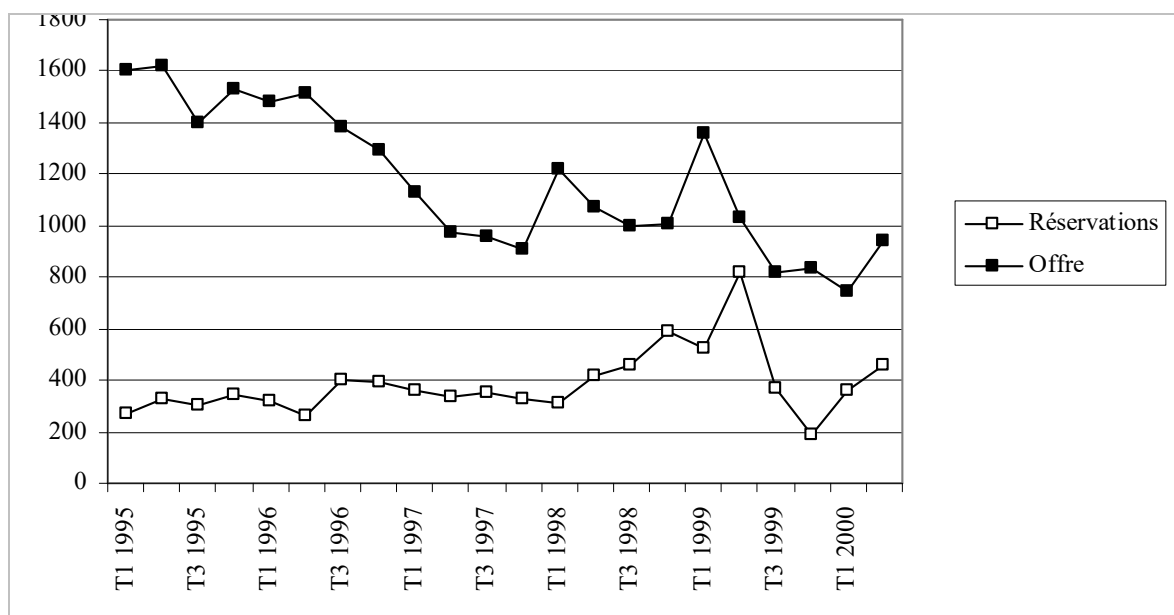
Au cours de la dernière période, la construction de logements à Montpellier s'est bien maintenue dans un contexte national parfois tendu. Le marché montpellierain a fluctué au gré des événements conjoncturels (crise immobilière entre 95 et 96, forte reprise en 1998 et 1999, tassement depuis 2000) et des effets « d'aubaines » (lancement puis arrêt de l'amortissement Périssol, lancement de l'amortissement Besson).

### Logements commences et autorisés par semestre depuis 1990



Source : DUOP – Mairie de Montpellier

### Evolution trimestrielle de l'offre et de la reservation depuis 1995



Source : Perspectives et Conjonctures Immobilières

Le rapport entre l'offre et la demande de logement s'est maintenu à un niveau intéressant au cours de la période 1997-2000 (6 à 12 mois de réserves). La presse spécialisée s'est fait l'écho en 2001 et 2002 d'une pénurie de l'offre de logements, toutefois nettement moins marquée sur la Ville de Montpellier que sur le reste de l'agglomération du fait de l'importante production de logements au travers des Z.A.C.

En effet, la construction de logements dans l'agglomération est passée de 5 000 sur l'année 1990 à moins de 3 000 en 2001, alors que la production s'est maintenue entre 2 000 et 3 000 logements neufs chaque année sur cette même période à Montpellier. Ce phénomène récent est analysé, au début du présent chapitre, dans la partie consacrée aux grandes tendances de l'habitat à l'échelle de l'agglomération.

## **CONTRIBUTION DE LA VILLE A L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

### **UN IMPORTANT EFFORT DE REHABILITATION**

Ces dernières années, le rythme de réhabilitation du parc HLM montpelliérain a été d'environ 700 logements par an (données 1993/1995). Cet effort en direction du parc social est continu sur la Ville, puisque plus de la moitié des logements sociaux ont été réhabilités au cours des dernières années.

Les principaux quartiers d'habitat social hérités des années 60 et 70 ont ainsi été requalifiés.

Ces actions ont aussi porté sur le parc social ancien privé disséminé dans le centre-ville, dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) (Candolle - Sainte Ursule, Gambetta-Figuerolles, Sainte Anne, Méditerranée-Gares, Ecusson-Cathédrale-Rectorat, Boutonnet-Beaux Arts).

Ces actions impliquent l'ensemble des maîtrises d'ouvrage sociales de la Ville : ACM (avec un chiffre moyen de 600 logements réhabilités), OPDHLM (réhabilitation des ensembles collectifs de la Croix d'Argent et de la Pergola), Société héraultaise d'économie mixte de construction (SHEMC)...

### **SUPPRESSION DE L'HABITAT INSALUBRE**

Dans un nombre limité de cas, il est apparu impérieux de supprimer rapidement les logements les plus insalubres et de reloger leurs habitants.

Ainsi, la cité Bernard Délicieux a donné naissance au quartier des Beaux-Arts qui compte plus de 300 logements locatifs et en accession à la propriété.

L'opération Verrerie Basse a contribué au renouveau de l'îlot situé au nord de l'Ecusson, derrière le couvent des Ursulines.

Les résorptions des cités Washington et Fulcrand ont permis l'émergence de plus de 200 logements sociaux nouveaux à proximité du centre-ville.

D'autres cités, occupées plus particulièrement par des gens du voyage, ont été démolies. Leurs habitants ont été relogés, soit sur des terrains aménagés en aires de stationnement familiales adaptées à leur mode de vie, soit, pour les familles sédentaires, dans des pavillons situés dans le quartier du Millénaire (150 logements).

Plus récemment, et plutôt en terme de renouvellement urbain que de suppression de l'habitat insalubre, le quartier Phobos a donné naissance au quartier de Puech de Massane, fort de près de 400 logements répartis en maisons de ville et petits collectifs. La démolition d'immeubles de grande hauteur (résidences Cambacérès et Font del Rey) a participé à la dédensification du quartier.

Enfin, la cité Mars, construite au début des années soixante, a laissé la place à un quartier de maisons de ville avec jardins, montrant ainsi l'effort important entrepris en matière de réhabilitation et d'amélioration du cadre de vie.

### **L'OCCUPATION DU PARC LOCATIF SOCIAL.**

Le taux annuel de la mobilité reste à un niveau assez faible : 12,2 % en 1989, 10,89 % en 1990, 8 % en 1991, 9,3 % en 1995, et plus récemment 12,1% en 2000 (dans l'Hérault).

Ceux qui ont accès au parc HLM ont tendance à y rester parce que leur solvabilité leur permet difficilement d'accéder à la propriété ou de louer dans le privé.

Le taux global de vacance se maintient quant à lui à un niveau extrêmement bas : 1 % au 1er janvier 1989, 0,57 % au 1er janvier 1992, 1,2 % au 1er janvier 1995 et plus récemment 3,2% au 31/12/2000 (dans l'Hérault). Ces taux très faibles montrent bien qu'il existe une forte tension sur le marché locatif soumis à une importante pression de la demande. Une analyse détaillée permet de souligner que les taux de vacance ne varient guère selon les caractéristiques du parc de logements.

### **UN EFFORT EN FAVEUR DU LOGEMENT ETUDIANT ;**

Grande ville universitaire, Montpellier connaît une forte demande de la part d'étudiants que les moyens financiers modestes conduisent à rechercher des logements à loyer réduit.

En réponse à une situation de pénurie, ACM, aidé financièrement par l'Etat et la ville de Montpellier, a construit ou réhabilité en 15 ans (1977-1992) environ 1400 logements étudiants. Durant les dernières années, de nombreux logements étudiants ont été mis en service ou réhabilités. Une programmation toujours soutenue devrait permettre de porter la capacité d'accueil du parc public à plus de 7000 logements étudiants.

De surcroît, la mise en place de l'allocation logement social, à laquelle les étudiants peuvent accéder pour n'importe quel logement a permis d'élargir les possibilités d'accès au logement et à étendre le marché dans le parc privé. La demande reste toutefois très importante.

## **UN EFFORT EN FAVEUR DU LOGEMENT DES PLUS DEMUNIS.**

Certaines populations (familles très nombreuses, ménages fortement précarisés et encore instables, jeunes en difficulté, familles mono-parentales) souffrent d'un problème d'accès au logement.

En réponse à cela, Montpellier doit pérenniser dans le développement d'une offre très sociale avec l'aide de l'Etat.

## **LES AIDES DE LA VILLE AU LOGEMENT SOCIAL.**

Les aides de la ville au logement social ont été importantes pour faire face à l'insuffisance des financements d'Etat et ont pris des formes diverses :

- \* ACM a construit en moyenne 600 logements par an entre 1996 et 2001,
- \* Les subventions de la Ville (variant de 750000€ à 2M€ selon les années) permettent de financer la surcharge foncière et facilitent la construction d'environ 200 logements par an dans les Z.A.C.,
- \* Le remboursement de la part de PLD attribuée à la Ville à ACM sous forme de subvention,
- \* Des garanties d'emprunts apportées par la Ville à divers bailleurs sociaux.

Enfin, dans le cadre des OPAH, la Ville a encouragé le conventionnement des logements réhabilités.

## **UNE FORTE DEMANDE SURTOUT ORIENTEE VERS LES LOGEMENTS DE PETITE TAILLEr**

Les dernières données fournies par l'observatoire de la demande locative sociale datent de 2000. Elles permettent de souligner :

- \* une concentration de la demande locative sociale du bassin d'habitat sur la commune de Montpellier regroupant 7308 demandes sur 10314 exprimées sur la totalité du bassin, soit 70,8%. Cette concentration s'explique logiquement par le regroupement de 85% du parc HLM sur Montpellier.
- \* un accroissement de la demande supérieur à celui de l'offre : alors que l'on peut tabler sur environ 1300 locations et re-locations par an, le nombre de demandeurs dépasse les 6000 et accuse une constante augmentation. Il est à noter que cette évolution est nettement plus rapide que sur le reste du département.
- \* des demandes qui émanent en premier lieu de célibataires (24 % des demandes sur le département) puis de personnes vivant en couple (50% sur le département).
- \* 42% des demandeurs sont salariés, 15% au chômage et on recense 4 % d'étudiants sur le département.



\* un quart des demandes correspond à des souhaits de mutation à l'intérieur du parc HLM et plus de la moitié émane de locataires du privé. 8 % des demandeurs sont dans des situations résidentielles précaires (hébergement, hôtel...).

### **I.2.2.2. Besoins**

A l'échelle de l'agglomération, les projets de SCOT et de PLH font apparaître la nécessité d'un double rééquilibrage de l'habitat, d'une part dans les statuts des logements produits, et d'autre part dans leur localisation. Pour ce faire, il est nécessaire:

- d'assurer un rythme de construction permettant de satisfaire l'ensemble des catégories de la population
- de mettre en place les moyens nécessaires à cette production (offre foncière, outils, opérateurs, orientations d'urbanisme)
- de renforcer les équilibres sociaux, face à la tendance à la spécialisation des communes et des territoires de l'agglomération.

A Montpellier, les efforts doivent porter sur la satisfaction des besoins exprimés en termes de :

- quantité de logements produits, pour faire face à la croissance,
- d'équilibre entre la location et l'accession à la propriété,
- d'accueil des primo-accédants,
- de production de logements sociaux (dans la proportion de 20% du parc),
- d'accueil des populations spécifiques,
- et de réhabilitation du parc.

**L'évaluation quantitative des besoins en logements** doit être établie en prenant en compte les prévisions démographiques fixées notamment par les documents supra-communaux (PDU, PLH, SCOT), mais aussi les différents phénomènes observés les années antérieures.

Ainsi, entre les deux recensements de 1990 et 1999 :

2 300 logements environ ont été produits en moyenne chaque année,

1 930 habitants supplémentaires ont été accueillis par an en moyenne. Considérant que 1,93 habitants occupaient un logement en 1999 (source INSEE), environ 1 000 logements nouveaux ont donc été nécessaires chaque année pour répondre à la croissance démographique.

Ainsi, 1 300 logements nouveaux par an ont été nécessaires pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, au renouvellement du parc obsolète, à la vacance des logements et à la construction de résidences secondaires. Ce nombre correspond à 1% du parc de logements en 1999, ce qui est le ratio annuel habituel constaté pour les besoins en renouvellement d'un parc de logements dans une hypothèse de croissance zéro.

Ces besoins en logements sont dans une tendance à la hausse, du fait de la poursuite constatée du desserrement des ménages. Le taux d'occupation des logements est en effet passé de 2,6 personnes par logement en 1975, à 2,4 en 1982, puis 2,14 en 1990, pour aboutir à 1,93 en 1999. Ceci correspond à un taux de desserrement de 1,42 % par an entre 1982 et 1990, et de 1,14 % entre 1990 et 1999. N'ayant pas constaté de tassement significatif des phénomènes sociologiques qui conduisent à ce desserrement (décohabitation, vieillissement, etc.), il est nécessaire de continuer à répondre à ces besoins. L'hypothèse retenue est celle d'un taux de desserrement légèrement inférieur (de l'ordre de 0,9% par an) pour les années à venir, ce qui correspondrait à un taux d'occupation de 1,75 personnes par logement en 2010.

Ce chiffre de production de 1 300 logements par an peut donc être retenu en hypothèse minimale pour les besoins autres que ceux dus à la croissance démographique.

Les besoins en résidences principales dus à la croissance démographique sont évalués à 920 logements par an selon le scénario maîtrisé du PDU (avec un taux de croissance moyen de 0,76% par an) et à 1 100 logements par an (avec un taux de croissance moyen de 0,9% par an) selon le PLH.

Ainsi, la prise en compte de l'ensemble de ces besoins en logements (renouvellement et desserrement à croissance zéro, et perspectives de croissance démographique), dans lequel il convient d'inclure la nécessaire augmentation annuelle de l'offre en logements sociaux, conduit à situer **le besoin global en logements nouveaux dans un intervalle de 2 200 à 2 400 logements en moyenne par an sur l'ensemble du territoire de la commune.**

Ces constructions nouvelles participeront de la volonté de renforcer la diversité de l'habitat et la mixité sociale.

En matière de logement social, une production annuelle de **600 à 800 logements sociaux** nouveaux (construits en ZAC notamment, et créés dans le cadre d'une réhabilitation du projet Grand Cœur) doit permettre de répondre à la demande. Pour soutenir cette production, il est souhaitable de poursuivre la production de 20 à 30% de logements sociaux dans les Z.A.C. En effet, la proportion de 20% de logements sociaux sur la commune, rendue obligatoire par la loi SRU, étant en passe d'être atteinte, la production de logements sociaux devra permettre de maintenir ou de développer cette proportion dans la perspective des 2 200 à 2 400 logements construits chaque année.

Il est également nécessaire de poursuivre l'important effort de réhabilitation du parc existant, qu'il s'agisse du parc social, déjà en grande partie réhabilité, ou du parc privé, notamment par l'action sur les copropriétés dégradées et sur le parc ancien du centre-ville.

### **I.2.3. Transports et déplacements**

La ville de Montpellier est engagée dans une démarche volontariste de maîtrise des déplacements des personnes et des marchandises. Dans ce but, elle s'est dotée d'outils de planification tels que le DVA (dossier de voirie d'agglomération) et le PDU (plan des déplacements urbains) qui ont été respectivement approuvés en mai et décembre 2002.

Le PDU affiche des objectifs forts en termes de maîtrise de l'usage de la voiture individuelle, de développement des transports collectifs, de réduction des nuisances de toutes sortes et de développement des modes doux de déplacements (vélo, marche à pied).

La réalisation de la ligne 1 du tramway a modifié structurellement l'offre de transports en commun. Le tramway connaît une fréquentation exceptionnelle (115 000 voyages/jour à certaines périodes) qui a très largement dépassé les prévisions les plus optimistes émises lors de la mise en service.

Cette nouvelle offre de transport collectif s'est accompagnée de mesures favorisant l'intermodalité : création de parcs tramway (dont certains sont d'ores et déjà proche de la saturation), développement des pistes cyclables, multiplication des correspondances bus - tramway, augmentation des fréquences, mise en place d'une nouvelle politique de stationnement favorisant les résidents (et donc les incitant à ne pas utiliser leur voiture), nouvelle politique tarifaire favorisant l'intermodalité.

D'autres mesures ont suivi : piétonisation progressive du centre-ville avec offre concomitante d'un service de bus roulant à l'énergie propre, réalisation par l'Agglomération de la ligne 2, de la ligne 3 puis de la ligne 4 du tramway.

Pour poursuivre la logique de maillage de réseau, une jonction a été réalisée entre la ligne 3 et la ligne 1 par une extension de la ligne 1, de son terminus ouest renommé « stade de la Mosson », à la station « Mosson », sur la ligne 3. La quatrième ligne circule autour de l'Ecusson.

La création de la cinquième ligne de tramway, à l'horizon de 2017, participera également au développement de l'offre de transport.

Bien entendu, il reste encore de nombreux chantiers à mener. Ceux-ci sont notamment liés au fort développement des migrations alternantes domicile-travail entre la ville centre et les communes périphériques et au développement, dans ces mêmes communes, d'un habitat de type pavillonnaire peu propice à la mise en place d'un réseau de transports collectifs.

Cependant, la mise en place du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération de Montpellier devrait apporter une plus grande cohérence entre les politiques sectorielles notamment en matière d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux.

Le choix du développement des transports collectifs n'est pas exclusif des autres modes de déplacements. A l'échelle de l'agglomération, le DVA a mis en évidence la nécessité de réaliser par l'Etat et les autres collectivités des infrastructures routières : réalisation du contournement sud autoroutier et requalification de l'actuelle A9, réalisation et bouclage des rocade est et ouest, achèvement du LIEN (liaison intercantonnale d'évitement nord).

Par ailleurs, sur le plan ferroviaire, la réalisation du contournement de Montpellier devrait permettre un fort développement de l'offre TER.

Ainsi, la Ville et les collectivités partenaires mettent peu à peu en place un système clair et hiérarchisé visant à exclure les trafics de transit des zones agglomérées, à développer

une offre viaire performante pour la desserte inter quartier et, enfin, à promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

### **I.2.3.1. Le fonctionnement urbain**

#### **TENDANCES ET ECUEILS**

L'accroissement de la mobilité en ville est plus crucial à Montpellier qu'ailleurs. Le défi que Montpellier doit relever en matière de déplacements est résumé dans le paradoxe suivant : le taux de motorisation des Montpelliérains est l'un des plus forts en France alors que la superficie du domaine public de la ville est proportionnellement l'une des plus faibles des grandes villes de France.

De plus, les nécessités de se déplacer vont croissant et l'usage immodéré de la voiture individuelle est une des principales sources de la pollution de l'air.

Cette situation, si on laisse les tendances se développer au "fil de l'eau" ne pourra aller qu'en s'aggravant. On constate en effet que dans les périodes récentes (1982-1990 et 1990-1999) :

- un accroissement du taux de motorisation plus rapide dans la périphérie de Montpellier qu'en ville centre,
- un accroissement du nombre d'emplois offert dans Montpellier beaucoup plus rapide que le nombre d'actifs résidant à Montpellier.

De sorte que ces deux effets se combinant, la demande de déplacement pour le motif principal domicile-travail, a tendance à augmenter naturellement.

Elle s'exprime par un nombre croissant de personnes de la périphérie de Montpellier, disposant de plus de voitures et souhaitant se rendre pour leur travail, mais aussi pour leurs loisirs, leurs achats... dans le centre où l'espace pour la circulation est le plus restreint.

Parallèlement, les actifs de Montpellier sont également plus nombreux à travailler à l'extérieur de la ville.

#### Le danger d'une "congestion permanente" a été évité jusqu'à aujourd'hui grâce à une politique globale des déplacements

- la "congestion permanente" a été évitée par l'ensemble des mesures prises depuis 1977 : développement des transports en commun, hiérarchisation des voies, création de parkings, gestion dynamique du stationnement, jalonnement, régulation du trafic, diversification des modes de déplacement appropriés au centre et renforcement de la piétonisation et des accès par les véhicules collectifs (bus, taxis, autocar).
- mais, même si Montpellier a su combiner d'un éventail de techniques "classiques" pour faire face à l'accroissement de la demande quantitative de déplacements, celles-ci finiront par atteindre, après toutes les dernières optimisations possibles (Pétrarque, axes prioritaires, règles de stationnement...), leur effet maximum.

Un autre écueil à éviter absolument :

le second danger serait de succomber à une tentation strictement "fonctionnaliste" et d'augmenter les déplacements vers le centre de l'agglomération de façon quantitative par des mesures techniques privilégiant le mode de transport dominant, la voiture individuelle, au détriment des autres et sans respect pour l'environnement urbain.

## **LE RESEAU DES TRANSPORTS EN COMMUN**

Afin de disposer d'un outil efficace et performant sur ce domaine, la ville a créé en 1979 la SMTU (Société Montpelliéraine de Transports Urbains). A partir de 1982 la gestion de la SMTU est confiée au District. Plus récemment, lors de la transformation du District en Communauté d'agglomération, la SMTU est devenue TaM (Transports de l'Agglomération de Montpellier).

La politique dynamique menée par TaM sous l'impulsion de la Ville et de l'Agglomération a permis l'extension du réseau dont la longueur a été triplée entre 1977 et 1996. La mise en service de la première ligne de tramway a par ailleurs constitué un projet phare dans la politique de développement des déplacements de la ville.

Les conditions tarifaires mises en place dans le cadre de la politique sociale de l'Agglomération (abonnement mensuel, forfaits ZAP ou FAC pour les jeunes et étudiants, abonnements sociaux pour les demandeurs d'emploi...) témoignent également de l'effort de solidarité de la collectivité au bénéfice d'un grand nombre d'usagers

Depuis 1977, la longueur du réseau de bus est passée de 103 Km à plus de 350 Km, tandis que le nombre de lignes a été multiplié par 3 (12 lignes en 1979 et 31 lignes + 4 lignes de tramway en 2013). Cette politique volontariste s'exprime notamment par :

- la création de couloirs de bus (25 Km à ce jour),
- la mise en service de la première ligne de tramway selon un tracé privilégiant l'aire de chalandise la plus élevée possible,
- la mise en service de la 2<sup>e</sup> ligne de tramway en 2006,
- la mise en service des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> lignes de tramway le 6 avril 2012,
- l'augmentation du niveau de service en termes de fréquences des dessertes, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite,
- le renouvellement du parc privilégiant les véhicules « verts » (bus aquazole et GNV),
- l'adaptation de la politique tarifaire et la mise en place d'une intégration tarifaire entre réseau Tam et réseau département,
- l'offre de location de vélos (100 vélos à ce jour) avec le concept "vélo-tram" qui propose des bicyclettes à la location à certaines stations pour une somme modique.

Des outils "techniques" ont également été utilisés dans le même souci de modernisation des transports en commun :

- le système centralisé de gestion des feux tricolores (PETRARQUE) qui donne la priorité aux bus dans certains carrefours stratégiques,
- les autobus eux-mêmes, équipés du système d'aide à l'exploitation (SAE), connecté à PETRARQUE, permettant à TAM d'optimiser la gestion des fréquences et des horaires, sur les lignes urbaines ;

Une série de services spécialisés complètent efficacement l'offre de base :

- développement du service les dimanches et fêtes,
- service de nuit "Rabelais" depuis 1989 et plus récemment "Amigo" qui dessert la plupart des discothèques,
- desserte renforcée vers les plages à la belle saison,
- services périscolaires multipliant les possibilités d'activités pédagogiques pour les écoliers de l'agglomération,

Ainsi, l'amélioration constante du réseau de transport en commun a permis d'éviter l'engorgement de la ville.

<b>Année</b>	<b>Nombre de voyageurs annuels sur le réseau TaM</b>
1977	14 000 000
1995	29 000 000
2001	39 244 000
2003	46 600 000 dont 24 600 000 pour le tramway

La croissance de l'usage des transports en commun, bien plus forte que l'accroissement de la population permet de penser que l'usage des transports en commun est étroitement lié à l'amélioration de l'offre et du niveau de service.

L'accessibilité au centre ville en voiture particulière est arrivée en limite de capacité. L'évolution de population attendue pour les prochaines années et le niveau de saturation actuel du réseau viaire justifient la poursuite du développement du mode de transports en commun.

Au sein de la ville de Montpellier, les déplacements se répartissent de la manière suivante :

- voiture            54 %
- bus/TC            15 %
- 2 roues            4 %
- marche            27 %

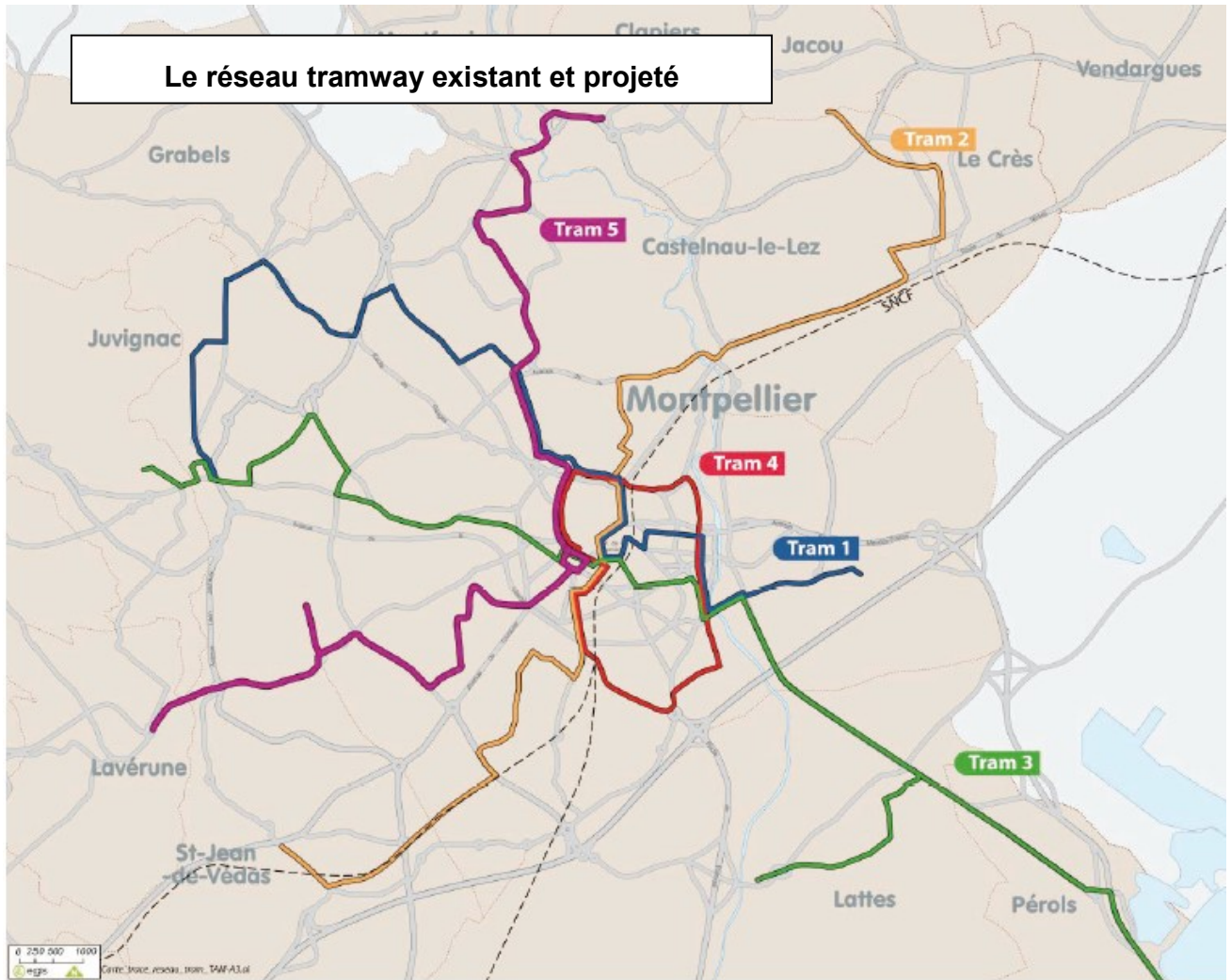
Ces valeurs sont assez proches de la moyenne pour des villes de taille comparable. En revanche il faut garder à l'esprit que Montpellier est l'une des grandes villes françaises disposant de la plus faible proportion d'espaces dédiés aux déplacements automobiles.

Les développements nécessaires du système de transports en commun devront :

- poursuivre la mise en place du transport en commun en site propre (tramway), notamment avec la mise en place de la 5<sup>e</sup> ligne de tramway,
- améliorer les conditions de correspondance entre les lignes structurantes et les lignes secondaires,
- développer les dessertes avec les communes de la Communauté d'agglomération,
- favoriser les échanges modaux voiture/tramway, bus ou car/tramway,
- faciliter les déplacements des cyclistes.

Ces objectifs prioritaires ont été intégrés à la politique d'aménagement de la Ville et de l'Agglomération et se traduisent par :

- l'accroissement de la capacité des parkings d'échanges (+ 300 places d'ores et déjà réalisés pour le parking Occitanie et + 600 prévus pour celui d'Odysseum).
- la poursuite du rabattement des lignes de bus du département vers le tramway,
- la poursuite du développement des voies réservées aux cyclistes.





## **LA CIRCULATION AUTOMOBILE DANS LA VILLE**

Mode de transport dominant, la circulation automobile a été contenue et organisée sur un réseau hiérarchisé de voirie, évitant les pénétrations inutiles dans le centre et limitant dans chaque quartier l'accès des voitures aux seuls besoins de ses habitants.

Les problèmes particuliers que connaît la circulation à Montpellier (en particulier, taux de motorisation très élevé, risque de congestion permanente liée au système convergent des voies principales sur les boulevards extérieurs de l'Ecusson, faible surface de voirie) ont imposé une réorganisation rationnelle de la circulation en complément du développement des transports en commun.

La situation critique du centre ville a fait l'objet d'une attention particulière. Il s'est agi de briser le réseau convergent de voiries qui dirigeait la circulation vers le centre ville, en l'asphyxiant, et de reporter le trafic sur des ceintures fonctionnant en sens unique alterné autour du centre ville comme le montre le schéma qui suit.

La mise en place des ceintures a permis de préserver l'accessibilité au centre ville et de conserver ainsi le dynamisme commercial et administratif de ce dernier. Elle est allée de pair avec le développement volontariste de zones piétonnes accompagnées d'une série de parcs de stationnement en ouvrage.

La réalisation de ces ceintures a nécessité d'importants travaux (tunnel Comédie, aménagement des quais du Verdanson, voie sur berge le long du Lez). Elle a été complétée par la mise en place du système de gestion des feux centralisés, "PETRARQUE", et d'un plan de jalonnement, sur l'ensemble de la ville. Ces mesures ont eu un impact positif sur la fluidité de la circulation automobile et des bus et donc sur la qualité de l'air.

Néanmoins, le réseau est aujourd'hui fortement sollicité. On dénombre ainsi près de 770 000 déplacements motorisés par jour sur le périmètre d'étude du PDU et environ 15 000 véhicules pénètrent dans le centre-ville en heure de pointe le soir.

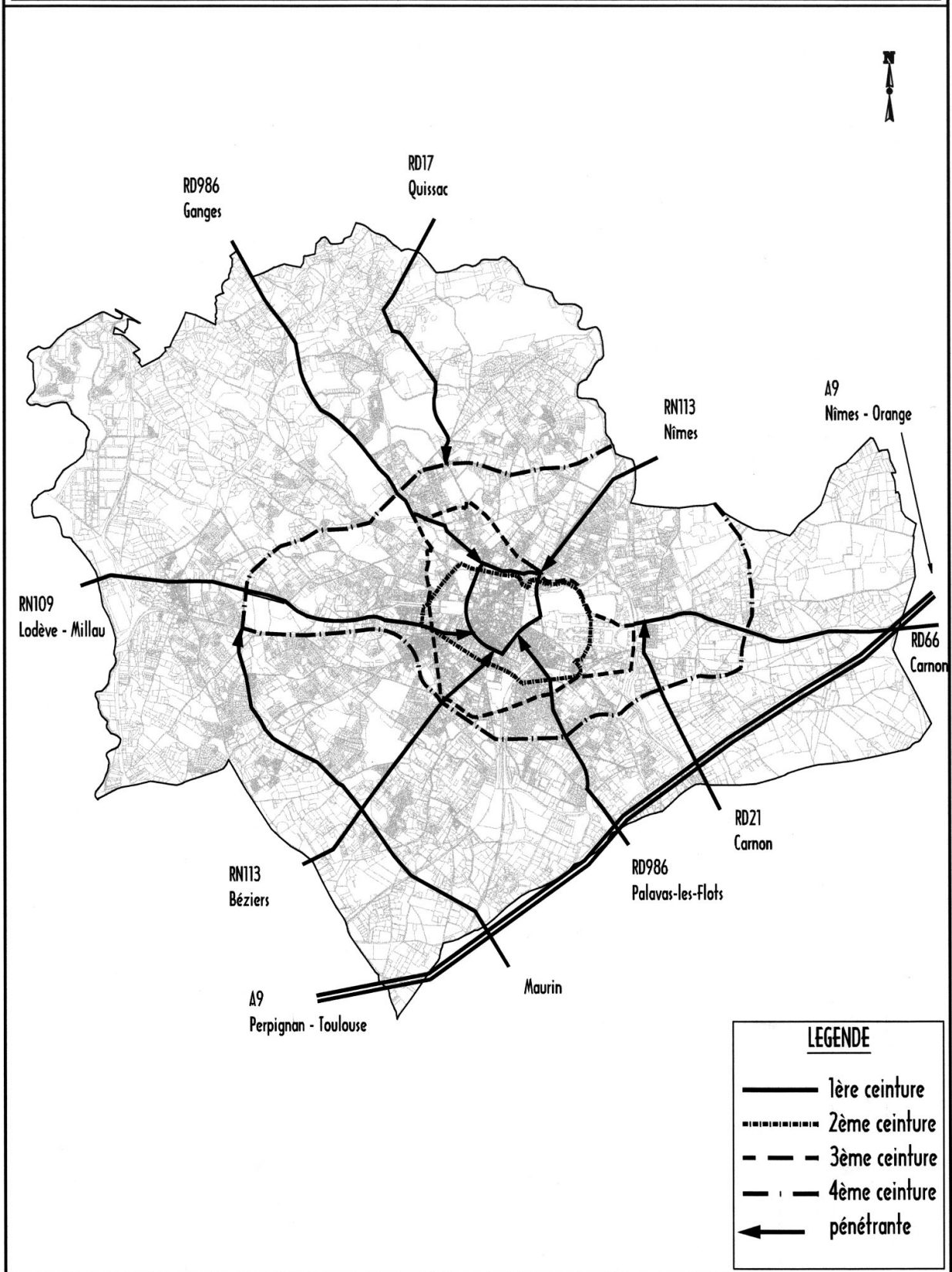
Concernant les livraisons de marchandises, la Ville s'est engagée dans une démarche visant à « mieux » faire circuler les marchandises. La zone urbaine dense du centre ville, symbolisée par l'Ecusson et sa couronne immédiate (« Montpellier Grand Cœur ») est la première concernée par cette démarche.

Cet engagement a donné lieu à une mission d'étude opérationnelle rythmée en deux étapes. La première fait état des éléments de diagnostic tandis que la seconde présente les scénarios et les pistes de réflexion ayant donné lieu à concertation entre acteurs institutionnels et économiques.

L'étape à venir consistera à mettre en place – dans la perspective du développement de la piétonisation - de solutions innovantes permettant de mieux prendre en compte cette activité qui contribue de manière significative au dynamisme de la ville.

# Réseau viaire structurant

Echelle : 1 / 60 000e



## **LE STATIONNEMENT PUBLIC**

Nécessaire aux extrémités de la chaîne des déplacements en voiture particulière, la gestion du stationnement en zone dense représente un enjeu : assurer un bon fonctionnement commercial, culturel et social du centre ville tout en minimisant l'occupation de l'espace et sans créer "d'aspirateurs" à l'automobile en centre ville.

En réponse à ce problème, la ville compte 15 parkings de centre-ville offrant environ 8500 places destinées plutôt à des déplacements courts de type achats ou démarches administratives (mais incluant cependant des tarifs privilégiés pour les résidants), 10 parkings tramway (ou parkings d'échanges) et 7 parking de proximité totalisant près de 5 200 places.

Concernant les parkings tramways TaM mène une politique volontariste :

- gratuité pour ses abonnés,
- mise en place d'un forfait à 3 € permettant de bénéficier du stationnement et d'autant d'allers-retours dans la journée que d'occupants dans la voiture (valable sur l'ensemble du réseau).
- offre de location de vélos.

Dans le cadre du projet de la 5<sup>e</sup> ligne de tramway, de nouveaux parkings tramway en entrée de ville seront réalisés afin d'encourager et de faciliter l'accès à la ville par les transports en commun.

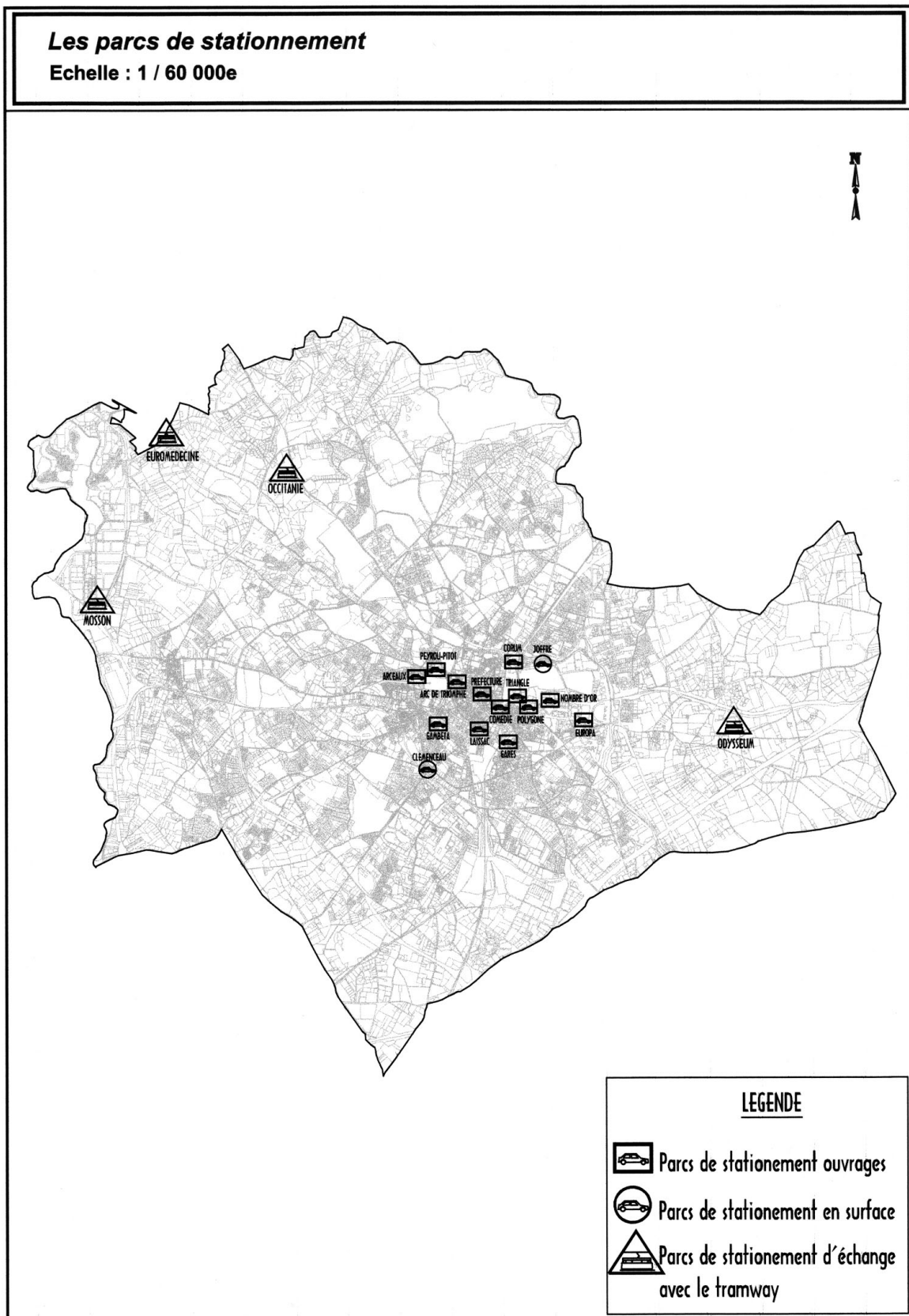
En surface, les places de stationnement sont au nombre de 8200 environ. Dans le courant de l'année 2003 une nouvelle politique tarifaire a été mise en place sur le périmètre « Grand Cœur » avec l'instauration de 3 zones tarifaires concentriques :

- une zone jaune entourant le cœur historique, de courte durée et à tarif fort, afin de permettre aux personnes qui ont une démarche rapide à faire de stationner sans entrer dans un parking,
- une zone orange qui s'étend au-delà de la 1<sup>ère</sup> couronne et qui permet des stationnements de plus longue durée mais qui reste assez chère pour dissuader les gens qui travaillent de stationner toute la journée,
- une zone verte, la plus périphérique, qui propose un tarif abordable aux personnes venant travailler en ville et qui autorise le stationnement gratuit des résidants grâce à un macaron.

L'objectif de cette nouvelle politique est d'inciter les automobilistes à utiliser les parkings tramway d'une part et les résidants à délaissé leur automobile pour les trajets domicile/travail.

Partant du constat que l'existence d'une place de stationnement dans l'entreprise est un facteur aggravant dans l'usage de la voiture pour les mouvements pendulaires domicile/travail la réglementation du PLU relative aux normes de stationnement (article 12 du règlement) est par ailleurs allégée pour les entreprises situées dans un rayon de 500 mètres autour d'une station de tramway.

De même, est prévu l'adaptation des normes de stationnement imposées aux constructeurs pour une meilleure prise en compte du stationnement des vélos.



## **LES ESPACES CYCLABLES**

Depuis 1991, la Ville conduit une politique active en faveur des deux roues (création de pistes et bandes cyclables). L'objectif est de proposer une alternative dans les déplacements en créant un véritable réseau deux roues, crédible, sur l'ensemble de la ville.

Les itinéraires cyclables s'étendent à ce jour sur environ 130 Km et près de 1500 places de stationnement ont été réalisées. Les principes de mise en œuvre pour les années à venir sont :

- le développement de trajets deux roues rapides et attractifs (les plus directs et les plus proches possibles des trajets automobiles),
- une préférence donnée à la réalisation de pistes cyclables desservant de manière prioritaire les établissements scolaires et universitaires,
- la poursuite du bouclage d'un réseau cyclable de liaisons structurantes,
- une concertation permanente avec les usagers (associations et population des quartiers),
- une concertation avec le conseil général afin d'assurer la continuité entre réseaux de pistes cyclables.
- Le développement de campagnes d'information et de sensibilisation aux deux roues,
- Un renforcement de l'opération TaM/vélo (voir § réseau des transports en commun).

## **LES ESPACES PIETONS**

Le choix de la solution tramway (au détriment par exemple du métro ou du VAL) est bien d'assurer une nouvelle distribution de l'espace où la voiture aurait sa place mais pas toute la place. C'est dans cet esprit que la ville mène une politique volontariste de piétonisation progressive du centre historique avec mise en place envisagée d'une offre concomitante d'un service de minibus roulant à l'énergie propre.

### **I.2.3.2. Besoins**

Pour gérer ses flux de personnes et de marchandises l'agglomération de Montpellier s'est dotée d'outils de planification tels que le DVA (dossier de voirie d'agglomération) et le PDU (Plan des Déplacements Urbains).

Les axes stratégiques développés dans ces documents sont :

- la maîtrise de l'étalement urbain, et ses conséquences sur l'augmentation des déplacements, en assurant notamment la mixité des fonctions des quartiers (habitat, emplois, loisirs) et en assurant la cohérence entre le développement urbain et la desserte en transports en commun,
- le maillage et la hiérarchisation du réseau routier,
- la recherche d'une plus grande complémentarité des modes de déplacements et l'intermodalité.

Ces axes stratégiques se traduisent, entre autres, par :

- la planification des futurs secteurs d'habitat en relation plus étroite avec les zones d'emplois, et le réseau de transport en commun,
- la programmation de la 5<sup>e</sup> ligne de tramway, assurant le bouclage de la 4<sup>e</sup> ligne, pour obtenir à terme un réseau structurant de 5 lignes de tramway,
- une plus grande intégration du réseau urbain, suburbain et départemental de bus, en offrant des points d'échange avec le tramway
- la réalisation de nombreux parkings d'échange, destinés à favoriser les reports modaux vers le tramway, et à réduire l'accès automobile au centre-ville,
- le développement du réseau cyclable et des liaisons piétonnes,
- la programmation, en liaison avec l'Etat, de grands projets d'infrastructures : aménagement d'une nouvelle section autoroutière au sud de Montpellier et permettant la requalification de l'actuelle autoroute en rocade urbaine (déclarée d'utilité publique par décret du Conseil d'Etat du 30 avril 2007), la réalisation de la déviation est de Montpellier entre la RN 113 et l'actuelle A9, l'aménagement d'un itinéraire de contournement ouest de Montpellier permettant de relier A750 et A9.

Le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale, vient compléter les documents définis précédemment. Ce diagnostic a arrêté, en juin 2003, 10 axes stratégiques :

- organiser les territoires pour une meilleure maîtrise des déplacements et de la mobilité,
- rendre prioritaire le développement des transports collectifs pour assurer une plus grande équité dans les pratiques sociales des territoires,
- accorder tout son sens à l'espace public,
- développer les modes de déplacements économes en énergie et les modes doux, tout en renforçant leur sécurité,
- optimiser l'aménagement, la hiérarchisation et l'exploitation du réseau viaire,
- améliorer les conditions de stationnement et leur gestion,
- faciliter et rationaliser les livraisons de marchandises et la desserte des pôles logistiques,
- préserver et valoriser l'environnement sur l'ensemble du territoire d'action,
- garantir la viabilité économique du système des déplacements,
- assurer la compatibilité des documents de planification territoriale avec le PDU.

## **I.2.4. Equipements et services**

### **I.2.4.1. Equipement public de superstructure**

Le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale fait apparaître que Montpellier est la seule commune de l'agglomération à posséder une armature dense d'équipements et de services et à rassembler les trois niveaux d'équipements et de services identifiés (proximité, centralité et métropolitain). Comportant la majorité des services et équipements d'enseignement (formations supérieures), de santé (CHU), administratifs (départemental et régional), culturels (opéras, musées) et sportifs (complexes sportifs, patinoire), Montpellier rayonne bien au-delà de l'agglomération.

#### **LES GRANDS EQUIPEMENTS PUBLICS**

Capitale régionale, Montpellier s'est dotée d'un ensemble d'équipements structurants en rapport avec son rang, et ce dans tous les domaines :

##### **Administratif :**

- La Mairie située à l'articulation du centre historique et du quartier d'Antigone
- Les préfectures de région et du département rénovées en centre ville,
- L'Hôtel de région qui fait face au port Juvénal,
- L'Hôtel du département construit dans le quartier des Cévennes (au nord ouest de la ville),
- Le siège de la nouvelle agglomération à Antigone,
- L'ensemble des équipements judiciaires dans le centre ville,
- Ainsi que toutes les directions régionales et départementales des différents services de l'Etat (DDE, DRE, DDASS, DIREN...) en centre ville ou proche d'Antigone.

##### **Diplomatique :**

Montpellier a également le privilège d'accueillir sur son territoire les consulats d'Espagne, du Maroc, d'Algérie, des Pays Bas et d'Allemagne.

##### **Professionnel et syndical :**

- Siège des chambres consulaires,
- Maison du travail et des syndicats,
- Ordres professionnels.

##### **Scolaires et universitaires :**

- Montpellier ne compte pas moins de cinq lycées et trois universités dont :

L'université Montpellier I qui regroupe les facultés :

- de sciences économiques récemment reconstruite à Richter,
- de médecine (de renommée internationale),
- de pharmacie,
- d'odontologie implantée à Euromédecine.

- L'université Montpellier II des sciences et techniques du Languedoc,
- L'université Montpellier III, ou faculté des lettres "Paul Valéry",
- Ainsi que de très nombreuses grandes écoles et centres de recherche.

### **Culturels :**

A l'Opéra Comédie et au Musée Fabre dont le réaménagement est en cours, sont venus s'ajouter depuis une vingtaine d'années un grand nombre d'équipements de premier ordre permettant à Montpellier de s'affirmer comme l'une des plus grandes villes culturelles après Paris :

- Le Corum qui regroupe dans 70 000 m<sup>2</sup> l'opéra Berlioz (2 010 places), deux auditoriums de 300 et 800 places, 4 000 m<sup>2</sup> de hall d'exposition, et peut accueillir les plus grandes représentations lyriques philharmoniques, ainsi que les plus grands congrès internationaux,
- Le Zénith qui offre 6 000 places aux amateurs de variétés et de musique rock,
- Les médiathèques :
- La Bibliothèque centrale Emile Zola
- Gutenberg,
- Frédéric Fellini, qui dispose de la plus grande vidéothèque de France,
- Le carré Sainte Anne,
- La galerie Saint Ravy
- Le centre Rabelais,
- La salle Victoire II,
- La plaine de Rock à Grammont,
- Le théâtre des 13 vents à Grammont,
- Le chai de la Paillade,
- Le couvent des Ursulines (centre chorégraphique),
- L'Agropolis Museum...



### **Sportifs :**

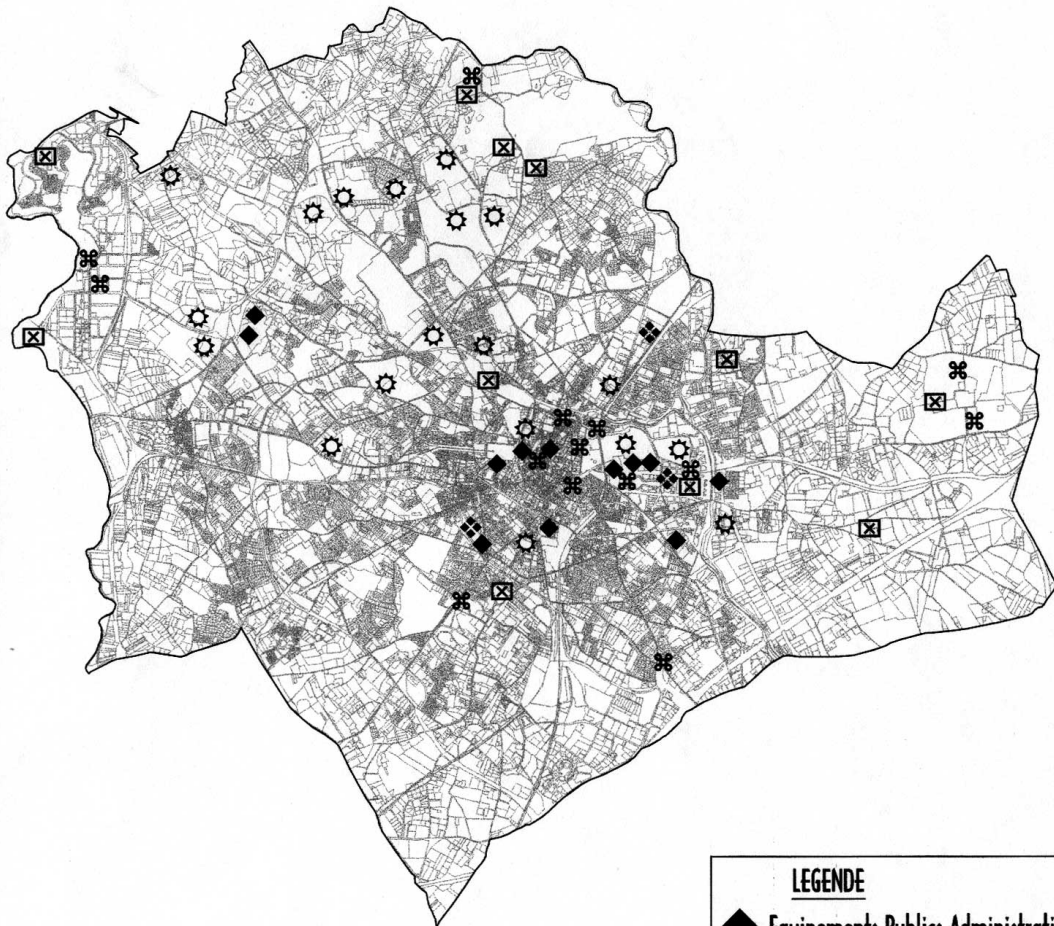
Comme dans le domaine culturel, la ville s'est dotée d'équipements sportifs de premier ordre, aptes à accueillir les événements les plus importants (les clubs montpelliérains font partie de l'élite nationale dans quasiment toutes les disciplines), sans oublier les équipements sportifs de proximité :

- Le stade de la Mosson (35 000 places), qui a eu le privilège d'accueillir plusieurs matches du Mondial 98,
- La piscine d'Antigone qui dispose d'un bassin olympique, de 2 000 places "spectateurs" et de tous les équipements associés,
- Les Palais des Sports Pierre de Coubertin, et René Bougnol,
- Le stade d'athlétisme de Philipidès,
- Le plateau sportif de Grammont.

### **Sociaux :**

Le Centre Communal d'Action Sociale qui est chargé d'apporter une aide aux personnes en situation difficile ou précaire.

**Localisation des équipements publics structurants**  
Echelle : 1 / 60 000e



- LEGENDE**
- ◆ Equipements Publics Administratifs
  - ☼ Lycées, Universités
  - ◆ Equipements Publics Professionnels et Syndicaux
  - ⌘ Equipements Culturels
  - ⊠ Equipements Sportifs

## LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX DE QUARTIERS

Parallèlement à la réalisation des grands équipements décrits ci-avant, la ville a également entrepris depuis plus de vingt ans une politique d'équipement de tous les quartiers. On dénombre aujourd'hui :

- 18 Maisons Pour Tous,
- 5 Maisons de Quartiers,
- 1 Maison des Rapatriés,
- 5 bibliothèques annexes, rattachées chacune à une Maison Pour Tous,
- 4 médiathèques de quartier, plus une en projet et une en construction, ainsi que la médiathèque centrale Emile Zola,
- ainsi que 3 Maisons Pour Tous en projet ou en cours de réalisation.

La ville s'est également équipée de nombreuses antennes ou annexes des services municipaux tels :

- plusieurs mairies annexes,
- plusieurs commissariats de police municipale.

Extrêmement bien équipée pour la compétition et la pratique du sport à haut niveau, Montpellier est aussi très bien pourvue en installations sportives destinées à un large public. En effet, Montpellier ne compte pas moins de :

- 7 piscines,
- 20 stades ou terrains de football,
- 13 gymnases,
- de nombreux terrains de pétanque,

ainsi qu'un ensemble d'équipements permettant la pratique de très nombreuses disciplines comme :

- le bi-cross et le skate-board,
- le tir à l'arc,
- l'escrime,
- les arts martiaux,
- le base-ball,
- le tennis de table...

Dans le domaine de l'enseignement, et de la petite enfance, un effort d'équipement considérable a également été réalisé.

En 1977, il existait cinq crèches à Montpellier, aujourd'hui on en dénombre quinze auxquelles s'ajoutent de nombreuses autres crèches parentales et associatives, plusieurs halte-garderies et jardins d'enfants. Environ 2 700 enfants de moins de six ans sont quotidiennement accueillis dans l'ensemble de ces structures.

Montpellier compte 110 groupes scolaires primaires et maternelles, dont la plupart ont été construits ou rénovés depuis 1977.

Réparties sur l'ensemble de la ville, les écoles permettent un accueil facile des élèves. Toutes disposent d'un restaurant scolaire approvisionné par la cuisine centrale, leur permettant de proposer le repas du midi à tous les écoliers le souhaitant.

Grâce aux efforts entrepris, l'ensemble des groupes scolaires dispose d'un réseau informatique et de connexions à internet, offrant ainsi aux élèves l'accès aux nouveaux moyens de communication, indispensables à la formation des citoyens de l'avenir.

## **LES BESOINS EN EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE**

L'effort de réalisation d'équipements publics engagé depuis 1977 devra se poursuivre dans 2 directions:


- la réalisation (ou la relocalisation) de grands équipements publics, rayonnants à l'échelle de la commune, de l'agglomération ou au delà, et répondant à des besoins nouveaux ou non encore totalement satisfaits, parmi lesquels on peut citer : la nouvelle Mairie, l'aquarium à Odysseum, le centre d'Art Contemporain, le stade Yves du Manoir à Ovalie, le projet départemental Hérault Culture Sport
- la poursuite, à mesure de l'évolution de l'urbanisation et des besoins qu'elle génère, du maillage du territoire communal en équipements publics de quartiers.

**Localisation des équipements publics de quartiers**

Echelle : 1 / 60 000e



**LEGENDE**

 Maison pour tous existante

 Maison pour tous en projet

## I.2.4.2. Equipements commerciaux

### L'OFFRE COMMERCIALE DE LA VILLE DE MONTPELLIER

Au global, on recense sur la ville de Montpellier :

- 2 hypermarchés GEANT CASINO<sup>1</sup>,
- 21 supermarchés<sup>1</sup>,
- 3 grands magasins et magasins populaires (INNO, Galerie Lafayette et Monoprix)<sup>1</sup>,
- Une grande surface de surgelés<sup>1</sup>,
- 10 grandes surfaces spécialisées en équipement de la personne<sup>1</sup>,
- 23 grandes surfaces spécialisées en équipement de la maison<sup>1</sup>,
- 8 grandes surfaces spécialisées dans les biens culturels et de loisirs<sup>1</sup>,
- 8 grandes surfaces spécialisées dans la vente d'automobiles ou accessoires automobiles<sup>1</sup>,
- 3885 commerces traditionnels<sup>2</sup> de moins de 300m<sup>2</sup> de surface de vente.

Le centre-ville, correspondant au périmètre « Grand Cœur », concentre à lui seul 2 623 unités commerciales soit les 2/3 de l'offre commerciale dont environ 1 200 répartis sur l'écusson et le secteur Comédie (incluant les centres commerciaux du Triangle et du Polygone).

Les autres quartiers de Montpellier sont dotés d'environ 200 commerces chacun (de 170 à 231) à l'exception du quartier Mosson où le nombre de commerces atteint 328 unités.

Cependant, des spécificités font jour sur certains quartiers :

Le centre-ville regroupe une forte concentration de commerces d'équipement de la personne (16%), de cafés – hôtels – restaurants (21%) et de services (18,6%),

Les quartiers de Port Marianne et Hôpitaux–Facultés sont marqués par une part très significative de l'offre en services s'expliquant par la forte proposition d'actifs du secteur tertiaire et d'étudiants,

Le quartier Mosson dispose d'une offre de proximité alimentaire importante complétée par la présence de trois supermarchés.

---

<sup>1</sup> Source DDCCRF HERAULT. mars 2003

<sup>2</sup> Source CCI de Montpellier + relevés CERCIA février 2003

## PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES QUARTIERS DE MONTPELLIER SUR LE PLAN COMMERCIAL

### Le centre-ville (Grand Cœur)

Sur le plan de l'offre commerciale, on dénombre sur ce périmètre plus de 2 600 points de vente soit les 2/3 de l'offre commerciale de la ville (près de 4 000 points de vente). Bien que cette offre soit principalement concentrée sur l'écusson et la Comédie (57%), les secteurs péricentraux sont également bien desservis en commerces.

Sur le plan de la restructuration de l'offre, l'hypercentre regroupe deux grands magasins (Galeries Lafayette 8 612 m<sup>2</sup> et INNO 3 746 m<sup>2</sup> dans le centre commercial du Polygone, celui-ci a fait l'objet, il y a quelques années, d'une opération de restructuration et agrandissement), un magasin populaire (Monoprix 1 178 m<sup>2</sup>) situé sur la place de la Comédie, ainsi que quelques grandes surfaces spécialisées dans le domaine de l'équipement de la personne (C&A : 1.800m<sup>2</sup>, LA REDOUTE : 1 400 m<sup>2</sup>, ZARA : 935 m<sup>2</sup>, ARMAND THIERRY : 480 m<sup>2</sup>, BURTON : 374m<sup>2</sup>, ESCASSUT : 400 m<sup>2</sup>, KOOKAI : 330 m<sup>2</sup>), des loisirs (FNAC : 2 085 m<sup>2</sup>, SAURAMPS : 1 340 m<sup>2</sup>, VIRGIN : 1 700 m<sup>2</sup>, LA GRANDE RECRE : 500 m<sup>2</sup>, JOUECLUB : 496 m<sup>2</sup>, GO SPORT : 796 m<sup>2</sup>, CITY SPORTS : 1 000 m<sup>2</sup>) et de l'équipement de la maison (PIER IMPORT : 472 m<sup>2</sup>, HABITAT 1 300 m<sup>2</sup>).

La présence de ces locomotives sur l'hypercentre associée à une offre très dense et diversifiée de ces commerces traditionnels (environ 1 500 unités) confère au centre-ville de Montpellier sa place de pôle commercial leader de l'agglomération et un rayonnement à l'échelle interdépartementale.

Le rayonnement commercial du centre-ville a, de plus, été conforté par :

- son attractivité spontanée,
- son environnement urbain et architectural de grande qualité favorisant la flânerie et mettant en valeur l'offre commerciale,
- des projets d'initiative publique assurant un rayonnement du centre-ville au-delà des limites traditionnelles (aménagement de l'Esplanade, extension du Polygone, Halles Jacques Cœur, liaison publique les échelles de la ville, parking Pitot, réhabilitation des Halles Castellane, Corum...),
- l'impact de la première ligne de tramway traversant la ville du Nord-Ouest au Sud-Est via le centre-ville historique (avec l'impact des stations Corum, Comédie, Gare et hôtel de ville).

Les secteurs péricentraux bénéficient également d'une offre commerciale dense et diversifiée : le secteur Gambetta regroupe 444 commerces dont 21% de commerces alimentaires et 20% de bars-hôtels-restaurants, associés à la présence de quelques grandes surfaces telles INTERMARCHE : 1 800 m<sup>2</sup>, TATI : 800m<sup>2</sup>, AU FOUILLIS : 800 m<sup>2</sup>, MACDAN : 750 m<sup>2</sup>, PARIS PRIX : 600 m<sup>2</sup>).

Ce secteur regroupe une offre commerciale plus typée et s'oriente vers une clientèle populaire d'où une forte concentration d'enseignes de « bazar-discount » tirant la gamme d'assortiments de produits vers le bas.

## **Port Marianne**

On peut noter sur ce quartier quelques polarités de proximité telles que celles de l'Avenue de Pompignane, l'Avenue Raymond Dugrand, les places Granier et Thermidor. On notera aussi la présence d'un supermarché maxi discompte ALDI au Nord du quartier et la présence d'un SUPER U à proximité mais situé sur la commune de Castelnau-le-Lez.

Avec seulement 231 activités recensées dont 82 activités de services (soit plus d'un tiers de l'offre commerciale), ce secteur apparaît au final peu pourvu en offre commerciale de quartier, avec une carence, notamment en commerces de proximité (alimentaires et banals, hygiène-santé-beauté), et ce d'autant plus que ce quartier est encore amené à se peupler fortement au cours des dix prochaines années.

Ce constat justifie également l'intérêt d'un renforcement de l'offre commerciale en lien avec l'urbanisation du site de la ZAC Jacques Cœur (enjeu d'une polarité de quartier), la création d'une polarité de proximité en lien avec la ZAC Jardins de la Lironde ainsi que le développement d'une zone commerciale thématique le long de l'Avenue Raymond Dugrand.

Le projet du centre commercial Odysseum situé à l'Est du quartier de Port Marianne viendra également conforter l'offre commerciale de ce secteur ; Odysseum se positionnant à la fois en tant qu'équipement commercial régional et principal équipement commercial des quartiers Est.

## **Prés d'Arènes**

Ce secteur bénéficie de la desserte assurée par le centre commercial GEANT (hypermarché de 7.800 m<sup>2</sup> et galerie marchande), ainsi que par de nombreuses grandes surfaces spécialisées notamment dans le secteur de l'automobile (FEU VERT, ALFA ROMEO, BMW, CITROEN, PEUGEOT, OPEL, RENAULT) et de l'équipement de la maison (FLY, ENTREPOTS, GALERIE LAFAYETTE, ELECTROCASH, OBI, ETS BAURES).

Ce pôle commercial de Prés d'Arènes pourrait aussi conforter sa vocation thématique Equipement de la Maison et surtout Automobile.

Le développement à l'origine de ce site commercial peut s'expliquer à la fois par son positionnement optimal en bordure de l'un des carrefours majeurs de l'agglomération et de l'impact conjugué de l'échangeur autoroutier de la pénétrante de la route de Palavas et la proximité avec la zone industrielle. Cette situation explique les densités en m<sup>2</sup> de surface de vente / 1.000 habitants extrêmement élevées sur ce quartier.

Ce secteur dispose également d'un petit site commercial de proximité : le centre commercial SAINT MARTIN.

## **Croix d'Argent**

Ce secteur regroupe de nombreuses polarités qui constituent :

- soit des polarités de quartier :

Supermarché CHAMPION au Sud de l'Avenue de Toulouse (1 370 m<sup>2</sup>),



Supermarché ATAC Avenue Villeneuve d'Angoulême (1 000 m<sup>2</sup>),  
CASINO au Nord de l'Avenue de Toulouse (990 m<sup>2</sup>),

### **Les collines d'Estanove.**

- soit des polarités de proximité :

Pedro de Luna (avec un marché hebdomadaire),  
Mas Drevon, Saint Jacques.

À noter : ce quartier bénéficie de la plus forte densité commerciale en termes de m<sup>2</sup> de supermarché pour 1.000 habitants (6 supermarchés, 5 388 m<sup>2</sup> de surfaces de vente et un ratio de 174,6 m<sup>2</sup> de surface de vente pour 1 000 habitants).

### **Les Cévennes**

Ce quartier bénéficie de la présence du centre commercial GEANT CASINO (hypermarché 5 800 m<sup>2</sup> et galerie marchande) et de deux pôles commerciaux de proximité situés au Nord du quartier (avec un supermarché utile de 380 m<sup>2</sup> et LIDL de 449 m<sup>2</sup>).

On observera aussi que ce quartier dispose de la plus faible densité en termes de m<sup>2</sup> de supermarché pour 1 000 habitants (20,3 m<sup>2</sup> / 1 000 habitants) mais cette situation est compensée par la présence de l'hypermarché GEANT jouant également un rôle d'équipement de quartier pour la population résident à proximité. En termes de commerces traditionnels, ce quartier regroupe 184 commerces dont 45 commerces alimentaires et 57 activités de services.

### **Mosson**

En termes d'offre commerciale, trois supermarchés sont présents sur ce quartier (deux supermarchés à l'enseigne NORMA et le supermarché CASINO du centre commercial Saint Paul récemment fermé et en attente d'être repris par une nouvelle enseigne).

La densité en termes de supermarché se situe dans la moyenne de la ville (97,5 m<sup>2</sup> / 1.000 habitants) de commerces du quartier apparaît bien structuré en pôles de quartier (Saint Paul, Norma Celleneuve et le commerce de Faubourg situé sur l'Avenue de Lodève,...), et des pôles de proximité (OXFORD, BARI, LES TOURS). La structure de l'offre commerciale met en évidence la prépondérance de l'offre alimentaire (31,7%) et une part importante de commerces d'équipement de la personne (11,1% en raison de la présence de commerces de Faubourg sur l'Avenue de Lodève,...)

Ce quartier bénéficie de plus de la présence des Halles et du marché de plein-air qui disposent d'une attraction dépassant très largement les limites du quartier.

### **Hôpitaux-Facultés**

Sur le plan de l'offre commerciale, deux supermarchés sont présents sur le quartier :

- L'un au rond-point de la Lyre au Nord-Ouest de CASINO (1 280 m<sup>2</sup>)
- L'autre sur l'Avenue de la Justice de Castelnau au Sud-Est (CHAMPION 1 694 m<sup>2</sup>).

Le supermarché SHOPI bien que situé sur le centre-ville dessert également une partie de la population de ce quartier.

On ne recense sur ce quartier qu'une seule grande surface spécialisée chlorophylle (fleurs, jardinerie) de 830 m<sup>2</sup> de surface de vente. En termes de structuration de l'offre commerciale, la présence d'un important pôle universitaire et d'emploi induit un développement important de l'offre en services (un tiers de l'offre).

Ce quartier apparaît avec le quartier des Cévennes comme le quartier le moins bien équipé en termes de densité commerciale.

## **LES BESOINS FUTURS LIÉS A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE**

Rappelons que la population de la ville de Montpellier a connu une croissance de 8,4% entre 1990 et 1999.

Les perspectives de croissance démographiques énoncées au chapitre 1.1.1.2. posent la problématique de l'adaptation de l'offre commerciale aux besoins de ces futurs habitants tant en termes d'offre commerciale sur les sites de proximité, de quartier, de centre-ville et de périphérie.

Certains quartiers verront leur population croître de façon très importante d'ici 2010, notamment :

- Le quartier Grand Cœur (environ 2 000 habitants supplémentaires avec notamment l'urbanisation du quartier nouveau Saint Roch),
- Le quartier Croix d'Argent (environ 4 000 habitants supplémentaires),
- Le quartier Hôpitaux Facultés (environ 5 000 habitants supplémentaires, dont 4.000 sur le quartier de Malbosc avec la création d'un centre commercial de quartier)
- Le quartier de Port Marianne (environ 9 000 habitants supplémentaires d'ici 2010).
- Le commerce de Montpellier devra ainsi sur le moyen et le long terme s'adapter au marché supplémentaire généré par la nouvelle population de la zone de chalandise (actuellement 560 000 habitants environ auxquels s'ajoute l'impact du tourisme : 600 000 touristes par an).

Cette nécessaire adaptation de l'offre commerciale passera à la fois par :

- La consolidation des pôles existants, qu'ils soient des pôles de proximité ou de quartier,
- La consolidation et le renforcement de l'offre commerciale du centre-ville pour répondre à la fois à la demande de proximité et à celle d'un centre-ville d'agglomération,
- La création de pôles commerciaux ou le développement de pôles commerciaux existants où la population est amenée à croître de façon importante (Malbosc, Croix d'Argent, Port Marianne),

- La diversification et l'adaptation quantitative et qualitative de l'offre commerciale périphérique en lien étroit avec la croissance de la population de l'ensemble de la zone de chalandise du commerce Montpellierain (soit plus de 300.000 personnes supplémentaires d'ici 30 ans sans compter l'impact dû au tourisme et aux manifestations et congrès).

### **I.2.4.3. Les structures d'hébergement touristique**

#### **LES CAPACITES D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE MARCHAND**

L'Office de Tourisme de Montpellier recense les hébergements touristiques marchands suivants :

<b>CLASSEMENT</b>	<b>HOTELS</b>	<b>HOTELS RESIDENCES</b>	<b>CHAMBRE D'HOTES</b>	<b>MEUBLES ET GITES</b>
sans étoiles	6	4		
1 étoile	1			18
2 étoiles	22	1	2	20
3 étoiles	6	3	1	2
4 étoiles	3			4
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>44</b>

#### **LES BESOINS FUTURS**

Un des enjeux du développement du tourisme de la communauté d'agglomération réside dans l'offre de services de qualité qui correspondent mieux aux attentes de la clientèle.

Selon le SCOT, l'hôtellerie présente à échelle de l'agglomération une insuffisance quantitative évidente, notamment dans les catégories supérieures, ce qui limite actuellement les possibilités de développement des courts séjours d'agrément et du tourisme d'affaires. Deux hôtels quatre étoiles sont projetés à Montpellier en vue de pallier ces manques : l'un près du Corum et l'autre à Odyseum.

### **I.2.4.4. RESEAUX ET COLLECTE DES DECHETS**

Les éléments développés dans ce chapitre sont compatibles, comme d'ailleurs l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier, avec les documents d'orientations pour l'aménagement et la gestion des ressources en eaux que sont le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse et le SAGE Lez-Mosson-Etangs Palavasiens.

Dans son diagnostic, le Schéma de Cohérence Territoriale élaboré par la communauté d'Agglomération de Montpellier présente une synthèse des orientations du SDAGE RMC, dont la Ville a tenu compte pour aborder les questions de l'alimentation en eau potable, de la collecte et du traitement des eaux usées, de la collecte des eaux pluviales et l'élimination des déchets.

## **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

### **Préambule**

La présentation du service public de distribution d'eau potable concerne les communes de Montpellier et de Juvignac. Cette dernière est, en effet, alimentée en totalité par la ville de Montpellier par convention exécutoire au 05 juin 1985 et ses usagers sont des abonnés à part entière du service d'eau potable de la ville de Montpellier.

#### *(a) RESSOURCE ACTUELLE DISPONIBLE*

L'alimentation en eau potable de la Ville de Montpellier est assurée à partir de deux ressources : l'une principale, l'autre d'appoint et/ou de secours.

La source du Lez est la ressource d'approvisionnement principale en eau brute de l'agglomération montpelliéraine.

Un bassin-versant d'environ 250 km<sup>2</sup>, situé entre le fleuve Hérault à l'Ouest et le fleuve côtier le Vidourle à l'Est, draine les eaux de pluie vers la source du Lez. La source est l'émergence d'un karst profond dont la partie inférieure constitue la réserve souterraine en période d'étiage où a été réalisé le captage entre mars 1981 et novembre 1982.

La source du Lez fait l'objet d'un arrêté préfectoral relatif à la déclaration d'utilité publique du 5 juin 1981.

Dans ce cadre, le débit prélevé autorisé est de 1 700 l/s avec un débit réservé restitué au fleuve de 160 l/s.

Le débit disponible pour l'alimentation en eau potable est de 1 540 l/s.

Les eaux brutes du canal BRL constituent aujourd'hui la seule ressource d'appoint et/ou de secours de la ville. L'approvisionnement par l'eau du canal BRL constitue un appoint en période de sécheresse sévère et contribue à la sécurité en cas d'incident grave affectant l'alimentation à partir de la source du Lez. Cette ressource représente moins de 7 % des apports en 2001.

<b>Achat d'eau brute à BRL</b>	
<b>Usage</b>	<b>Utilisation</b>
Appoint	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Par trois fois seulement, afin de limiter les volumes prélevés à la source du Lez, de réduire son abattement et stabiliser son niveau au-dessus des limites fixées par la DUP :  1990 : débit de 350 l/s  1995 : débit de 150 l/s  2001 : débit de 130 l/s  2003 : débit de 300 l/s</li> </ul>
Secours	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence d'utilisation de ce type à ce jour.</li> </ul> <p>Néanmoins, dans la mesure où une mobilisation totale de la station Portaly ne serait pas suffisante en cas d'accident grave pour couvrir la totalité des besoins en eau, une adaptation de la station de stockage d'Arago est en cours pour permettre le traitement des eaux du canal BRL.</p>

#### *(b) Traitement*

L'eau du Lez, prélevée à la source, présente une très bonne qualité. Néanmoins, la Ville de Montpellier réalise un traitement de l'eau à la station Arago avant sa distribution.

Le traitement de l'eau avant distribution et utilisation permet de limiter la gêne occasionnée par une turbidité plus ou moins importante liée aux épisodes pluvieux ou à un rabattement important de la nappe en période de sécheresse estivale.

La station F. Arago permet, depuis 1985, en plus de la désinfection indispensable due à toute eau d'origine karstique, une clarification de l'eau. Le principe de clarification comprend quatre phases :

- préconditionnement, floculation,
- décantation,
- filtration (sable ou charbon actif),
- stérilisation.

La capacité réglementaire de traitement est de 1 540 l/s à 1 700 l/s selon la turbidité de l'eau. La capacité réelle de la station est quant à elle de 2 000 l/s sans décantation, et de 1 840 l/s en filière complète.

L'usine de secours du service de distribution d'eau potable est la station de traitement de Portaly. Un débit maximum de 500 l/s peut y être traité toute l'année (floculation par injection de chlorure ferrique, décantation, filtration, stérilisation).

L'utilisation des eaux du canal BRL peut être réalisée, en appoint ou en secours, par la station de Portaly ou par la station Arago qui a été adaptée en ce sens à l'été 2005.

### (c) QUALITE DE L'EAU

- Analyse de qualité – Des analyses sont régulièrement effectuées pour contrôler la qualité des eaux après traitement à la station Arago, à partir de prélèvements.

19 prélèvements ont été réalisés et analysés pour l'année 2001. Ces résultats sont présentés dans le tableau ci-dessous.

	Evolution	Valeur moyenne (2001)	Norme
pH	□	7,26 Unité pH	6,5 – 9
Conductivité	□	670 µs/cm	
Sodium	□	25,8 mg/l	200 mg/l (*)
Chlorures	□□	47,5 mg/l	250 mg/l (*)
Sulfates	□	26,7 mg/l	250 mg/l (*)
Nitrites	□	0,02 mg/l	0,1 mg/l
Nitrates	□□	4,1 mg/l	50 mg/l
Carbone Organique Total	□	0,70 mg/l	
Hydrocarbures Polycycliques Aromatiques	□	0,08 µg/l	0,1 µg/l

(\*) Ces valeurs sont des valeurs guides et non pas limites.

#### • Suivi de la qualité

Le service communal d'hygiène et de santé assure un contrôle continu de la qualité de l'eau avant distribution de celle-ci.

L'analyse des paramètres physico-chimiques et bactériologiques est effectuée régulièrement par un laboratoire d'analyses agréé, en l'occurrence l'Institut Bouisson-Bertrand.

La fréquence et la nature des analyses et du contrôle sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine sont fixées par la DDASS, conformément au décret du 3 janvier 1989.

### (d) LE RESEAU DE DISTRIBUTION

La distribution de l'eau de la Ville de Montpellier est assurée par un réseau d'environ 620 km de conduites de diamètres variant de 60 mm à 1 300 mm, dont la quasi totalité est en fonte.

Les éléments relatifs à l'alimentation en eau potable de la Ville de Montpellier, exposés ci-après, sont développés de manière plus complète dans l'annexe sanitaire "eau potable" du Plan Local d'Urbanisme.

La gestion du service des eaux a été confiée à la Compagnie Générale des Eaux dans le cadre d'un traité d'affermage conclu le 25 juillet 1989 avec prise d'effet au 1er août 1989, pour une durée de 25 ans, soit jusqu'en 2014.

Le fermier est chargé de l'entretien et de l'exploitation du réseau, des stations de pompage et de la production d'eau, de la création de branchements particuliers et de la perception de la redevance d'eau. La Ville de Montpellier a la maîtrise d'ouvrage de la création des équipements destinés à l'approvisionnement ou la distribution d'eau.

Le contrôle des travaux est assuré par ses services ; les ouvrages sont ensuite remis au fermier qui assure leur exploitation. Les services municipaux sont également chargés du contrôle de la bonne exécution du contrat d'affermage.

Son développement s'est déroulé en trois phases, de 1870 à 2001, de la manière suivante :

1870 – 1936 :	120 km
1936 – 1953 :	150 km
1953 – 2001 :	348 km

Au 31 décembre 2001, le nombre de branchements était de 31 975 et le réseau comportait 4 460 appareils publics divers (bornes-fontaines, bouches de lavage, prises d'incendie...) en service.

La création d'équipes de recherche des fuites sur le réseau a permis d'augmenter sensiblement le rendement de celui-ci et de le maintenir au-dessus de 80 % depuis 10 ans.

Toute nouvelle construction est systématiquement raccordée sur le réseau public de distribution.

Le changement du parc compteur (31 164 abonnés) au rythme actuel de 1 500 compteurs par an, tous diamètres confondus, a permis une facturation plus juste et plus précise de la consommation.

Le développement de la facturation par l'informatique a permis :

- un meilleur suivi des consommations,
- la mise en évidence d'anomalies au niveau du comptage et leur correction,
- une meilleure relation avec l'abonné.

Depuis son captage en profondeur, l'eau de la source du Lez est amenée jusqu'à la station de clarification François Arago pour ensuite être stockée dans le réservoir de 24 000 m<sup>3</sup> de Montmaur par l'intermédiaire d'une colonne piézométrique et d'une conduite de 1 400 mm de diamètre.

A partir du réservoir de Montmaur, la distribution est assurée par une ceinture générale constituée d'un réseau d'adducteurs de 900 à 500 mm se bouclant sur la station de

Portaly, alimentant la partie basse de la ville et remplissant par équilibre d'autres réservoirs. A partir de ces réservoirs, des stations de pompage relèvent l'eau dans des réservoirs sur tour qui la distribuent dans les parties les plus hautes de la ville.

Le découpage de la ville suivant quatre zones correspondant aux étages de pression permet, par une distribution sélective, d'assurer à l'abonné une alimentation en eau à une pression convenable.

Les maillages effectués sur le réseau permettent une meilleure distribution et une réalimentation rapide de l'abonné en cas d'intervention d'urgence (fuite...). Ce système de distribution évite la stagnation de l'eau dans les conduites, phénomène qui se produit sur les réseaux posés en antenne.

Le tableau ci-après synthétise les principales caractéristiques de chaque étage de pression du réseau de distribution de l'eau potable :

Dénomination	Localisation	Fonction
Étage 57	Etage de distribution de Montmaur dit "basse pression"	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alimentation :</b></li> <li>- <b>quartiers bas :</b> centre-ville, Pompignane, St-Martin, Prés d'Arène, Mas Drevon, Tournezy, Figuerolles...</li> <li>- syndicat : Pic St-Loup, Brestalou, Salaison</li> <li>- communes : Prades-le-Lez, Montferrier-sur-Lez (secours)</li> <li>• <b>Total réserve = 52 000 m<sup>3</sup></b></li> </ul>
Étage 80	Croix d'Argent et avenue de Lodève	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alimentation :</b> Pas du Loup, Fontcouverte, Estanove, avenue de Lodève, Val de Croze...</li> <li>• <b>Total réserve = 2 500 m<sup>3</sup></b></li> </ul>
Étage 105	Colombière, Plan des Quatre Seigneurs, Bois de Montmaur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alimentation :</b></li> <li>- la Paillade, Petit Bard, Cévennes, Euromédecine, Colombière, Quatre seigneurs</li> <li>- commune : Juvignac</li> <li>• <b>Total réserve = 26 000 m<sup>3</sup></b></li> </ul>
Étage 157		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alimentation :</b></li> <li>- Haut de la Paillade et Euromédecine...</li> <li>- Fontcaude à Juvignac</li> <li>- La Valsière à Grabels</li> <li>• <b>Total réserve = 1 800 m<sup>3</sup></b></li> </ul>

#### (e) DUREE DES RESERVES

La mise en place en 1992 d'un système de télégestion informatisée a permis d'optimiser l'exploitation et la répartition des ressources, tout en augmentant la "respiration" des réserves. Le volume total de stockage s'élève à 82 300 m<sup>3</sup> soit 25 heures d'autonomie par rapport au volume moyen journalier distribué.

Le réseau de distribution de l'eau potable de Montpellier est très bien développé et organisé. Il permet, par l'intermédiaire des différents équipements décrits ci-avant, d'alimenter dans de bonnes conditions l'ensemble des usagers raccordés.



*(f) BESOINS ACTUELS*

La principale ressource en eau de Montpellier, la source du Lez, permet l'alimentation en eau potable :

**dans le cadre de la DUP de la source du Lez (arrêté préfectoral du 5 juin 1981) :**

la Ville de Montpellier ;

**par le biais de conventions :**

- SIAE du Pic-Saint-Loup,
- SIVOM du Salaison,
- Grabels,
- Prades-le-Lez,
- Montferrier-sur-Lez (secours).

Les conventions passées respectivement avec le SIAE du Pic-Saint-Loup et le SIVOM du Brestalou mentionnent un volume produit minimum à fournir par la Ville de Montpellier pour chacune des collectivités.

Il n'en est pas de même pour les autres communes et syndicats où aucun volume obligatoire n'a été retenu.

En outre, toutes les collectivités raccordées par convention au réseau d'alimentation en eau potable de la Ville de Montpellier ne présentent pas au même moment des besoins en eau maximums ; de fait, les ressources en eau potable de la ville sont suffisantes, même si le nombre de conventions passées avec des collectivités voisines est important.

*(g) PRODUCTION*

Le volume annuel prélevé pour l'année 2001 a été :

- de 34 300 000 m<sup>3</sup> à la source du Lez,
- de 200 000 m<sup>3</sup> par l'eau du canal de BRL (appoint).

Ces volumes ont permis de répondre aux besoins en eau de la Ville de Montpellier (31 500 000 m<sup>3</sup>) et des collectivités voisines raccordées au réseau de distribution (3 800 000 m<sup>3</sup>).

Malgré une augmentation significative de la population de la Ville de Montpellier, les volumes produits sont en baisse.

Cette baisse est imputable aux améliorations du réseau de distribution (élimination de fuites...) qui présente, depuis plus de dix ans, un rendement supérieur à 80 %.

Les volumes globaux de production pour 2001 sont de 31 545 549 m<sup>3</sup>. La part de la Ville de Montpellier représente 87,5 % de ces volumes.

En effet, les besoins annuels en production d'eau de la Ville de Montpellier sont de 27 608 277 m<sup>3</sup> (année 2001), se décomposant mensuellement de la façon suivante :

<b>Besoins mensuels en production (2001) - Ville de Montpellier</b>			
Janvier	2 162 960 m <sup>3</sup>	Juillet	2 647 675 m <sup>3</sup>
Février	1 973 064 m <sup>3</sup>	Août	2 626 929 m <sup>3</sup>
Mars	2 216 292 m <sup>3</sup>	Septembre	2 381 235 m <sup>3</sup>
Avril	2 166 288 m <sup>3</sup>	Octobre	2 326 787 m <sup>3</sup>
Mai	2 257 422 m <sup>3</sup>	Novembre	2 180 207 m <sup>3</sup>
Juin	2 555 838 m <sup>3</sup>	Décembre	2 113 580 m <sup>3</sup>

Les besoins moyens journaliers en production sur l'année 2001 ont été de 73 640 m<sup>3</sup>, soit 875 l/s.

Il est à noter que les besoins moyens en dehors des mois d'été (juin, juillet, août) sont de 73 250 m<sup>3</sup>/jour, soit 850 l/s.

Les besoins de production ramenés au nombre d'habitants équivalents pour la Ville de Montpellier sont donc, pour l'année 2001 :

- en moyenne annuelle : 117 m<sup>3</sup>/an/habitant (320 l/jour/habitant),
- en moyenne journalière sans les mois d'été (juin, juillet, août) : 310 m<sup>3</sup>/an/habitant,
- en moyenne journalière sur les mois d'été (juin, juillet, août) : 360 m<sup>3</sup>/an/habitant.

#### *(h) CONSOMMATION*

La consommation globale de l'ensemble des collectivités alimentées par le service de Montpellier est passée de 23 985 551 m<sup>3</sup> en 1989 à 25 609 226 m<sup>3</sup> en 2001, ce qui permet, si l'on rapporte ces volumes aux volumes de production correspondants, de constater l'amélioration des rendements mentionnés (74,5 % en 1989, 81,2 % en 2001), conséquence des importants travaux de réduction des fuites du réseau de distribution engagés ces dernières années.

La part de Montpellier dans cette consommation globale s'est élevée, en 2001, à 21 761 044 m<sup>3</sup>, soit en moyenne annuelle 92,6 m<sup>3</sup>/an/hab. (250 l/jour/hab.).

Les volumes domestiques représentent 70 % des volumes totaux consommés.

Cette consommation se répartit en :

- Volumes domestiques : 72,4 %
- Volumes industriels : 2,3 %
- Volumes collectifs : 9,9 %
- Besoins assainissement : 0,2 %

- Volumes municipaux : 15,2 %

L'individualisation des volumes domestiques permet de calculer la part de la consommation revenant aux particuliers, soit, en moyenne annuelle, 67 m<sup>3</sup>/an/habitant (180 l/jour/habitant).

Les volumes non domestiques comprennent les volumes industriels, les volumes collectifs (administrations, bureaux, universités, hôpitaux...) et les volumes municipaux qui incluent la consommation pour l'arrosage des espaces verts.

La consommation d'eau potable à l'échelle de la Ville de Montpellier n'est pas constante sur l'année.

Une pointe de consommation est observée, d'une année sur l'autre, à la fin du premier semestre.

En 2001, elle a été recensée semaine 31 (fin juillet – début août), faisant passer les besoins moyens journaliers durant la semaine de pointe à 105 980 m<sup>3</sup>, soit 1 226 l/s.

Les besoins moyens journaliers en dehors de la période de pointe étant de 82 900 m<sup>3</sup>, soit 960 l/s pour l'année 2001.

L'irrigation des espaces verts constitue le principal facteur d'augmentation des volumes en période de pointe, auquel peut éventuellement être ajoutée une augmentation des consommations individuelles.

L'évolution des volumes consommés a été peu sensible à Montpellier sur les six dernières années. La tendance actuelle est plutôt à la hausse, comme l'indiquent les volumes domestiques consommés en 2001 (augmentation de 2,3 % par rapport à la consommation de 2000).

#### (i) ADEQUATION BESOINS – RESSOURCES a horizon 2020

##### **Les besoins de la Ville**

Approche par l'analyse des tendances de 1994 à 2004

L'analyse des tendances linéaires entre 1994 et 2004 de différents volumes donne les résultats suivants :

- les exportations augmentent en moyenne de 2% par an, à ce rythme leur valeur serait de 5,9 Mm<sup>3</sup> en 2020,

- les volumes produits (toutes ressources confondues) connaissent une croissance annuelle de 1% soit, si la tendance se poursuit linéairement, une production nécessaire de 43,1 Mm<sup>3</sup>,

- La production hors exportation s'accroît de 0.8% par an en moyenne, 37,2 Mm<sup>3</sup> en 2020,

- Enfin, la consommation de la Ville s'élève annuellement de 0.4%, 25 Mm<sup>3</sup> en 2020.

Le volume distribué hors exportation est de 24 millions de m<sup>3</sup>. Une régression linéaire sur les cinq dernières années de mesures permet d'estimer grossièrement le volume distribué en 2020 à 29,5 millions de m<sup>3</sup> (+0,6% par an).

En prenant en compte les données techniques de production de 2003 et 2004 :

Le coefficient de pointe mensuel (1,19) ;

Le coefficient du jour de pointe du mois de pointe (1,13) ;

Le coefficient de pointe mensuel en exportation (1,53) ;

On obtient les besoins journaliers en 2020 :

	m3/j moyen	m3/j en pointe
Exportation	<b>16 350</b>	<b>28 200</b>
Production	<b>120 000</b>	<b>161 000</b>
Production hors exportation	<b>104 000</b>	<b>139 000</b>
Consommation	<b>69 500</b>	<b>93 500</b>
Distribution hors exportation	<b>82 000</b>	<b>110 500</b>

## **Approche par l'analyse des projets d'urbanisme**

### **Montpellier**

L'évaluation des besoins tient compte des objectifs d'urbanisme contenus dans le PLU.

En prenant en compte les données de Montpellier concernant :

Le nombre d'habitants par logements (1,93) ;

Le ratio de consommation par habitant\* (233 l/j/hab, CRT 2004) ;

Le rendement des réseaux (81%) ;

*\* incluant pour tenir compte des besoins en espaces verts et en nettoyage de voirie les consommations correspondantes soit 19.15 Mm3.*

En 2010, on obtient les besoins **supplémentaires** annuels en distribution suivants :

Etage de pression	Logements (ZAC)	Population	Besoins annuels en distribution (m3)	Besoins mensuels de pointe en distribution (m3)	Besoins jour de pointe en distribution (l/s)	Besoins jour de pointe en distribution (m3)
57	6185	11 937	1 251 380	124 095	52	4 523
80	2100	4 053	424 883	42 134	18	1 536
105	2615	5 047	529 080	52 467	22	1 913
157	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>10900</b>	<b>21 037</b>	<b>2 205 343</b>	<b>218 696</b>	<b>92</b>	<b>7 972</b>

Soit une estimation en 2010 de 26,2 Mm3 en distribution hors exportation.

Pour 2020, en l'absence d'estimation précise de logement à cette échéance, les besoins en distribution sont évalués comme suit :

	m3/j moyen	m3/j en pointe
2010	+ 6 100	+ 8 000
Période 2010-2020	+ 3 000	+ 4 000
Besoin supplémentaire en 2020	<b>+ 9 100</b>	<b>+ 12 000</b>

## Juvignac

La convention du 22 mai 1985 liant Montpellier et Juvignac prévoit en son article 2 une population à terme de 9000 habitants. Actuellement, la population de Juvignac est de 6300 habitants. La répartition de consommation indique 5204 habitants raccordés à l'étage 105, et 1096 habitants raccordés à l'étage 157. L'urbanisation de Juvignac sur l'étage 105 étant pratiquement saturée, la répartition à l'horizon 2020 des 2700 habitants restants est la suivante : +700 habitants raccordés à l'étage 105, +2000 habitants raccordés à l'étage 157.

On obtient le tableau suivant :

	Population	Besoins annuels en distribution (m <sup>3</sup> )	Besoins mensuels en distribution (m <sup>3</sup> )	Besoins journaliers moyens en distribution (m <sup>3</sup> )	Besoins journaliers de pointe en distribution (m <sup>3</sup> )
Etage 105	700	+ 73 495	+ 6 125	+ 204	+ 274
Etage 157	2000	+ 209 987	+ 17 499	+ 583	+ 784
<b>Total</b>	<b>2700</b>	<b>+ 283 482</b>	<b>+ 23 624</b>	<b>+ 787</b>	<b>+ 1 060</b>

Bilan

	Besoins journaliers moyens en distribution (m <sup>3</sup> )	Besoins journaliers de pointe en distribution (m <sup>3</sup> )
Montpellier	+ 9 100	+ 12 000
Juvignac	+ 787	+ 1 060
<b>Total</b>	<b>+ 9 900</b>	<b>+ 13 060</b>

On obtient les besoins journaliers en 2020 :

	m3/j moyen	m3/j en pointe
Distribution hors exportation	<b>75 900</b>	<b>102 000</b>

Bilan sur Montpellier / Juvignac

A l'horizon 2020, les volumes nécessaires en distribution (hors exportation) peuvent être estimés compris entre 76 000 et **82 000 m3/j en moyenne** et entre 102 000 et **110 000 m3/j en pointe**.

On retiendra la fourchette haute pour se placer dans le sens de la sécurité bien que l'approche par le recensement des opérations d'urbanisme semble plus proche de la réalité. Malheureusement, le manque de visibilité pour la période 2010-2020 limite la précision de la méthode.

## Exportations

De l'eau traitée est vendue à différentes communes aux alentours de Montpellier :

SIAE du Pic Saint Loup ;

Montferrier sur Lez ;

Grabels ;

Salaison ;

## Prades le Lez.

Les données de débit maximal sont issues des **conventions** passées avec les communes :

SIAE du Pic Saint Loup	12 340 m <sup>3</sup> /j
Montferrier sur Lez (*)	2 678 m <sup>3</sup> /j
Grabels	4 320 m <sup>3</sup> /j
Salaison	5 200 m <sup>3</sup> /j
Prades le Lez	2 592 m <sup>3</sup> /j
<b>TOTAL</b>	<b>27 130 m<sup>3</sup>/j</b>

(\*) Le débit pour Montferrier sur Lez correspond à la capacité à fournir un débit de secours.

## Bilan besoins / ressources à l'horizon 2020

### Besoins

		Besoins à l'horizon 2020
Besoins journaliers moyen en distribution	Montpellier / Juvignac	82 000 m <sup>3</sup> /j
	Exportations	27 000 m <sup>3</sup> /j
	<b>Total</b>	<b>109 000 m<sup>3</sup>/j</b>
Besoins journaliers de pointe en distribution	Montpellier / Juvignac	110 000 m <sup>3</sup> /j
	Exportations	27 000 m <sup>3</sup> /j
	<b>Total</b>	<b>137 000 m<sup>3</sup>/j</b>

## Ressources

La capacité règlementaire de traitement de l'usine s'établit aujourd'hui à 1 700 l/s soit 147 000 m<sup>3</sup>/j en tournant 24h/24 ce qui ne laisse que peu de marge de manœuvre en exploitation - encore s'agit-il là des besoins de pointe atteint quelques jours par an.

Il s'agit également de la limite de pompage inscrite dans la DUP de la source du Lez.

La Ville pourrait également recourir à l'eau de BRL sur la station de Portaly d'une capacité de 500 l/s.

La capacité nominale technique de l'usine est par ailleurs de 2 000 l/s (ou 1 840 l/s en filière complète avec décantation) soit de **150 000 m<sup>3</sup>/j à 139 000 m<sup>3</sup>/j sur 21h.**

Cette usine est donc suffisante pour subvenir aux besoins en eau, pour un jour moyen et pour un jour de pointe, à l'horizon 2020.

### (j) SYNTHÈSE

La Ville de Montpellier présente donc, du point de vue de son alimentation en eau potable, une situation tout à fait exceptionnelle pour une commune située en région méditerranéenne. La capacité mobilisable du réservoir naturel souterrain de la source du Lez représente 50 % des besoins annuels de production.

Sachant que ce réservoir est réalimenté naturellement en période de pluviométrie normale, la totalité des besoins de la ville est largement satisfaite. En situation de sécheresse exceptionnelle, le recours à l'eau du canal BRL permet de répondre sans difficulté à la demande.

L'exploitation de la source a toujours été conforme à la DUP comme l'attestent les conclusions des rapports périodiques de la commission permanente du Lez, instituée le 2 décembre 1982.

Le développement de l'agglomération, au niveau de laquelle la Ville de Montpellier elle-même constitue le pôle majeur de croissance, ne fait qu'accentuer les besoins en eau potable actuels. Toutefois, les ressources en eau disponibles permettent de répondre aux besoins en eau potable de la Ville de Montpellier à horizon 2020.

		Besoins à l'horizon 2020
Besoins journaliers moyen en distribution	Montpellier / Juvignac	82 000 m <sup>3</sup> /j
	Exportations	27 000 m <sup>3</sup> /j
	Total	<b>109 000 m<sup>3</sup>/j</b>
Besoins journaliers de pointe en distribution	Montpellier / Juvignac	110 000 m <sup>3</sup> /j
	Exportations	27 000 m <sup>3</sup> /j
	Total	<b>137 000 m<sup>3</sup>/j</b>



## **Collecte et traitement des eaux usées**

En matière d'assainissement, les compétences de collecte et de traitement des eaux usées de la Ville de Montpellier sont exercées par la Communauté d'Agglomération de Montpellier). La gestion du Service Public de l'assainissement est déléguée à la Compagnie Générale des Eaux dans le cadre d'un traité d'affermage conclu le 25 juillet 1989, pour une durée de 25 ans, soit jusqu'en 2014.

Plusieurs communes limitrophes sont raccordées au réseau d'assainissement de la Ville de Montpellier qui véhicule les effluents jusqu'à la station d'épuration la Céreirède qui assure leur traitement.

### *(k) RESEAU D'ASSAINISSEMENT*

#### **a) Organisation du réseau**

Sur le territoire de la commune, le réseau d'assainissement actuel comporte deux bassins-versants principaux, à savoir :

- le bassin séparatif situé au Sud-Ouest de Montpellier et réalisé dans les années 1960. Celui-ci comprend deux collecteurs principaux axés sur les cours d'eau du Lantissargues et du Rieucoulon ;
- le bassin unitaire qui comprend un collecteur principal le long du Verdanson qui rejoint le ruisseau des Aiguerelles avant de rejoindre la Céreirède.

Ce collecteur principal reçoit les collecteurs secondaires suivants, d'aval en amont :

- une branche séparative en rive gauche du Lez, relevée par la station du Pont Trinquat ;
- une branche unitaire qui reçoit, au niveau du ruisseau des Aiguerelles, les effluents de collecteurs anciens en provenance du Cours Gambetta et du centre-ville ;
- une branche à dominante séparative, rue de Substantion, en provenance de la station de relevage d'Aiguelongue et de la rue Proudhon ;
- une branche unitaire au niveau du ruisseau des Vaches qui s'étend, par l'intermédiaire des postes de relevage de la Piscine et de Bionne, jusqu'à la Paillade et au-delà du territoire de la commune (Grabels et Juvignac).
- une branche unitaire au droit de l'avenue du Professeur Grasset qui reçoit les extensions séparatives de Montmaur et la Valette ;

Ainsi, d'après le rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de Montpellier Agglomération (2002), le réseau de collecte communal se décompose, en 2002, en :

- réseau unitaire ..... 109 km
- réseau séparatif ..... 183 km

avec :

- postes de relevage ..... 14
- déversoirs d'orage ..... 5 et 2 trop-pleins

L'essentiel du réseau de collecte des eaux usées fonctionne par écoulement gravitaire. La longueur de refoulement du réseau est de 9 km.

▪ le réseau d'assainissement qui alimente la station d'épuration de la Céreirède collecte en outre les eaux usées de 7 communes périphériques de Montpellier :

- Saint-Jean-de-Védas,
- Juvignac,
- Grabels,
- Montferrier-sur-Lez,
- Clapiers,
- Castelnau-le-Lez.
- Prades le Lez

Le taux de raccordement des différentes communes est présenté dans le tableau ci-après :

Communes	Taux de raccordement
Montpellier	94 %
Castelnau le Lez	89 %
Clapiers	96 %
Grabels	88 % *
Juvignac	91 %
Montferrier	68 %
Prades le Lez	85 %
St Jean de Védas	87 % *

\* Chiffres fournis par la SDEI pour St Jean de Védas et la SAUR pour Grabels

Source : Compagnie Générale des Eaux – État – 2003

- Les branches du réseau d'assainissement de Montpellier, sollicitées pour collecter les effluents des différentes communes précitées sont :
  - le bassin séparatif Sud-Ouest du réseau d'assainissement reçoit les eaux usées de la commune de Saint-Jean-de-Védas ;
  - la branche secondaire séparative en rive gauche du Lez transporte les effluents de la commune de Castelnau-le-Lez ;
  - la branche unitaire de l'avenue du Professeur Grasset transporte les effluents de Clapiers, Montferrier-sur-Lez et Prades le Lez ;
  - la branche unitaire du ruisseau des Vaches, relevée par les stations de la Piscine et de Bionne, s'étend jusqu'à Juvignac et Grabels.
  
- Les bassins de production

La dernière actualisation de la population desservie par le réseau communal d'assainissement a été effectuée en 2002.

► Population collectée

- La branche séparative de la rive gauche du Lez, relevée au niveau de la station du Pont Trinquat, dessert environ 21 000 habitants.
- La branche unitaire du Verdanson et des Aiguerelles, dessert les populations suivantes :

Branche collectée	Bassin de production
Verdanson	125 000 habitants
Aiguerelles / Cours Gambetta	37 500 habitants
Centre-ville / Polygone	5 500 habitants

Soit 168 000 habitants.

- Au Sud-Ouest de la ville, le réseau séparatif dessert environ 58 000 habitants.

Ainsi, les deux collecteurs principaux, unitaire et séparatif, du réseau communal d'assainissement, drainent jusqu'à la station d'épuration de la Céreirède les effluents de 247 500 habitants répartis comme suit :

- 189 000 habitants en provenance du collecteur unitaire, soit 76,5% au total, dont 117 000 habitants (ou 47,4 %) sont raccordés à un réseau séparatif qui rejoint ensuite le collecteur unitaire ;
- 58 000 habitants, soit 23.5 %, amenés par le collecteur séparatif.

Globalement, 71 % de la population raccordée est desservie par un réseau séparatif et 29 % par un réseau unitaire.

► Volumes assujettis à la redevance d'assainissement

- Les volumes assujettis à la redevance d'assainissement sur le territoire communal ont été, pour l'année 2002, de 17 309 929 m<sup>3</sup> :

Les volumes assujettis sur les communes raccordées extérieures sont, pour l'année 2002 :

Commune	Volume en m <sup>3</sup>
Castelnau-le-Lez	1 090 569
Clapiers	339 535
Grabels	369 085
Juvignac	417 247
Montferrier-sur-Lez	259 270
St-Jean-de-Védas	647 267

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du Service Montpellier Agglomération - 2002

**b) Postes de relevage**

- Les caractéristiques des principaux postes de relevage des eaux usées recensés sur la Ville de Montpellier sont indiquées dans le tableau suivant :

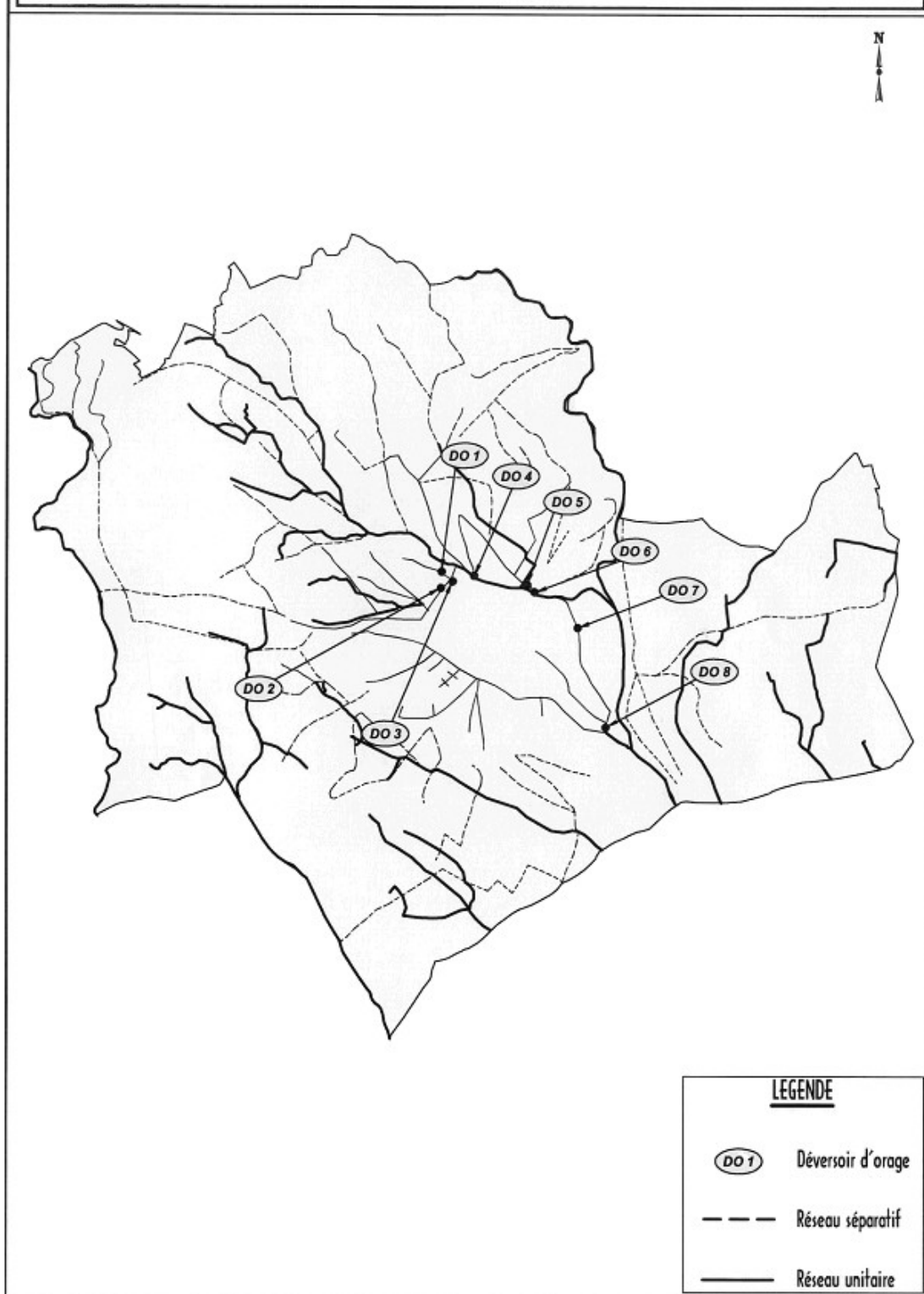
Localisation	Débit nominal par pompe l/s	Débit moyen journalier de temps sec	Exutoire surverse
La Valette	70	30 l/s	Lironde
Pont Trinquat	110	75 l/s	Lez
Mas d'Artis	140	60 l/s	Rieucoulon
Piscine	165	130 l/s	Les Gours puis Rieucoulon
Bionne	140	110 l/s	Mosson

**c) Déversoirs d'orage**

- Des déversoirs d'orage sont recensés sur la commune, permettant, comme leur nom l'indique, de déverser directement les eaux de ruissellement dans le milieu lors d'épisodes pluvieux intenses, en cas de surcharge du réseau d'assainissement communal.

## Implantation des déversoirs d'orage

Echelle : 1 / 60 000e - Source : Communauté d'Agglomération



Leur situation est présentée dans le tableau ci-après et indiquée sur le schéma précédent.

RESEAU UNITAIRE	Exutoire	Observations
DO 1	Verdanson	DO 1800 Chancel
DO 2	Verdanson	DO 1200 Chancel
DO 3	Verdanson	DO Ruisseau des vaches
DO 4	Verdanson	DO 500 Buisson Bertrand
DO 5	Verdanson	DO 800 Proudhon
DO 6	Verdanson	Actuellement fermé (ex Corum)
DO 7	Lez	Actuellement fermé (ex Mermoz)
DO 8	Aiguerelles (Lez)	déversoir principal aval
DO 9	Lez	by-pass de tête de la Céreirède

Les volumes rejetés aux deux principaux déversoirs se limitent à 40 % et 23 % en 2000 par rapport aux volumes enregistrés en 96-97, période particulièrement pluvieuse.

#### d) Fonctionnement du réseau

- Dans l'ensemble, le réseau d'assainissement des eaux usées de la Ville de Montpellier fonctionne correctement. Il présente les avantages et les inconvénients d'une vaste et ancienne infrastructure de ce type, à savoir :
  - couverture de l'ensemble de la commune ;
  - défauts inhérents à l'ancienneté du réseau unitaire, tels que :
    - vétusté des matériaux,
    - dimensionnement parfois insuffisant des ouvrages par rapport à la situation actuelle, en terme de débit d'eaux pluviales
    - difficultés d'accès et d'entretien de certains tronçons,
    - problème d'étanchéité du réseau, notamment au niveau du Verdanson, induisant une communication dans les deux sens (entrée d'eau dans le réseau et alimentation du Verdanson par le réseau, au niveau du DO 3, ruisseau des vaches) ;
  - bien que plus récent, des défauts sont recensés au niveau du réseau séparatif :
    - dimensionnement parfois insuffisant,
    - intrusion d'eau de pluie ;
- Des travaux d'entretien et de renouvellement des ouvrages sont régulièrement réalisés par les services techniques de la communauté d'agglomération.

Le tableau ci-après recense les interventions effectuées sur le réseau communal ces dernières années.

Type d'intervention	Linéaire de réseau concerné (m)				
	1998	1999	2000	2001	2002
<b>• Préventive :</b>					
Curage réseau séparatif	47 106	36 402	45 876	34 405	36 890
Curage réseau unitaire	530	478	456	426	405
Poste de refoulement (curage et nettoyage des cuves)	36	29	39	33	41
<b>• Curatives</b>					
Intervention sur réseau	650	554	480	394	432
Intervention sur branchement	177	183	181	205	183

Les travaux de renouvellement du réseau et des ouvrages de relèvement sont régulièrement effectués par les services compétents, CGE ou Communauté d'agglomération, pour maintenir le réseau en bon état.

En 2000, le programme 1998-1999 de réhabilitation des ouvrages arrêté avec l'Agence de l'Eau Rhône – Méditerranée – Corse, a été finalisé avec le renouvellement du collecteur situé Cours Gambetta (partie basse). Le programme 2000-2001 faisant également l'objet d'aides de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse a été mené à bien.

#### (I) LA STATION D'EPURATION

La communauté d'agglomération a lancé les travaux de modernisation de la station d'épuration la Céreirède et la création d'un émissaire en mer pour répondre aux besoins en matière d'assainissement à l'échelle de l'agglomération de Montpellier.

L'objectif de la nouvelle station d'épuration est d'améliorer quantitativement et qualitativement la capacité de traitement des eaux usées et des boues.

La station d'épuration projetée présente une capacité théorique de 470 000 équivalent-habitants avec une capacité nominale pour la DBO<sub>5</sub> de 28 000 kg/j.

Le débit de pointe retenu est de 4 m<sup>3</sup>/s ; il correspond aux débits maximums admissibles sur les réseaux unitaires (3 m<sup>3</sup>/s) et séparatifs (1 m<sup>3</sup>/s) (cf. *Etude d'impact. Projet d'extension et d'amélioration de la Céreirède. 1998*).

Les débits présentés dans le tableau ci-dessous, extraits de l'étude d'impact précitée, tiennent compte des besoins de l'évolution des performances du réseau et des perspectives d'augmentation de la pollution domestique et industrielle à l'horizon 2010. Ces valeurs de débits prennent en compte la valeur moyenne de la semaine la plus chargée de l'année, conformément au décret du 3 juin 1994.

Débits	Valeurs	Unités
Moyens journaliers	115 000	m <sup>3</sup> /j
Maximums admissibles	14 400	m <sup>3</sup> /h
Pointe, temps sec	7 050	m <sup>3</sup> /h

Le niveau de rejet respectera, conformément aux prescriptions des services de l'État et de l'étude d'impact, les normes de rejets européennes fixées par la directive européenne du 21 mai 1991 et transcrites en droit français par l'arrêté du 22 décembre 1994 pour les zones normales (car le rejet se fait en mer) et les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 janvier 1997 relatif aux objectifs de réduction des substances polluantes.

DBO <sub>5</sub>	25 mg/l
DCO	125 mg/l
MES	35 mg/l

Source : Etude d'impact - 1998

La réutilisation des ouvrages de traitement existants implique de retenir une filière de traitement de type boues activées moyenne charge avec émissaire en mer des effluents traités.

Les aménagements projetés permettront :

- de doubler la capacité de traitement des eaux et des boues,
- de traiter les événements pluvieux en entrée de station (bassin d'orage et de régulation),
- de réduire les nuisances sonores et olfactives.

L'augmentation de la capacité de la station d'épuration projetée permettra :

- de répondre à l'expansion démographique de l'agglomération,
- de collecter et de traiter les effluents des communes de Saint-Clément-de-Rivière (en partie), Prades-le-lez, Lattes, Villeneuve-les-Maguelone, Palavas-les-Flots, actuellement non raccordées. Ces communes possèdent actuellement des stations d'épuration indépendantes dont l'exutoire est le Lez ou les étangs.

La réalisation de l'émissaire en mer :



- augmentera les quantités globales d'azote et de phosphore dans le milieu naturel. Néanmoins, d'après l'étude d'impact relative au projet de station d'épuration (1998), le milieu marin peut recevoir ces quantités sans dommage ;
- annulera toute pollution du Lez et des étangs, classés zone prioritaire par l'Agence de l'Eau RMC, en provenance de la station d'épuration et des autres communes nouvellement raccordées et améliorera la qualité des eaux et des sédiments depuis la Céreirède ;
- limitera la pollution bactériologique des plages (absence de contamination par temps sec) ;
- reste compatible avec la restitution d'eau de BRL qui sera conservée pour maintenir un débit suffisant dans le Lez quand les effluents de la station de la Céreirède n'y seront plus rejetés.

*(m) LE SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION*

Ce schéma vient en complément des premières réflexions qui ont initiées le projet d'extension de la Céreirède. Il a été réalisé sur la période 2002-2004 pour être définitivement arrêté lors du conseil d'Agglomération du 21 décembre 2004.

Ses principaux objectifs sont :

- de définir et planifier un programme de travaux de mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées à horizon 2015 pour l'ensemble des communes de l'agglomération,
- d'améliorer par ses actions la sauvegarde des milieux naturels et/ou leur reconquête,
- d'instaurer, en conséquence, une politique de gestion administrative cohérente et une tarification unique de l'assainissement pour l'ensemble des usagers.

Ce schéma a confirmé le choix d'extension de la Céreirède et les raccordements des communes initialement envisagées. Il a par ailleurs prescrit l'utilisation d'une partie de la capacité résiduelle disponible sur la future station de la Céreirède pour raccorder, dans un premier temps, sur l'ouvrage les effluents des communes de Jacou, Le Crès, Vendargues et Pérols et, dans un deuxième temps, les effluents de la commune de Castries. Ces choix permettront de répondre rapidement aux non-conformités de ces systèmes d'assainissement tout en privilégiant au mieux la protection des milieux récepteurs actuels.

*(n) L'ASSAINISSEMENT AUTONOME*

Sur la commune de Montpellier, l'ensemble des zones urbaines du PLU est desservi par le réseau d'assainissement collectif, hormis les zones A, N et quelques secteurs très peu urbanisés ou à caractère résidentiel très aéré qui relèvent de l'assainissement non collectif. Il s'agit des zones 2AU-4 qui présentent une surface réduite et où les droits à construire sont limités (cf. annexes sanitaires).

Les zones relevant de l'assainissement autonome, où la Communauté d'Agglomération s'engage à assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement, sont délimitées conformément à l'article 35 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (Art L.2224-10 du CGCT) dans un document approuvé par le conseil municipal en date du 25 juillet 2005.

## COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Le réseau de collecte s'articule autour des quatre principaux exutoires que sont la Mosson, le Rieucoulon, le Lantissargues et le Lez. Le réseau fait l'objet d'un plan annexé au PLU.

Les exutoires par quartier sont présentés ci-après :

	Exutoire
<b>Réseau séparatif</b>	
La Paillade	La Mosson
Château Bon, Clos Saint Jean Bagatelle, Mas d'Astre Mas de Grille	Le Rieucoulon
Combemale, la Z.A.C. de Tournezy	Les ruisseaux de Montel Rondelet et Hirondelle
La Chamberte, la Croix d'Argent Les Prés d'Arènes	Le Lantissargues
Château d'Ô, Hôpital Lapeyronie Hôpital La Colombière, Mas d'Alco Les Cévennes	Le Verdanson
Aiguelongue, Mas de Méric, Pierre Rouge, Les Aubes, Pompignane	Le Lez
<b>Réseau unitaire</b>	
Centre-ville ancien, et les faubourgs	Le Verdanson, le Lez

Au total, le réseau pluvial se décompose en 200 km de collecteurs séparatifs dont 28 kilomètres de canalisations de diamètre supérieur à 1 mètre et 109 kilomètres de réseau unitaire.

Les eaux de ruissellement sont évacuées soit par le réseau séparatif, soit par le réseau unitaire qui dessert environ 20 % de la surface urbanisée. Étant donné la faible capacité de traitement de la station d'épuration devant les débits importants qui transitent par les collecteurs unitaires par temps de pluie, on peut admettre que la quasi totalité des eaux de ruissellement rejoint le Lez sans transiter par la station d'épuration.

### Impact du ruissellement sur le milieu récepteur

Les aménagements prévus à l'échelle de chaque bassin versant pour assurer les niveaux de protection visés d'une part, et les mesures réglementaires prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, d'autre part, participeront à la réduction de la pollution apportée au milieu récepteur par les eaux pluviales.

A ce jour, les bassins de rétention et les techniques compensatoires préconisées se révèlent être les dispositifs les plus efficaces pour limiter cet apport polluant.

Une campagne de mesures en période pluvieuse a été menée sur les déversoirs d'orage et sur le Lez d'avril 1995 à décembre 1996 afin de hiérarchiser les ouvrages générateurs de pollution, de quantifier les charges déversées et leur impact sur le milieu naturel.

Pendant ces campagnes de mesures, il s'est produit 339 déversements dont la part relative dans le total du volume déversé est le suivant :

Déversoir d'Orage (DO)	DO φ1200	DO φ1800	Ruisseau des Vaches	DO des Aiguerelles	DO Céreirède
En % du total	0.4%	0.5%	19%	39%	41%

Un bilan massique a été réalisé entre septembre 1995 et août 1996 sur les déversements survenus aux principaux déversoirs d'orage du ruisseau des Vaches, des Aiguerelles et de la Céreirède qui montre que sur la période étudiée, les charges déversées représentent entre 2 et 6% des charges actuellement traitées à la station d'épuration de la Céreirède.

Rappelons que la Ville de Montpellier puis la Communauté d'Agglomération ont engagé des études voire des travaux qui visent à définir des aménagements pour réduire les rejets du réseau unitaire et leur impact sur le milieu récepteur. A ce titre, la construction du bassin d'orage projeté par la Communauté d'Agglomération en tête de station d'épuration constitue une première orientation significative ainsi que les deux projets suivants :

### **L'intercepteur Est**

En date du 28 décembre 2001, le Conseil de la Communauté d'Agglomération, désormais compétente en matière d'assainissement des eaux usées, a adopté à l'unanimité, le projet de réalisation de « l'intercepteur Est ».

Ce projet part du constat que les eaux usées de certains quartiers et communes périphériques sont collectés de manière séparative mais transitent ensuite par les réseaux unitaires du centre de Montpellier. En conséquence, le projet consiste à déconnecter ces apports du réseau unitaire en créant, un nouveau collecteur primaire dénommé « intercepteur Est » qui à terme acheminera de manière séparative vers la station de la Céreirède, les effluents des communes et quartiers en périphérie Nord et Est de la ville de Montpellier.

### **L'intercepteur Ouest et le bassin des Aiguerelles**

Ces aménagements ont fait l'objet d'étude de faisabilité (2000-2001) mais n'ont pas encore abouti à des décisions d'engagement de travaux.

Deux scénarios ont été proposés, et le scénario privilégié prévoit :

- la réalisation d'un bassin de stockage de 20 000 m<sup>3</sup> au déversoir des Aiguerelles,
- la déconnexion des eaux usées de la branche séparative La Paillade-Bionne-Piscine reliée par pompage au ruisseau des Vaches, affluent rive droite du Verdanson, en réalisant « un intercepteur Ouest » amenant directement ces eaux à la station de la Céreirède.

La fréquence de déversement au Lez du déversoir des Aiguerelles serait ramenée de 2,8 j/mois à 1,1 j/mois.

## Élimination des déchets urbains

L'élimination des déchets urbains qui, au sens de la réglementation, comprend les opérations de collecte, de valorisation et de traitement, est effectuée depuis le 1er janvier 2004 par la communauté d'agglomération. La compétence traitement des déchets (tri, valorisation et élimination) a été transférée au District de l'agglomération de Montpellier (devenu communauté d'agglomération) par arrêté préfectoral du 17 janvier 1991 ; la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés a été transférée par arrêté préfectoral du 15 avril 2003 avec effet au 1<sup>er</sup> janvier 2004. La gestion par une seule entité de l'ensemble de la compétence « élimination et valorisation des déchets » est, à terme, de nature à améliorer le service rendu, tant en terme de satisfaction des usagers que de réponse aux enjeux de la filière retenue.

Le programme DEMETER, mis en place dès 1989 sur la Ville de Montpellier, permet un traitement global des déchets urbains respectant les dispositions de la loi du 13 juillet 1992 modifiée, relative à l'élimination des déchets; la mise en place du programme DEMETER, dès le début des années 1990, a permis de proposer une solution globale et durable aux problèmes soulevés par le traitement des déchets ménagers et assimilés.

En novembre 2002, la Communauté d'agglomération a choisi une nouvelle étape dans le processus de traitement des déchets ménagers avec la mise en œuvre d'une nouvelle filière de valorisation organique basée, notamment, sur la construction d'une unité de méthanisation.

## Déchets ménagers et assimilés

La loi de 1992 modifiée et ses décrets d'application ont précisé la nature des déchets ménagers et assimilés et celle des déchets municipaux dont l'élimination est sous la responsabilité des collectivités.

<b>Déchets : au sens de la loi du 13 juillet 1992</b>				
<b>Déchets municipaux</b>				DBEC Déchets banals des entreprises et du commerce collectés séparément
Déchets d'entretien (espaces verts, marchés, nettoyement,...) Déchets de l'assainissement	<b>Déchets ménagers et assimilés</b>			
	Déchets occasionnels des ménages	<b>Ordures ménagères (sens habituel)</b>		
		<b>Ordures ménagères (sens strict)</b>		
Encombrants, déchets du jardinage, bricolage, déchets ménagers spéciaux	Fraction collectée sélectivement	Fraction résiduelle collectée en mélange.		
		Déchets recyclables secs, déchets fermentescibles		

Données ADEME

### **Le terme de "déchets recyclables secs" regroupe :**

- les déchets ménagers tels que papiers – journaux/magazine, cartons, bouteilles plastiques, boîtes d'aluminium, boîtes de fer blanc,
- les déchets similaires en provenance des établissements commerciaux et artisanaux déposés dans les mêmes conditions que les déchets recyclables des ménages.

#### *(o) LA COLLECTE*

De manière générale, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, l'ensemble de la compétence « élimination des déchets ménagers » relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération, la commune ne conservant que la compétence « nettoyage ».

La Communauté d'Agglomération assure la collecte traditionnelle et sélective en porte à porte, la collecte des encombrants ainsi que les prestations de traitement, de valorisation et de recyclage correspondant à chaque catégorie de déchets pour en valoriser la part la plus importante possible.

Préalablement au transfert de la compétence, la Communauté d'Agglomération a mené les études correspondantes en partenariat avec l'ensemble des communes afin de définir les modalités de ce transfert en vue de l'amélioration du niveau de qualité de service. Plusieurs réunions ont permis de rendre compte des réflexions en la matière.

Deux points forts sont ressortis de ces débats :

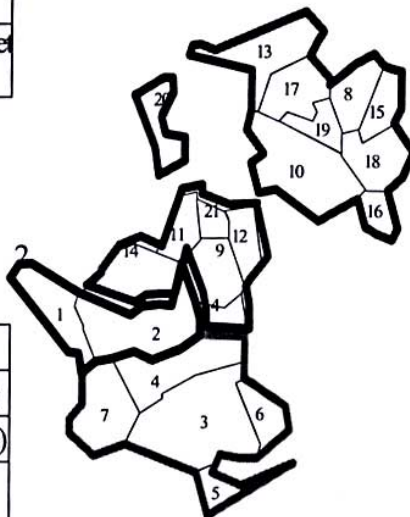
- Le choix d'un maintien des conditions générales de la collecte : les services exploités en régie intégreront une régie communautaire et les services faisant l'objet de marchés de prestations resteront en contrats de service.
- Un avis favorable au choix d'un scénario d'optimisation des prestations de collecte, tenant compte des spécificités des territoires desservis en terme de typologie d'habitat et de production de déchets.

En novembre 2003, la Communauté d'Agglomération a lancé l'appel d'offres pour la collecte des déchets ménagers pour les communes sur lesquelles la collecte est assurée par des prestataires par marchés publics. A l'issue des procédures d'attribution et au terme d'une période de préparation de 4 mois, le démarrage des prestations est intervenu au 1<sup>er</sup> janvier 2005.

Le territoire de la Communauté d'Agglomération concerné par cet appel d'offres est scindé en 3 lots géographiques dont la description est présentée ci-après :

Lot	Communes
Centre	Juvignac (1)
	Montpellier centre et ouest (2)

Lot	Communes
Sud	Lattes (3)
	Montpellier Sud (4)
	Palavas-les-Flots (5)
	Pérols (6)
	Saint Jean de Védas (7)



Lot	Communes
Nord	Beaulieu (8)
	Castelnau le lez (9)
	Castries (10)
	Clapiers (11)
	Le Crès (12)
	Montaud (13)
	Montpellier Nord (14)
	Restinclières (15)
	Saint Brès (16)
	Saint Drézery (17)
	Saint Génès des Mourgues (18)
Sussargues (19)	
Prades le lez (20)	
Jacou (21)	

(i) Organisation de la collecte sur le territoire de la Ville de Montpellier

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, les prestations de collecte des déchets municipaux assurées par la Communauté d'Agglomération sur le territoire de la Ville de Montpellier sont scindées en 3 lots géographiques.

Le périmètre d'exploitation couvre la totalité du territoire communal de Montpellier, soit 225 392 habitants (RGP 1999) desservis par le système de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Le service, régi par les contrats passés avec les différentes entreprises, a pour objet la collecte des déchets ménagers et assimilés, leur évacuation et leur déchargement jusqu'aux centres de traitement :

- déchets recyclables au centre écologique de tri DEMETER,
- déchets non recyclables et assimilés, au Centre de stockage du Thôt dans l'attente de la mise en œuvre des équipements de la nouvelle filière.

Le centre-ville de Montpellier a récemment (1<sup>er</sup> février 2002) été doté de conteneurs de collecte et de tri des déchets recyclables adaptés à la spécificité de ce secteur : des conteneurs enterrés permettent la collecte classique et sélective. Quinze sites ont été mis en place sur les quarante prévus à terme.

La répartition du service et les prestataires correspondants sont présentés dans le tableau ci-après :

Prestations	Entreprises	Date fin de contrat
Collecte déchets ménagers et assimilés – lot centre	Société Méditerranéenne de Nettoyement (SMN)	31/12/2011
Collecte déchets ménagers et assimilés – lot sud	Société Méditerranéenne de Nettoyement (SMN)	31/12/2011
Collecte déchets ménagers et assimilés – lot nord	Société SITA Sud	31/12/2011
Fourniture et entretien/maintenance des bacs de présentation des déchets ménagers	TEMACO	31/12/2006

Nota : la collecte des déchets des cimetières, espaces verts fermés..., restée de la compétence de la Ville de Montpellier est assurée par la société Urbain Net.

(ii) Présentation du service

Au titre de la compétence collecte des déchets ménagers et assimilés, les prestations comprennent :

- la collecte des ordures ménagères résiduelles,
- la collecte sélective des recyclables secs,
- la collecte des encombrants et des déchets végétaux,
- la collecte des déchets des halles et des marchés,

#### ☛ Principes généraux et modalités d'intervention

Les itinéraires de collecte doivent satisfaire aux principes présentés ci-après :

- Optimiser l'utilisation du matériel sur plusieurs plages horaires et plusieurs communes,
- Adapter la taille des véhicules au gabarit des voies,
- Anticiper les conditions de trafics routiers et adapter en particulier les itinéraires aux heures de pointe de la circulation.

#### ➤ Collecte des ordures ménagères résiduelles

A l'échelle de la commune de Montpellier, sur chacun des 3 lots géographiques, la collecte des déchets ménagers non recyclables en porte à porte est organisée en 3 niveaux de service définis suivant la typologie de l'habitat :

- Montpellier centre : 7 jours sur 7, y compris les jours fériés. Collecte des conteneurs à partir de 19h, quatre collectes en repasse pour ramasser les déchets déposés sur la voie publique en dehors des heures de collecte.

- secteurs à forte densité d'habitants (grands ensembles), collecte 6 fois par semaine le matin.
- secteurs d'habitat pavillonnaire, collecte 3 jours par semaine le matin.

L'adaptation des fréquences de collecte tient compte de la mise en place de la collecte sélective qui tend à réduire les volumes des déchets ménagers au profit des déchets recyclables. La plupart des grandes villes procèdent de la même manière et certaines ont des fréquences encore plus réduites pour les quartiers résidentiels (Nantes, Bordeaux).

Le trajet des véhicules est suivi par un système GPS permettant d'avoir la certitude que la prestation demandée a bien été réalisée.

Le prestataire de service retenu par la Communauté d'Agglomération a, en outre, à sa charge, l'enlèvement de dépôts illicites déposés sur les itinéraires des bennes de collecte.

Les déchets recyclables sont collectés, dans le cadre du programme DEMETER, par des équipements adaptés, à savoir :

- Collecte sélective en porte à porte des déchets recyclables secs

La poubelle « verte » permet la collecte des matières recyclables sèches (papiers, cartons, plastiques, métaux).

En s'engageant dans la mise en œuvre du programme DEMETER, la commune de Montpellier (au sein du district de l'agglomération de Montpellier) a été la première agglomération de cette taille, au niveau national, à instituer la collecte sélective en porte à porte. Le programme DEMETER a ainsi dès 1989, mis en place des solutions globales et durables aux problèmes soulevés par le traitement des déchets urbains, et ceci bien avant les évolutions réglementaires.

A partir de 1993, les habitats pavillonnaires et les petits collectifs ont été équipés progressivement. En 1999, la collecte sélective s'est étendue à l'habitat collectif vertical. La presque totalité des foyers de la ville est maintenant équipée en conteneurs de collecte sélective, hormis certaines rues du centre historique où la mise en place de dispositifs de pré collecte s'avère impossible. Le nombre de Montpelliérains équipés de bacs de couleur verte est passé de 45 000 à 220 000. Entre 1999 et 2002 le tonnage de la collecte sélective a ainsi augmenté de 123%.

Cette collecte sélective est organisée en 28 secteurs, collectés un jour par semaine du lundi au samedi.

Les bennes de collecte sont habillées avec une signalétique spécifique mettant en évidence le logo du programme DEMETER. La collecte sélective ayant lieu en parallèle avec une collecte des déchets ménagers non recyclables, cet habillage distinctif permet de différencier les deux types de collecte.

Pour les immeubles collectifs, les conteneurs sont fermés à clé et munis d'un opercule empêchant le dépôt de sacs à ordures.



La réussite d'un tel équipement passe par des campagnes d'information et de sensibilisation du public aux problèmes des déchets et des préoccupations environnementales. Menées sur plusieurs années, elles permettent de changer les habitudes et d'adopter un comportement différent face aux déchets.

Consciente que la communication de proximité constitue un secteur privilégié auprès des usagers, la communauté d'agglomération de Montpellier a lancé l'opération "Messagers du tri", en partenariat avec ECO-EMBALLAGES, début 1999, avec 8 agents initialement en emplois jeunes, aujourd'hui titularisés au sein de la fonction publique territoriale.

➤ Collecte des encombrants

La ville est divisée en secteurs collectés une fois par semaine du lundi au samedi. Les bennes de collecte sont renforcées et habillées avec une signalétique spécifique.

➤ Collecte des halles et marchés

Il s'agit du ramassage des déchets issus des halles et marchés qui sont présentés par les équipes de nettoyage sur l'espace public afin d'être collectés.

➤ Collectes spécifiques

**☞ Les Points Propreté DEMETER – déchetteries**

<b>Ferraille – Plastique – Papier – Carton – Gravats – Encombrants - Produits dangereux – Végétaux</b>	
<b>Lieu :</b> la Paillade, Près d'Arènes, Hôpitaux - Facultés, les Cévennes	<b>Équipement :</b> point propreté / déchetterie
<b>Modalité :</b> apport volontaire	<b>Nombre :</b> 4

Démarrée dès 1990 sur le site de la Paillade, l'expérience des Points de Propreté (déchetteries) a connu un succès croissant auprès des particuliers, qui apprécient de pouvoir se débarrasser gratuitement de certains déchets et matériels encombrants dans l'enceinte d'aires spécialement aménagées à cet effet et respectueuses de leur environnement.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2005, le territoire de la Communauté d'agglomération compte 18 déchetteries, dont 4 sur la Ville de Montpellier (La Paillade, Près d'Arènes, Hôpitaux-Facultés, Les Cévennes),

Un autre équipement est engagé sur la commune de Grabels pour 2005.

La maîtrise d'ouvrage de ces équipements est assurée par la Communauté d'agglomération qui en assume la construction et coordonne ensuite tous les Points de Propreté Demeter en assurant le contrôle de leur exploitation, dévolue, après mise en concurrence à une société privée. L'accès et l'utilisation de ces installations sont gratuits pour les particuliers.

Selon leur nature, les matières valorisables sont stockées dans différents conteneurs avant d'être recyclées dans les circuits industriels et les filières appropriées. Par ailleurs, le Point de Propreté permet aux particuliers de se débarrasser à proximité de chez eux de divers encombrants, gravats, ou produits dangereux. Il permet donc l'élimination de dépôts sauvages.

Les Points de Propreté sont équipés de bennes pour les végétaux, encombrants, ferrailles, cartons, matériaux inertes, de colonnes pour le papier et le verre, de conteneurs spécifiques pour la récupération des piles ainsi que d'une cuve pour la récupération des huiles mécaniques usagées.

En raison de leur fréquentation importante, notamment pour les matériaux inertes, les quantités ne peuvent excéder un mètre cube ou deux tonnes par semaine. Au delà de ces quantités, les déchets doivent être acheminés vers des centres agréés de dépôt d'inertes ou du CET du Thôt, suivant la nature des matériaux concernés, aux tarifs en vigueur.

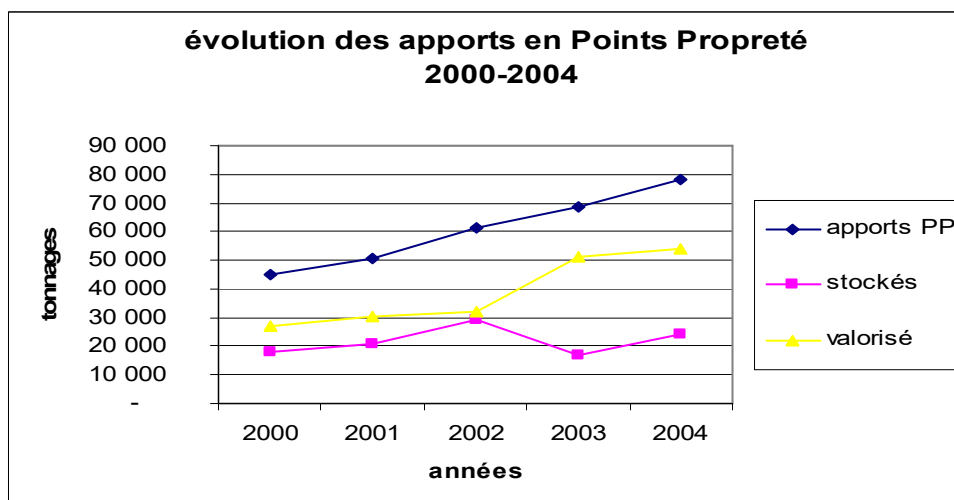
Pour répondre au plus près à la demande exprimée, la Communauté d'agglomération a décidé d'accorder, par délibération du 22 décembre 1998, les mêmes conditions d'accès du service aux artisans et petites entreprises du bâtiment, conformément à l'esprit de l'accord cadre conclu au niveau national entre l'ADEME et la CAPEB le 2 Avril 1998.

Tout dépôt est subordonné à l'approbation du gardien et à la remise d'un titre d'autorisation à retirer préalablement auprès des services de la Communauté d'agglomération ou de la CAPEB.

Il convient de préciser qu'en application du décret 94 – 609 du 13 juillet 1994, les déchets d'emballages produits par ces artisans ne sont pas concernés par ce protocole et doivent être acheminés par leurs producteurs vers des installations agréées au titre du décret cité ci-dessus, en vue de leur valorisation.

Par délibération du 26 septembre 2001, la Communauté d'agglomération a décidé de signer avec l'entreprise spécialisée SCRELEC à laquelle s'est aujourd'hui substituée la société COREPILE, agréée par les pouvoirs publics, un accord de reprise à titre gratuit, des piles usagées en vue de leur traitement et leur valorisation. Les Points Propreté, mais également les Maisons d'Agglomération sont pourvues de conteneurs spécifiques. 3,780 T de piles usagées ont ainsi été collectées en 2004.

Les tonnages globaux déposés sur les Points Propreté effectivement gérés par la Communauté d'agglomération en 2004 ont atteint 78 720 T, soit une augmentation de 14,7% par rapport à l'exercice précédent.

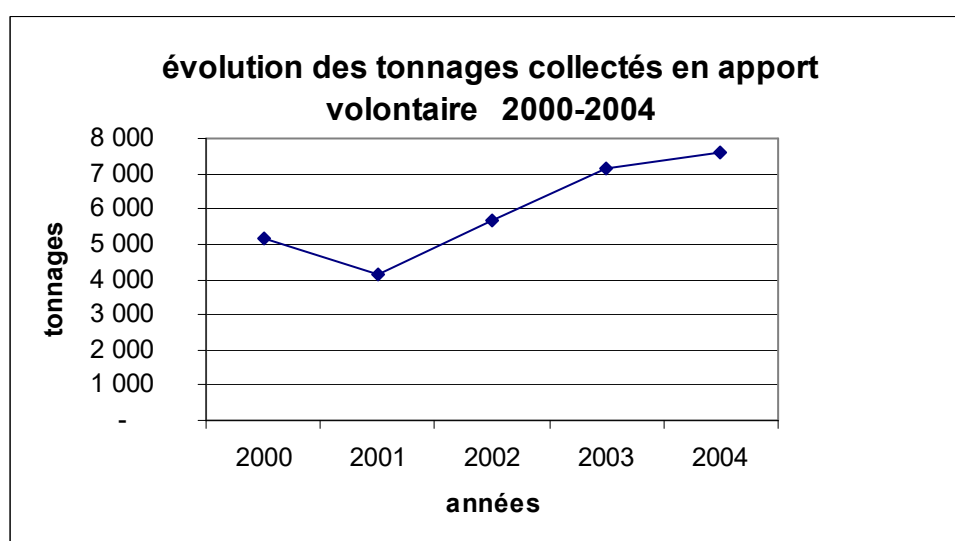


### Les Points Verts

VERRE / PAPIER	
<b>Lieu</b> : ensemble territoire communal	<b>Equipement</b> : borne spécifique (point d'apport volontaire)
<b>Modalité</b> : apport volontaire	<b>Nombre</b> : 285 colonnes à verre 148 colonnes à papiers, cartons.

Les "Points Verts" sont installés aujourd'hui sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération, constitués de 2 conteneurs, l'un pour le verre, l'autre pour le papier.

Les tonnages de verre récupérés par apport volontaire de proximité et directement expédiés vers les industriels verriers ont été de 6 036 T (dont 2 797 pour la Ville de Montpellier pour 285 conteneurs), marquant une augmentation de 6,5% des tonnages collectés, après une hausse de 27 % en 2003 et 22 % en 2002.



Parallèlement au développement de la collecte sélective en porte à porte auprès de l'habitat vertical permettant la collecte des vieux papiers, 1 569 T de papier ont été recueillies dans les 240 conteneurs (dont 962 T pour la Ville de Montpellier pour 148 conteneurs), chiffre stable par rapport à 2003, sachant que pour ce matériau, le service vient en complément de la collecte sélective en porte à porte.

Il convient de noter que le plan Vigipirate, activé depuis le 12 septembre 2001, a contraint les services de la Communauté d'agglomération à retirer une centaine de colonnes à verre et à papier placées sur des zones jugées sensibles, pénalisant ainsi directement les performances de collecte.

#### ***☛ La collecte des gaz CFC (Chloro-fluoro-carbone)***

Les appareils producteurs de froid usagés collectés par les services de collecte d'encombrants ou déposés par les usagers sont stockés par les services municipaux ou sur les Points Propreté. La Communauté d'agglomération a acquis un matériel de récupération des gaz et un véhicule. Après récupération, suivant leurs qualités, les gaz sont soit recyclés, soit détruits dans les conditions normalisées, et les appareils ensuite détruits.

#### ***☛ La collecte des déchets toxiques des ménages en quantité dispersée (DTQD)***

Les DTQD, même s'ils représentent une faible part en poids des déchets concentrent une fraction importante des pollutions potentielles.

La Communauté d'agglomération assure les opérations spécifiques de regroupement et conditionnement de ces déchets, afin de pouvoir répondre aux besoins permanents des usagers.

La Communauté d'agglomération assure cette opération sur les Points Propreté indiqués ci-dessous, permettant aux usagers de venir déposer auprès de personnel chimiste qualifié, les matériaux qu'ils ont stockés chez eux. Les produits sont ensuite recyclés ou détruits suivant leur nature dans des installations agréées.

Dépôt des déchets toxiques :

- |                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1 <sup>er</sup> samedi du mois  | : Point Propreté la Mosson           |
| 2 <sup>ème</sup> samedi du mois | : Point Propreté Pignan              |
| 3 <sup>ème</sup> samedi du mois | : Point Propreté Le Crès             |
| 4 <sup>ème</sup> samedi du mois | : Point Propreté Saint Jean de Védas |

Le Point Propreté de Pérols peut également recevoir des déchets toxiques de manière permanente.

La collecte des déchets non recyclables autres que ménagers est effectuée ainsi :

Type de déchets	Organisation de la collecte
Marchés et halles, voie publique	Tous les jours après fermeture, à 13h30.
Cuisine Centrale	Enlèvement sur <b>appel téléphonique ou à jours fixes planifiés chaque mois</b> , des déchets autres que ceux compactés sur place ou valorisables.
Restaurants du centre-ville	Du 15/04 au 15/11, de minuit à 2h du matin, 7 jours sur 7 (et jours fériés).

(p) ORGANISATION ET MODALITE DU TRAITEMENT DES DECHETS

On entend par :

- déchets recyclables et ou valorisables: déchets pouvant subir une opération visant une réutilisation ultérieure, avec ou sans apport supplémentaire de matière première, à un coût économiquement acceptable.
- déchets ultimes non recyclables non valorisables : déchets ne pouvant être valorisés pour un réemploi ultérieur, dans les conditions techniques et économiques du moment.

(i) Déchets valorisables et/ou recyclables

L'élimination et la valorisation des déchets recyclables constituent l'objectif principal du programme DEMETER mis en place et développé à l'échelle de la ville puis de l'agglomération de Montpellier depuis 1990.

En traitant l'ensemble des déchets ménagers et assimilés produits à l'échelle de l'agglomération et en recyclant ou valorisant la plus grande part, le programme DEMETER vise à limiter la part de déchets ultimes en fin de chaîne.

Ce programme s'insère parfaitement, par ses principes, dans le cadre de la loi du 15 juillet 1975 modifiée et le Plan départemental d'élimination des déchets ménagers de l'Hérault prévu par le Code de l'environnement et approuvé par arrêté préfectoral du 1er février 1996.

Ce plan, initialement élaboré par les services de l'État et dont la première révision a été approuvée par arrêté préfectoral du 19 mars 2002 couvre les différentes catégories de déchets (ordures ménagères, encombrants, déchets verts...), et présente un ensemble complet d'unités de traitement et d'élimination des déchets performant et durable sur le territoire du département de l'Hérault.

Le plan prévoit, à l'horizon 2005, pour la Communauté d'Agglomération :

- l'optimisation des collectes sélectives : min 23% (28% en 2015 pour la zone Est);
- la mise en œuvre d'une filière compostage : min 24% (17% en 2015 pour la zone Est);
- la filière incinération au maximum de 21% (37% en 2015 pour la zone Est avec les usines d'incinération existantes de Sète et Lunel Viel).

Il convient en outre de rappeler que le plan intègre, pour la zone EST, l'enfouissement des déchets ultimes dans un nouveau site qui reste à créer sur la zone Est (max 18% en 2015).

#### ➤ La nouvelle filière

Conformément aux orientations du plan départemental révisé, la Communauté d'Agglomération a ainsi choisi en novembre 2002 une nouvelle étape dans le processus de traitement des déchets ménagers avec la mise en œuvre d'une nouvelle filière de valorisation organique basée notamment sur la construction d'une unité de méthanisation sur la ZAC Garosud à Montpellier.

Cette unité traitera la Fraction Fermentescible des Ordures Ménagères (FFOM) des ménages issus d'une collecte par sacs de couleur disposés dans les conteneurs traditionnels et ensuite triés à l'entrée de l'usine par un dispositif de tri optique mécanique. Cette ligne de traitement recevra également la part fermentescible des déchets industriels et commerciaux (cuisines centrales des collectivités et hôpitaux, restaurants d'entreprise...) pour laquelle aucune filière de traitement n'existe et permettra de produire un compost de qualité A valorisable en agriculture.

Les déchets résiduels seront orientés vers une ligne de traitement comportant une unité de tri primaire mécanique permettant de séparer deux fractions principales. La première comprenant les déchets non valorisables à fort pouvoir calorifique sera orientée vers l'unité de valorisation énergétique OCREAL de Lunel-Viel, dans le cadre des contrats en cours. La seconde sera orientée vers une ligne spécifique de digesteurs pour méthanisation et produira un compost de catégorie B qui sera valorisé dans le cadre de travaux d'aménagement d'infrastructures.

L'intérêt de cette nouvelle filière :

- Aucun déchet ménager brut ne sera envoyé au Centre de Stockage de Déchets Ultimes ou à l'incinération ;
- Le Centre de Stockage de Déchets Ultimes ne recevra que des déchets ultimes ayant subi un traitement préalable et ayant été de ce fait stabilisés ; cette installation ne sera donc en rien comparable avec les installations existantes ;

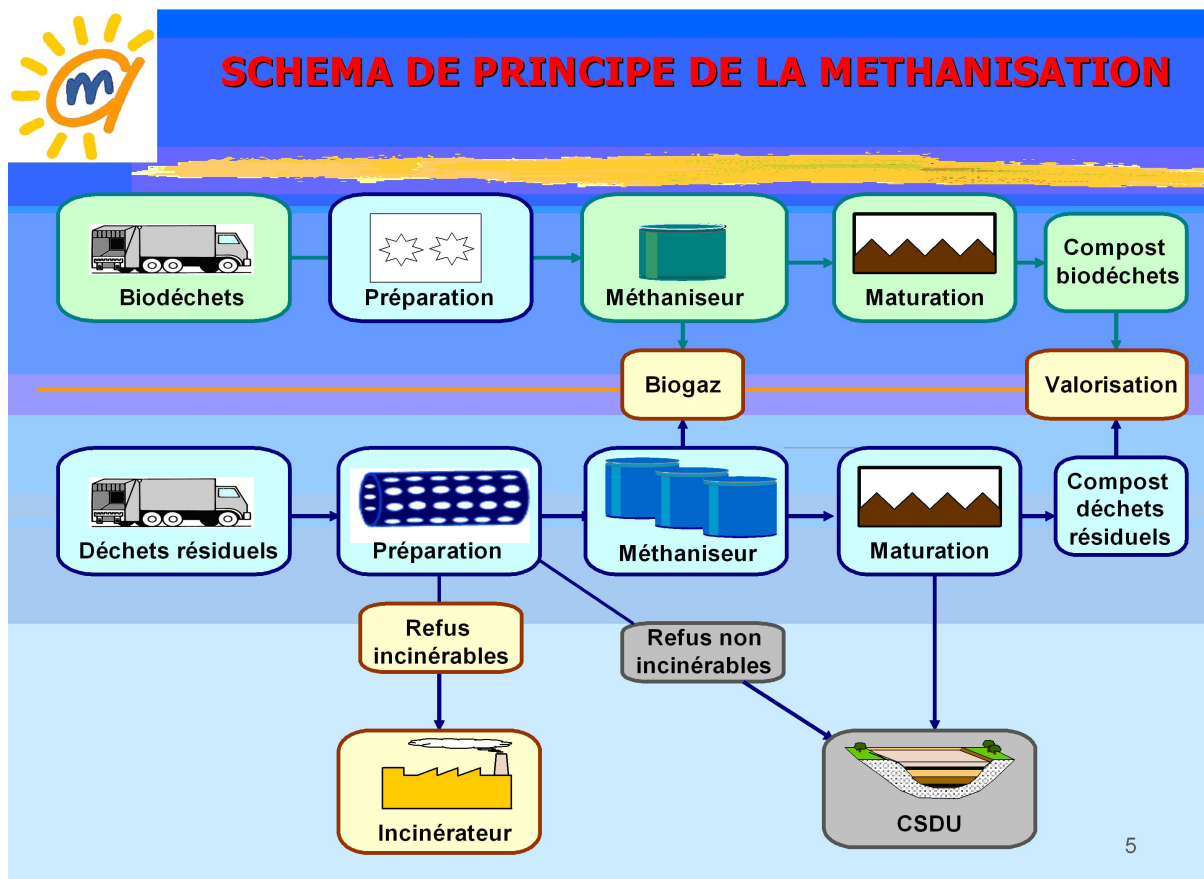
Les sous produits issus du traitement des déchets résiduels peuvent faire l'objet d'une valorisation, qu'il s'agisse des mâchefers ou des composts.

Les objectifs ambitieux que la Communauté d'agglomération s'assigne, s'appuient sur une confiance affirmée dans la responsabilité collective et individuelle de chacun des acteurs et du citoyen, confiance alimentée par une politique volontaire de sensibilisation accrue.

Elément moteur du projet communautaire, la politique proposée pour le traitement des déchets des communes membres, participe et renforce la volonté affirmée d'intégration et de développement du territoire.

Le dispositif global de la filière proposée est présenté dans le schéma ci-après :

### Schema de principe de la filiere de traitement des dechets de la commune d'agglomeration de montpellier



Il convient en conclusion de rappeler que ces objectifs ne pourront être atteints sans une mobilisation citoyenne de chacun, tant en tant que consommateur que producteur de déchets.

- Avancement du projet

Les deux dernières années ont été marquées par un nombre important de décisions marquant l'engagement de la Communauté d'Agglomération dans la réalisation et la mise en service rapide de cette unité.

Le programme de l'opération élaboré par la Communauté d'Agglomération a défini les performances requises pour ce qui concerne la qualité environnementale du projet en terme de bilan matière prévisionnel, de qualité des sous-produits, et de maîtrise des coûts.

Le choix du groupement constructeur est intervenu au mois de juin 2005. Le déroulement des phases d'études de détail par le groupement, de l'instruction administrative en vue de l'obtention de l'autorisation d'exploiter et du permis de

construire, puis la réalisation des travaux permet d'envisager le commencement de l'exploitation au cours du deuxième trimestre 2007.

Pour ce qui concerne l'élimination des résidus ultimes, quel que soit le procédé de traitement des ordures ménagères retenu, un centre d'enfouissement technique reste indispensable.

➤ Les unités existantes

En associant plusieurs dispositifs, tant pour la collecte que pour le traitement et la valorisation des déchets, le programme DEMETER constitue un système de traitement complet et cohérent des déchets ménagers et assimilés, intégrant les notions de préservation de l'environnement et de développement durable.

Type de déchets	Type de collecte	Equipement
Déchets ménagers recyclables	Sélective, en porte à porte	Centre écologique de tri
verre / papier	Apport volontaire	Déchetterie Bornes
Végétaux	Apport volontaire payant	Plate-forme de compostage

Les unités de traitement et d'élimination des déchets du programme DEMETER sont présentées ci-après :

***Le centre de tri Demeter***

<b>Localisation</b> : Montpellier Garosud	<b>Superficie</b> : 12 000 m <sup>2</sup> <b>Mise en service</b> : 1994
<b>Propriétaire</b> : Agglomération de Montpellier – Exploitation par marché de prestations de service	<b>Capacité</b> : 22 000 t/an recyclable sec, hors verre collecté en bornes <b>Rendement</b> : 20 % ; 76 % pour 2004



### Nature des traitements et valorisation :

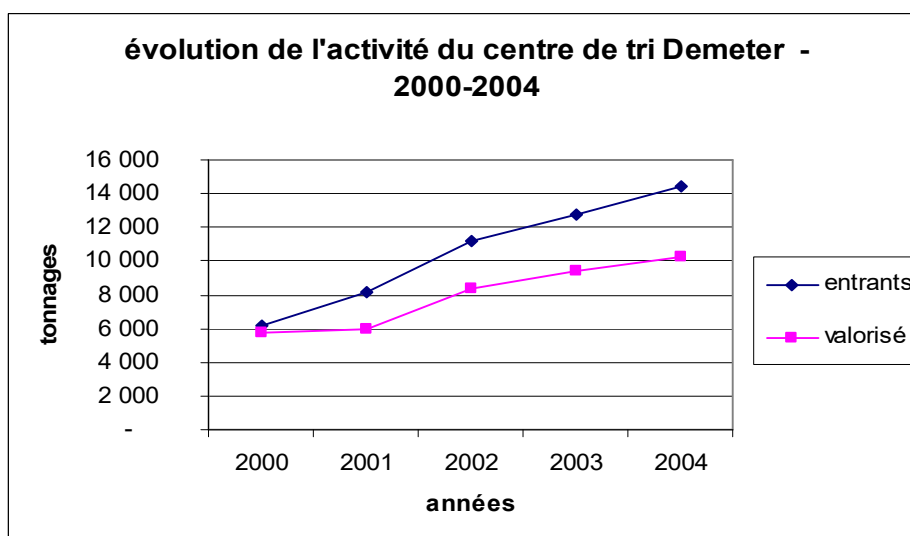
- Tri à l'aide de **moyens techniques et automatisés** rendant le **système performant** et offrant des garanties de qualité et de fiabilité.
- **Remise en circulation** dans les **filières commerciales et industrielles adaptées** de l'ensemble des déchets recyclables traités. Valorisation maximum.

### Observations – Commentaires

- Montpellier, avec le centre écologique de tri DEMETER, a été la **première collectivité à instaurer le tri sélectif à une échelle aussi importante**.

Au-delà de ce "côté" avant-gardiste, le centre de tri DEMETER intègre le principe de développement durable, dans la mesure où les caractéristiques techniques du centre offrent des possibilités d'adapter celui-ci aux besoins futurs (tri de produits nouveaux, traitement des déchets recyclables à l'échelle de l'agglomération...).

- Isolation du bâtiment, limitant toute pollution olfactive et sonore.



### **☛ La plate forme de compostage de Grammont**

<b>Localisation</b> : Montpellier. Domaine horticole de Grammont	<b>Superficie</b> : <b>Mise en service</b> : 1993
<b>Propriétaire</b> : Ville de Montpellier – transférée à la Communauté d'agglomération au 1 <sup>er</sup> janvier 2004  Exploitation en régie	<b>Capacité</b> : 5 600 T en 2004
<b>Nature des traitements et valorisation :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les volumes produits sont valorisés et compatibles avec la réglementation en vigueur.</li><li>• Traitement des déchets verts du service public et entreprises privées</li><li>• Traitement des déchets verts en provenance des points propreté</li></ul>	
<b>Observations – Commentaires</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plate-forme saturée par rapport à la production de déchets verts.</li></ul> Complémentairement, la Communauté d'Agglomération a donc fait appel à des sociétés prestataires de services pour assurer le traitement des déchets verts : <ul style="list-style-type: none"><li>▪ l'unité de compostage de la société Actisol à Pignan a accueilli 12 660 T de déchets verts ;</li><li>▪ enfin, 1 460 T de déchets verts ont été broyés sur le site du Crès.</li></ul>	

### **☛ Les composteurs individuels**

Par délibération du 26 septembre 2001, la Communauté d'agglomération a lancé une opération de compostage individuel à domicile des déchets verts et de la fraction organique des ordures ménagères. Pour cela, la Communauté d'agglomération met un composteur individuel à la disposition des habitants qui en font la demande. Les usagers peuvent ainsi produire eux-mêmes leur compost. L'attribution est soumise à la signature d'une convention de prêt lors du retrait du composteur.

L'annonce de cette opération a connu d'emblée un grand succès auprès des usagers et la campagne de distribution des matériels a commencé dès le début décembre 2001, après avoir mis en concurrence les fournisseurs de matériels.

La Communauté d'Agglomération poursuit la mise en œuvre du compostage individuel. Ainsi, ce sont 7 000 composteurs qui ont été distribués depuis le début de l'opération.

Les usagers peuvent retirer les composteurs en se présentant dans les Maisons d'Agglomération et au Domaine Bonnier de la Mosson à Montpellier.

Afin de se rapprocher au plus près de la demande des usagers, plusieurs opérations de distribution de composteurs ont été également organisées dans les communes.

## **Le centre de stockage du Thôt**

La fermeture du centre est programmée au 31 décembre 2006.

Dans l'attente de la mise en service d'un nouveau « centre de stockage de déchets ultimes », la Communauté d'Agglomération a mis en œuvre toutes les dispositions visant à limiter les apports au CET du Thôt. Les tonnages globaux réceptionnés et traités sur le site sont en forte baisse, corrélativement avec l'augmentation des tonnages d'ordures ménagères transférés vers d'autres sites de traitement.

L'exploitation de la partie Sud du Centre de Stockage du Thôt a définitivement cessé et la constitution de la couverture définitive sur la zone sommitale a été achevée et les travaux de mise en conformité aux normes sanitaires sont terminés.

Complémentairement la Communauté d'Agglomération a engagé les travaux d'aménagement de la zone Nord du centre de stockage du Thôt. Le casier occupe une surface approximative de 55 000 m<sup>2</sup> et est divisé en onze alvéoles. Les travaux correspondants de préparation du site ont été achevés en septembre 2004.

Comme suite à l'annulation par la Cour Administrative d'Appel de Marseille de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter le centre du Thôt du 31 décembre 2002, Monsieur le Préfet a prescrit la constitution par la Communauté d'Agglomération d'un dossier de régularisation de l'autorisation d'exploiter et a autorisé la poursuite de l'exploitation à titre transitoire dans l'attente de son instruction. Le dossier correspondant a été déposé par la Communauté d'Agglomération auprès de Monsieur le Préfet le 10 décembre 2004.

Considérant que l'aménagement de la zone Nord du Centre du Thôt, ne permet pas d'assurer l'élimination de la totalité des déchets ménagers et assimilés pendant la période correspondant à la mise en service des nouveaux équipements, la Communauté d'Agglomération assure le transport à titre transitoire, d'une partie des déchets vers des sites de traitement externes pour assurer la continuité du service de l'élimination des déchets urbains.

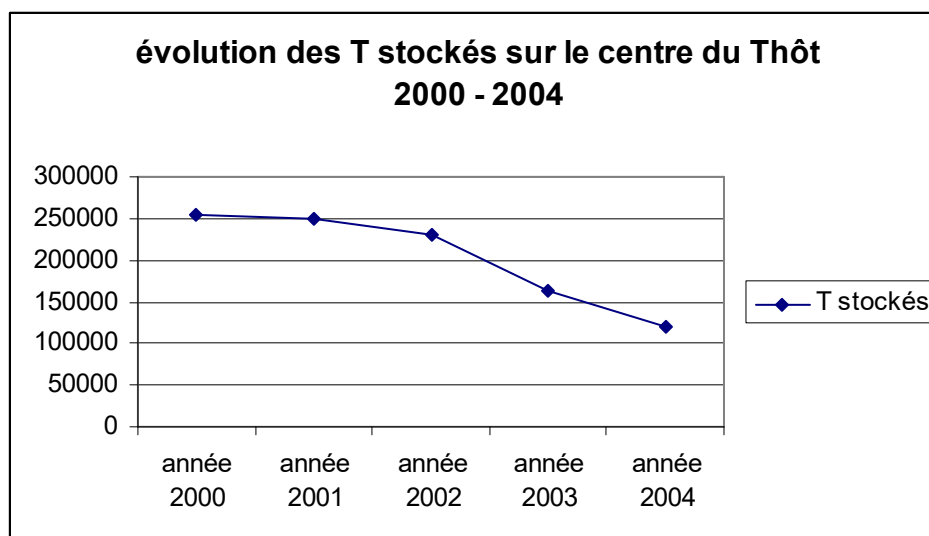
Il est à noter que les tonnages globaux réceptionnés et traités au titre de l'année 2004 sur le site sont en forte baisse par rapport à 2003 (-27%). Cette forte baisse est notamment due à l'augmentation des tonnages d'ordures ménagères transférés vers d'autres sites de traitement.

Les ordures ménagères traitées sur le site sont en baisse de - 39 % du fait de la forte augmentation des transferts à partir de la plate forme de reprise aménagée à l'entrée du site (55 183 T en hausse de 222%). En outre, il convient de noter que les apports directs d'ordures ménagères en provenance des communes sont en baisse de -7% du fait de l'augmentation des transferts « haut-le-pied » vers l'unité OCREAL.

Les déchets de marchés (+3%) et les balayages de voirie (+6%) sont d'une relative stabilité, la plus forte hausse enregistrée concernant les encombrants (+33%), collectés en porte à porte (+61 %) ou dans les Points de Propreté (+26 %).

Les apports particuliers des entreprises représentent 137 T soit une baisse de - 90% de Déchets Industriels Banals non valorisables.

Ces résultats démontrent l'opportunité des actions mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération en faveur de la réduction des déchets.



#### **☞ L'unité de valorisation énergétique OCREAL**

- convention de délégation de service public

En application des dispositions de la loi du 12 juillet 1999 relatives au renforcement de la coopération intercommunale, la Communauté d'Agglomération s'est substituée au 1er janvier 2002, aux obligations des communes adhérentes au syndicat mixte « Entre Pic et Etang » dans le cadre de la délégation de service public pour le traitement des déchets ménagers des communes concernées au sein de l'unité de valorisation énergétique OCREAL. La Ville de Montpellier n'est pas concernée par ces dispositions.

- marchés complémentaires

Complémentaire aux dispositions consécutives au transfert de la convention de délégation de service public, la Communauté d'Agglomération a conclu un contrat par délibération du 20 janvier 2003 avec la société OCREAL pour le traitement de 20 000 tonnes de déchets au sein de l'unité de valorisation énergétique sise à Lunel-Viel.

#### **☞ Transport de déchets vers des sites de traitement externes**

En outre, 55 183 tonnes supplémentaires de déchets issus du périmètre de la Communauté d'Agglomération ont été transférées au cours de l'année 2004 vers des installations de stockage externes.

#### *(ii) Recherche de sites pour de nouveaux Centres de Stockage de Déchets Ultimes*

Le choix de la Communauté d'agglomération concernant la nouvelle filière de traitement basée sur un procédé de méthanisation a modifié les conditions de la recherche de sites initiée en 2002 et a permis de reconsidérer totalement la manière d'appréhender les impacts d'un futur Centre de Stockage de Déchets Ultimes.

Ainsi, s'agissant des quantités à stocker, l'exigence de capacité du Centre de Stockage de Déchets Ultimes se révèle désormais estimée au tiers des volumes précédemment envisagés. La superficie minimale des sites est ainsi réduite à une emprise de 10 à 15 hectares environ.

La réduction des tonnages consécutive au choix de la filière entraîne de fait une réduction sensible du trafic routier pour l'accès au site. Mais surtout, concernant la nature des matériaux, la mise en œuvre de la nouvelle filière de traitement induit une nouvelle définition du déchet à stocker. Il ne s'agit plus de déchets bruts issus de la collecte, mais de déchets ayant systématiquement fait l'objet d'un traitement préalable qui sont donc stabilisés et ne présentent donc plus les mêmes caractéristiques contraignantes au regard de l'environnement.

Les résultats de l'étude de recherche de sites initiée sur ces nouvelles hypothèses ont révélé dès 2003, que le site de TEYRAN pouvait répondre efficacement aux caractéristiques préalables requises pour l'implantation du Centre de Stockage de Déchets Ultimes à créer, considérant que cette opération permettra une réhabilitation conjointe de cet ancien site industriel dégradé.

Début 2004, la Communauté d'Agglomération a missionné le bureau d'études ANTEA pour qu'une nouvelle analyse détaillée des sites soit reprise, y compris cette fois en dehors du territoire de la Communauté d'Agglomération de Montpellier, sur le périmètre de la zone Est du département de l'Hérault tel que défini par le plan départemental d'élimination des déchets. La Communauté d'Agglomération de Montpellier avec l'appui du bureau d'études a alors retenu des sites potentiels en privilégiant le choix de secteurs :

- déjà dégradés ou anthropisés et dont les caractéristiques et la situation permettent de réduire les nuisances potentielles en terme d'insertion paysagère, d'occupation du sol, d'accès, d'emprise sur des sites naturels. La recherche a été étendue par ailleurs aux sites carriers en cours d'exploitation qui avaient été écartés lors des premières études.
- ou présentant des conditions géologiques/hydrogéologiques a priori les plus favorables.

La poursuite des investigations relatives à l'identification des contraintes importantes ou rédhibitoires à l'échelle de la parcelle a montré, en première étape d'identification, que 3 sites répondent le mieux aux caractéristiques multicritères préalables à l'implantation des Centres de Stockage de Déchets Ultimes à créer.

Il s'agit des sites de :

- ↪ la carrière GSM – Commune de Castries,
- ↪ Fond Figuière - Commune de Guzargues,
- ↪ la carrière des Cavinous – Commune de Teyran.

Pour mémoire, les recherches systématiques réalisées avaient permis également d'identifier des potentialités dans les plaines de l'Ouest du territoire communautaire. Elles n'ont pas été approfondies par la Communauté d'agglomération dans la mesure où

des recherches identiques étaient en cours à l'initiative d'entreprises privées, qui ont abouti à la désignation par SITA SUD du site Mirabeau sur la commune de Fabrègues.

**Les dossiers de demande d'autorisation d'exploiter pour la mise en service des nouveaux Centres de Stockage de Déchets Ultimes ont été déposés auprès du préfet pour instruction et enquêtes publiques sur ces quatre sites qui sont complémentaires et nécessaires à la gestion de l'ensemble des déchets ultimes produits sur la zone Est du département. Cette démarche permettra une gestion multi-sites de petite capacité, gage d'une limitation maximale des incidences de ces installations pour une mise en service des installations dans les meilleurs délais et donc le meilleur respect de l'intérêt général de l'environnement.**

(q) *GISEMENT DE LA VILLE DE MONTPELLIER:*

(iii) Tonnages collectés:

Les tonnages collectés en 2004 se décomposent ainsi :

- collecte des déchets ménagers : 91 687 tonnes qui correspondent à la collecte par benne, à la collecte par mini-véhicule dans les voies étroites et à la collecte de nuit dans l'écusson,
- collecte sélective : 5 935 tonnes,
- collecte des encombrants : 5 920 tonnes,
- collecte des halles et marchés : 3 146 tonnes,

L'ensemble des tonnages collectés sur le territoire de la Ville s'élève, pour l'année 2004, à 106 688 tonnes.

Ramenée à la population totale, estimée en 2004 à 235 884 habitants, la production individuelle totale de déchets ménagers est de 452 kilogrammes par habitant et par an, soit 1,238 kg/hab/jour ce qui correspond à la moyenne nationale.

(iv) Collecte sélective:

Les immeubles ainsi que les maisons individuelles de la ville de Montpellier sont désormais équipés de conteneurs verts pour la collecte sélective des matériaux recyclables.

22 065 bacs représentant 4 878 920 litres, ont été livrés.

Ainsi, 235 880 personnes peuvent participer au recyclage. La Ville de Montpellier est ainsi la première collectivité à s'être engagée sur un programme de collecte sélective de cette ampleur.

En prenant en compte l'ensemble des filières de tri sélectif mises à la disposition des Montpelliérains les tonnages valorisables en 2004 s'élèvent à :

- 5 935 tonnes collectées dans les conteneurs de couleur verte ;
- 962 tonnes en apport volontaire dans les 148 conteneurs de papiers-cartons ;

- 2 797 tonnes de verre dans les 285 conteneurs d'apport volontaire ;
- 31 809 tonnes de déchets apportés dans les 4 déchetteries de la Ville.

Ce sont donc 41 502 tonnes, soit plus de 175 kilogrammes par habitant, sur la base de la population estimée en 2004 qui ont été ainsi valorisées en 2004, ce qui représente 38,9 % des déchets ménagers.

(v) Indicateurs financiers

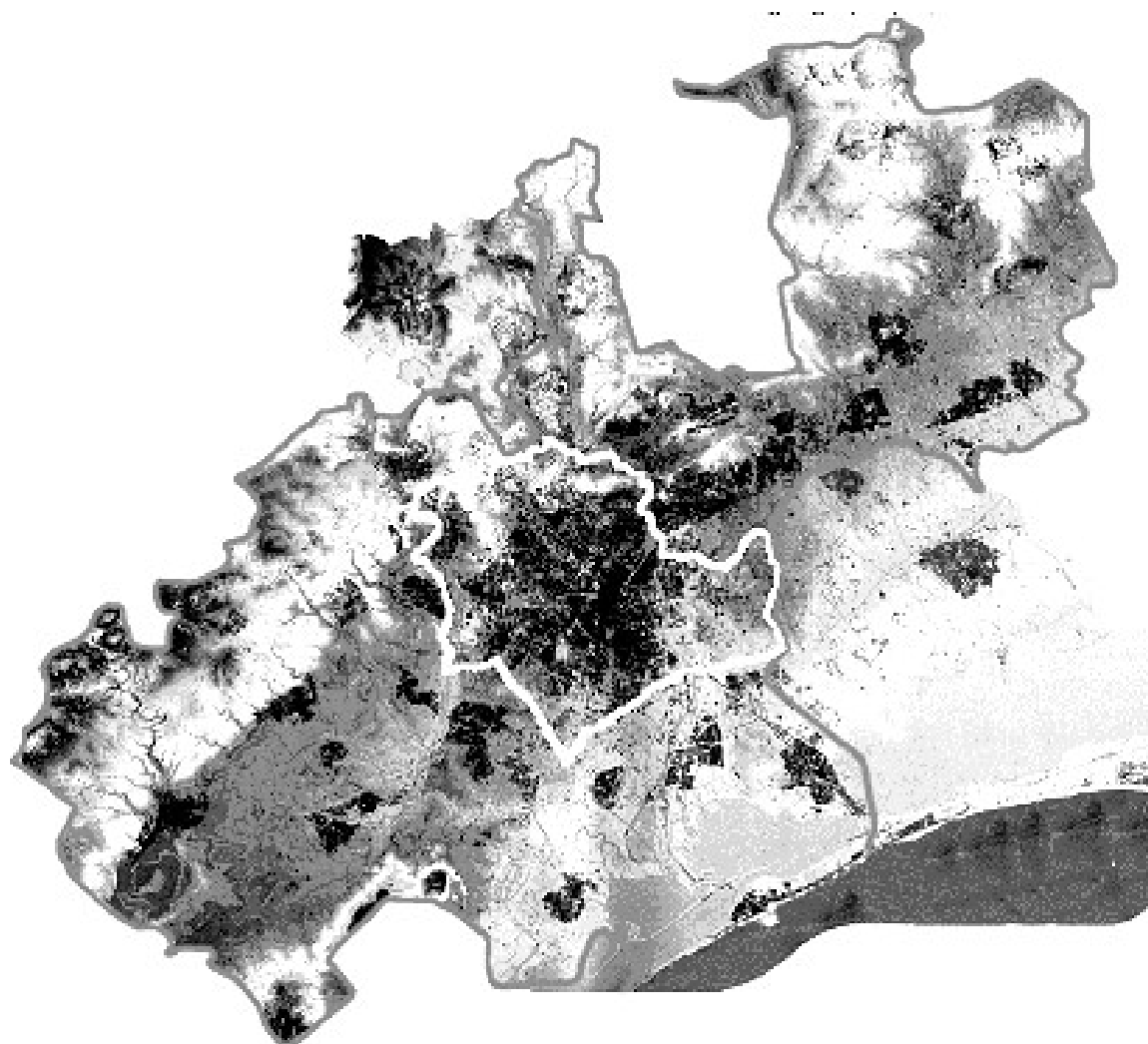
Le service est notamment financé par la taxe prévue à l'article L 2331-3 du code général des collectivités territoriales.

## **I.2.5. Environnement et aménagement de l'espace**

### **I.2.5.1. Etat de l'urbanisation**

A échelle de l'agglomération, l'état actuel de l'urbanisation laisse encore subsister de nombreuses opportunités d'aménagement de l'espace, au-delà des coupures d'urbanisation. Les potentialités peuvent concerner tant une urbanisation que l'instauration ou le développement de poumons verts.

## Etat de l'urbanisation de l'agglomération



Montpellier s'est développée par étapes successives en fonctions des évènements ayant jalonné l'histoire. La forme urbaine actuelle de la ville est variée et peut être appréhendée à partir de ses sept quartiers différents.



**Evolution de l'urbanisation**

Echelle : 1 / 60 000e



## **LE CENTRE VILLE**

### **Le centre historique**

Le centre historique se développe à partir d'un site collinaire sur un périmètre épousant la forme d'un écusson délimité par une ceinture de boulevards. La trame de son histoire a permis une riche juxtaposition d'éléments architecturaux et urbains variés.

Ainsi, au réseau médiéval des origines caractérisé par un réseau enchevêtré de rues étroites, enrichi au XVII<sup>ème</sup> siècle par un ensemble d'hôtels particuliers, de couvents, par la réalisation de la place royale du Peyrou à l'Ouest de l'Esplanade avec la citadelle à l'Est, se sont ajoutées les transformations importantes du XIX<sup>ème</sup> siècle caractérisées, à partir du rasage de nombreux îlots, par la réalisation d'édifices publics (halles Castellane, palais de Justice, hôtel des Postes, préfecture, église Sainte Anne...) ainsi que des places, la percée Haussmannienne de l'avenue Foch (ancienne rue nationale), l'élargissement de nombreuses rues (rues de la Loge, Saint Guilhem) et finalement la greffe d'un nouveau centre de vie avec la place de la Comédie marquée par l'alignement d'importants immeubles de rapport caractéristiques de cette époque.

Au Sud-Est, le centre historique est prolongé par le quartier du Polygone composé principalement de commerces et de bureaux à l'architecture hétérogène et dominée par l'immeuble du Triangle qui marque la silhouette de l'ensemble de la ville.

Au Nord-Est, le Corum prolonge l'esplanade et ferme la perspective de la route de Nîmes.

Ce quartier est mis en valeur depuis une vingtaine d'années grâce à la piétonisation de nombreuses rues, à plusieurs campagnes de ravalement de façades, ainsi qu'à la restructuration d'équipements publics (préfecture) ou commerciaux (halles Castellane).

### **Le quartier de la gare**

Ce quartier garde l'apparence d'un tissu urbain dense. Il est marqué par un très faible nombre d'espaces libres, par un réseau de voiries qui combine rues et boulevards d'un centre ville Haussmannien constituant un patrimoine immobilier de qualité avec de belles façades et des espaces intérieurs généreux.

### **Gambetta-Figuerolles**

Bordé par le cours Gambetta et la voie express, ce quartier révèle deux visages. Autour du plan Cabane, des immeubles de rapport bordent le boulevard urbain. Au cœur du quartier, des maisons de ville modestes s'accrochent suivant un maillage perpendiculaire. De l'autre côté de la voie rapide, la cité Gély prolonge ce lieu de vie sociale du plan Cabane jusqu'à la rue Figuerolles.

### **Les Arceaux**

Le quartier des Arceaux, dominé par l'imposante silhouette de l'aqueduc, présente un intérêt à la fois historique et architectural évident. Sous les arcades de celui-ci s'étale un vaste espace public que bordent de beaux hôtels particuliers du XIX<sup>ème</sup> siècle avec jardin en façade. Des maisons de ville à la modénature sobre composent la majeure partie de ce quartier où s'intègrent quelques immeubles contemporains respectueux des rythmes et des volumes environnants.

## **Le faubourg Boutonnet**

Il est marqué par de larges voies principales bordées de platanes qui reçoivent les lotissements de maisons stylées ou plus modestes, bien alignées dans les lotissements tracés au cordeau. De sa silhouette émergent les bâtiments de l'ancien l'hôpital Saint Charles en cours de restructuration (ZAC St Charles), puis les écoles d'agriculture, de chimie avec les premiers campus. C'est actuellement un quartier varié où les grandes bâtisses du début du siècle joutent des maisons modern-style, sans oublier les immeubles récents de hauteur respectable. Les grands parcs boisés aménagés autour des équipements hospitaliers et universitaires offrent plusieurs dégagements.

## **Les Aubes**

Il est situé entre des limites franches constituées par la voie ferrée en remblais, qui ferme son horizon côté Ouest et le Lez, et sa riche ripisylve, côté Est. Composé majoritairement de petits pavillons arborés, il comprend également quelques collectifs situés sur ses franges et surtout le parc Rimbaud qui crée une importante aération verte ouverte sur le Lez au centre du quartier.

## **Les Beaux-Arts**

Le paysage urbain de ce quartier, doté d'un caractère et d'une animation tout à fait spécifique, conserve de nombreuses traces de son histoire : en premier lieu, autour des anciens abattoirs, s'est développé un faubourg formé de maisons de ville peu élevées et souvent dotées de commerces de proximité en rez-de-chaussée. Autour de la place des Beaux-Arts (de ses arbres et de son marché) s'organise le cœur vivant du quartier. Dans les années 90, cet espace a été prolongé par un ensemble de logements sociaux dont l'architecture s'apparente aux maisons environnantes. A quelques pas, de grands bâtiments dotés de grands espaces libres témoignent qu'au siècle dernier ce quartier était celui des grands domaines et des congrégations religieuses.

Plus au nord, vers le cimetière Saint Lazare et les archives départementales, se sont développés de grands immeubles de logements collectifs souvent implantés au milieu d'îlots fortement boisés.

Tout récemment, le quartier a accueilli la nouvelle école des Beaux Arts justifiant ainsi son appellation.

## **Antigone**

Ce quartier désormais emblématique de l'image de Montpellier a imposé une structure urbaine axiale à l'organisation de ce secteur situé entre le centre commercial du Polygone et le Lez. Formé d'une succession de places modelées par l'architecture des volumes qui les bordent, l'axe majeur d'Antigone s'ouvre en demi-cercle, au niveau de l'esplanade de l'Europe, sur le bassin du port Juvénal et l'arche de l'hôtel de la région. Sur ses "ailes" se développent des espaces verts engazonnés et d'épaisses plantations d'alignement en accompagnement des boulevards urbains puis, au-delà, des îlots urbains refermés autour de cours privatives. L'épannelage, à R + 6 autour de l'axe majeur de la ZAC est moins important sur ses "ailes" à l'exception du quartier Rabelais, dont l'écrêtement fait la transition entre l'ensemble du "Nouveau Monde" et son environnement.

Enfin, le béton architectonique donne à l'image urbaine de ce quartier une couleur blonde et une texture qui évoquent celles des façades du centre historique.

Au Nord se déploie l'imposante silhouette de la citadelle et plus à l'Est l'architecture répétitive des bâtiments du vaste lycée Mermoz.

Au Sud d'Antigone, l'avenue du pont Juvénal irrigue un faubourg aux façades traditionnelles et d'autres plus contemporaines, animé de commerces vivants et d'un bâti "de remplissage".

## **PRES D'ARENES**

### **AIGUERELLES**

Aux collectifs des années 60 situés au Nord du quartier se succèdent, à mesure qu'on progresse vers le Sud, un habitat mixte, plus diffus et peu ordonné. Les lotissements plus récents, construits autour du complexe sportif de la Rauze, ferment géographiquement le quartier au Sud.

### **SAINT MARTIN**

Ce quartier s'appuie au Nord sur les faubourgs du XIXème siècle, caractérisés par les hôtels particuliers des boulevards Vieussens et Rabelais.

Plus à l'extérieur, vers le point haut du secteur, le quartier résidentiel du Montpellier de l'après-guerre est composé de belles et grandes villas des années 50 implantées sur de grandes parcelles boisées.

Plus au Sud, s'étend un habitat pavillonnaire plus modeste puis, les immeubles collectifs de la cité Saint Martin.

## **PRES D'ARENES**

Deux entités caractérisent ce quartier :

La zone industrielle des Près d'Arènes, totalement dépourvue d'habitation et où se rencontre la majeure partie du grand commerce de distribution de la ville (marché gare, grandes enseignes automobiles, grandes surfaces, manufacturiers de pneumatiques...).

Le quartier de Tournezy, véritable village dans la ville avec ses commerces de proximité et sa zone d'activités artisanales.

## **CROIX D'ARGENT**

### **LEMASSON/CROIX D'ARGENT**

C'est un quartier récent qui s'est développé en grande partie depuis une trentaine d'années. Un habitat essentiellement collectif aéré et structuré par un ensemble de rues s'est organisé autour d'un lieu récemment devenu central, le parc Tastavin, autour duquel sont situés les équipements, les commerces et la vie du quartier.

Plus au Sud, l'urbanisation sous une forme dominante de collectifs se poursuit mais avec un caractère plus résidentiel et plus verdoyant, inscrit dans un site vallonné structuré par l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

La limite de la ville reste imprécise, avec des espaces naturels et agricoles et des îlots d'urbanisation plus récents.

### **Estanove/Pas du Loup**

Entre la route de Lavérune au Nord et la route de Toulouse au Sud-Ouest, le quartier s'est développé autour de deux grands domaines militaires, la caserne Guillaut, et le Parc Montcalm, refermés sur eux-mêmes. Ce grand rectangle du territoire communal s'est rempli au fil du temps en fonction des opportunités foncières avec une alternance de lotissements de villas individuelles et quelques ensembles collectifs (Estanove - Paul Valéry - Pas du Loup). La structure urbaine d'ensemble est peu lisible et présente encore peu de repères urbains structurants.

A l'Ouest de l'avenue de la Rocambale, le quartier Val de Croze structure l'urbanisation récente autour de son centre formé de collectifs encerclant la place de Chine.

## **Les Cévennes**

### **La Chamberte / la Martelle**

C'est un quartier résidentiel qui s'inscrit dans un environnement boisé de qualité. Des villas de standing au milieu de grandes parcelles jouxtent quelques propriétés boisées où se dissimulent de belles maisons de maîtres du XIX<sup>ème</sup> siècle qui révèlent l'ancien caractère du secteur. Vers la route de Lavérune, d'anciennes terres agricoles accueillent de beaux bâtiments du XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècle entourés de parcs boisés. De coquettes résidences et de nombreux lotissements ont terminé la colonisation de ce site privilégié.

### **Les Cévennes**

Entre les Cévennes et la Chamberte se situe le château de la Piscine qui présente avec son parc un ensemble de grande qualité dans un environnement très urbain et un peu hétérogène (individuels, collectifs, hypermarché...).

Le développement de la zone hospitalière et des laboratoires, donne au quartier une image de modernité qui s'exprime dans le langage architectural récent. Mais la nature un peu confuse du développement de l'urbanisation, s'accorde avec une absence de structuration du tissu. Le manque d'éléments structurants et d'orientation dû en partie à l'existence d'une voirie ancienne qui suit "le pas de l'âne", rend le quartier un peu chaotique, où lotissements de maisons individuelles et immeubles collectifs, se partagent l'espace sans règles apparentes. On est à la recherche d'ordre spatial. On le retrouve quelques fois dans des cités d'habitation bien conçues ou dans des formes anciennes (anciens domaines...).

## **La Mosson**

### **La Paillade**

Le quartier de la Paillade créé en 1962 se situe à l'extrémité Nord-Est de la ville dans la plaine qui borde la Mosson. L'urbanisation des années 60 marquée par un plan orthogonal a laissé au quartier des tours et des barres qui font progressivement peau neuve. Au sommet de la colline d'autres immeubles dominant Montpellier et les alentours et offrent de splendides perspectives.

Entre plaine et colline, de nombreuses villas accrochées à mi-pente s'intègrent à la topographie mouvementée, préservent le caractère paysager du site et témoignent d'une volonté de dédensification du quartier. Le souci d'un environnement de qualité se traduit par de nombreux aménagements paysagers comme le parc Chico Mendez, les abords de l'avenue de l'Europe et par une mise en valeur des espaces naturels comme les bords de la Mosson ou autour du lac des Garrigues. Des équipements sportifs s'inscrivent dans cet environnement vert privilégié (stade de la Mosson, piscine, tennis, base nautique...), des marchés de plein air (aux puces ou aux fleurs), deux maisons pour tous, une bibliothèque assurent l'animation du quartier. L'arrivée du tramway à la Paillade s'est accompagnée d'une requalification des espaces publics.

### **Celleneuve**

Le vieux bourg de Celleneuve révèle toute la richesse de l'architecture vernaculaire locale.

Les maisons traditionnelles flanquées d'escaliers en façades et les espaces publics ombragés confinent à ce quartier le pittoresque qui en fait son identité. Greffé sur cette structure de village, la récente ZAC de La Fontaine s'enorgueillit de la qualité de ces espaces publics (canalette) et du caractère traditionnel de son architecture.

## **Hôpitaux - Facultés**

### **Plan des Quatre Seigneurs/Hôpitaux-facultés**

Dans ce quartier, le bâti résidentiel s'insère confortablement dans les intervalles du complexe d'activités hospitalo-universitaire (formes dominantes de villas en bande et de petits collectifs). La structure du quartier est à l'échelle des grands équipements, sauf autour de l'avenue du Triolet où règne une certaine confusion. Ici, la poussée des immeubles collectifs se fait sur une structure de parcellaire déjà investie de maisons individuelles et non sans générer certaines tensions (forte concentration et concurrence entre logements collectifs et villas des années trente). Ce quartier tend à évoluer, des activités s'y implantent, et la forme urbaine est en évolution.

Il n'en va pas de même au plan des Quatre Seigneurs, site très bien exposé sur une colline boisée qui domine Montpellier. C'est un quartier de grosses villas et de collectifs de bon standing, construits sur de grandes parcelles boisées.

## **Aiguelongue**

Entre la route de Mende et le Lez, au Nord de l'avenue de la Justice de Castelnau s'étend un des quartiers dont l'habitat est l'un des plus "aérés" de Montpellier. Sa silhouette est dominée par les logements individuels à l'exception de quelques bâtiments collectifs du Sud-Ouest.

Avec le parc zoologique de Lunaret qui le domine au Nord, et la coulée verte du Lez que borde le domaine de Méric au Sud, ce quartier est l'un des plus verts de Montpellier.

## **PORT MARIANNE**

### **La Pompignane**

Ce quartier est situé entre deux limites franches : le Lez et son imposant sillon végétal, le bordent côté Ouest ; le vaste domaine d'IBM, parfaitement délimité par une haie compacte le limite à l'Est. L'avenue de la Pompignane l'irrigue du Nord au Sud et délimite, sur son côté Ouest un ensemble où domine le petit pavillonnaire largement végétalisé et sur son côté Est, sur un relief plus chahuté, un ensemble plus hétérogène de maisons individuelles et de quelques collectifs. Au bas de l'avenue Alphonse Juin, sont implantés plusieurs équipements publics et privés à partir desquels peut émerger une centralité de quartier.

### **Le Millénaire**

Développé à partir du milieu des années 80, ce quartier accueille un grand nombre d'immeubles de bureaux et constitue désormais l'un des poumons économiques de la ville.

Plus récemment, il a été complété par des équipements culturels Zénith, Grammont, Multiplexe... et des zones de logements collectifs.

D'expression architecturale contemporaine, le Millénaire est caractérisé par une proportion importante d'espaces verts entourant les immeubles et résidences.

### **Port Marianne**

Plus jeune des quartiers Montpelliérains, Port Marianne prolonge Antigone sur l'autre rive du Lez. Desservi par le tramway, doté d'équipements structurants de premier ordre tels les facultés de droit ou de sciences économiques, de l'hôtel de Région, ce quartier regroupe des logements collectifs ainsi que des activités, de service principalement.

La typologie urbaine et architecturale du quartier marque une transition entre le néoclassicisme d'Antigone et les expressions plus contemporaines du Millénaire.

### **1.2.5.2. Aménagement de l'espace**

Afin de faire face aux perspectives démographiques exposées dans le diagnostic, tout en poursuivant son évolution harmonieuse, équilibrée et durable, la Ville de Montpellier doit aménager son territoire de sorte que :

- son centre historique soit préservé sans que le confortement du centre-ville soit remis en cause,
- que les quartiers construits dans les années 1960-70 bénéficient d'un renouveau urbain,
- que de nouveaux quartiers prennent en charge la part de croissance démographique ne pouvant être absorbée par le tissu existant,
- que les espaces naturels et agricoles de qualité soient protégés et mis en valeur.

L'accueil de la croissance démographique implique une action globale sur l'ensemble des leviers de la vie urbaine : les nouveaux habitants doivent pouvoir trouver un logement, un emploi, des équipements, des services, etc. La Ville de Montpellier doit donc continuer à aménager le territoire communal en reconduisant la vue d'ensemble qui est la sienne depuis la fin des années 1970 et qui permet d'assurer un développement urbain cohérent et harmonieux. Dans le domaine de l'aménagement, les besoins concernent les trois références géographiques identifiées ci-dessus : le centre-ville, les autres quartiers existants mais plus récents, et les nouveaux quartiers.

#### **Préserver le centre historique et conforter le centre-ville**

Le développement de Montpellier s'est opéré durant les années 60-70 autour d'un centre historique qui ne pouvait plus assurer les fonctions de celui d'une capitale régionale naissante. Les actions entreprises depuis vingt ans pour préserver et mettre en valeur le centre historique, mais aussi celles engagées pour promouvoir l'extension du centre-ville sont nombreuses. Elles se sont traduites par la construction de grands équipements, par l'aménagement de l'espace public, par des actions et des opérations en faveur des piétons et cyclistes, par la protection et de mise en valeur du patrimoine architectural et historique, etc.

Il apparaît que si ces actions ont permis d'impulser une réelle dynamique au centre-ville, elles doivent être aujourd'hui prolongées par des actions permettant d'assurer :

- une amplification de son rayonnement afin qu'émerge une métropole chaleureuse et attractive,
- une amélioration de ses liaisons avec les autres quartiers de la Ville,
- une amélioration de son équilibre social et urbain dans un cadre de vie plus harmonieux.

Ces besoins ont reçu une première série de réponses. L'effort doit être poursuivi.



A l'Est du centre-ville, le quartier d'Antigone renferme déjà d'importants équipements directionnels. Son tissu économique est marqué par la présence de nombreuses activités tertiaires de centre-ville (bureaux et services). En complément, le développement des activités commerciales et des équipements d'animation doit être affirmé.

Le prolongement de l'axe constitué par le boulevard de Strasbourg et celui des Consuls de mer depuis la gare vers le quartier Richter, avec le réaménagement du square Jean Monnet et l'implantation dans son périmètre de la Maison pour tous Voltaire, l'aménagement de l'avenue Marie de Montpellier, la réalisation future du nouvel Hôtel de Ville sur la rive droite du Lez constituent un ensemble d'aménagements urbains favorisant soit l'extension du centre-ville, soit les relations entre l'hypercentre de Port Marianne et le centre-ville. Ce type d'aménagements doit être favorisé.

Le long du Lez, immédiatement à l'aval d'Antigone, le nouvel espace de centralité en continuité du centre-ville s'ouvre vers le sud-est de la Ville et de son agglomération par les quartiers de Richter et de Jacques Cœur.

La poursuite de l'aménagement du quartier Jacques Cœur autour du bassin mais aussi de parc Marianne et des autres quartiers de Port Marianne constitue une étape indispensable à l'affirmation du centre-ville qui, il y a peu de temps encore, ne disposait pas, sur sa frontière Est, de contacts avec de véritables lieux de vie.

Par ailleurs, la mise en place, sur le périmètre du centre historique, de nouveaux grands équipements structurants renforce le rayonnement du centre-ville. Les réalisations ont été nombreuses ces vingt dernières années et doivent se poursuivre afin de renforcer la vie du centre historique et de donner au centre-ville élargi à Antigone et aux faubourgs une envergure digne d'une métropole. L'impact de ces équipements sur le centre-ville pourra être favorisé par des opérations de requalification urbaine dans le respect du caractère historique et architectural du secteur sauvegardé et de ses abords. Des aménagements urbains valorisant des liaisons piétonnes et l'amélioration de la diffusion du rayonnement des équipements structurants sur le centre-ville devront être réalisés.

L'embellissement du centre-ville et l'amélioration des conditions de vie sont toujours considérés comme des besoins à satisfaire malgré le succès des actions déjà menées en ce sens : aménagement des places et des rues, amélioration du confort des piétons, extension du plateau piétonnier, ravalement des façades, rénovation, mise en valeur et l'éclairage des monuments historiques, dissimulation des lignes EDF, mise en place de la collecte sélective des déchets et la création d'un point de propreté au centre-ville dans le cadre de Demeter, développement de la desserte par le tramway.

Le projet de cinquième ligne de tramway, aujourd'hui en partie défini, constitue un moyen d'une portée considérable pour le développement de modes de transports moins polluants, le respect de l'environnement urbain et, bien entendu, la desserte du centre-ville.

A partir du nouveau pôle urbain de Saint Charles, la première ligne de tramway emprunte les boulevards Pasteur et Louis Blanc en limite Nord du secteur sauvegardé, pour desservir le Corum par une station urbaine d'échange avec les bus, la place de la Comédie puis la gare, concourant ainsi aux objectifs suivants :

- à partir de Saint Charles, du boulevard Louis Blanc (station Louis Blanc desservant directement le boulevard) et de la station Corum une évolution de l'image urbaine du Nord de l'Ecusson — secteur le plus populaire du centre historique et fragile sur le plan commercial où se trouvent encore des îlots bâtis dégradés — est recherchée, ainsi qu'une ouverture du centre-ville vers le nord : continuités piétonnes, réduction des fragmentations fonctionnelles de l'espace public, etc.
- la station d'échanges tramway-bus-autocars du Corum (opéra-palais de congrès) bénéficie pleinement de sa situation à l'aboutissement de l'axe de l'Esplanade (qui draine des équipements majeurs : musées, lycée, animation urbaine etc.) et de l'axe de la route de Nîmes (dont l'image doit fortement évoluer, notamment avec la nouvelle école des Beaux-Arts) et participe à la structuration de ces espaces urbains dans la dynamique impulsée par l'implantation du Corum.
- l'inscription du tramway sur la place de la Comédie, cœur de l'animation urbaine à partir de laquelle rayonnent les cheminements piétons et les fonctions commerciales du centre, revêt un caractère symbolique et de représentation déterminant, favorable à une irrigation maximum du cœur de ville.

Par exemple, la desserte de la gare par les quatre lignes de tramway a été l'occasion de donner corps à la volonté d'extension du centre-ville et à la longue concertation engagée entre les partenaires concernés par un pôle d'échanges essentiel (lignes SNCF notamment TGV, trains régionaux, autocars départementaux, bus urbains, autocars internationaux de tourisme, taxis...) en vue de la restructuration à terme de la gare centrale, de l'aménagement de ses abords et de ses accès aujourd'hui peu lisibles et d'une évolution de son image, plus en adéquation avec celle de Montpellier Métropole.

Les parkings publics en ouvrage permettant d'accueillir des voitures aux abords du centre historique et développés en nombre suffisant depuis 1977, devront être stabilisés pour le proche avenir et épaulés par l'aménagement de parkings dans les pôles d'échanges du tramway.

L'ensemble de ces actions aura également pour objet de soutenir les commerces, les services et les activités artisanales en centre-ville, d'éviter leur concentration géographique en favorisant leur diffusion sur l'ensemble du cœur de ville, et de renforcer la dimension économique du centre-ville.

L'harmonie urbaine du centre-ville ne sera véritablement assurée que si les actions favorisant son rayonnement sont accompagnées par le développement d'une évolution sociale équilibrée.

A cet égard, les nombreuses actions en faveur de la réhabilitation des logements et de la revalorisation du cadre bâti, menées depuis vingt ans sur le centre-ville, en particulier dans le centre historique et sur les faubourgs, devront être poursuivies. De nouveaux programmes doivent être engagés à Boutonnet, aux Beaux-Arts mais aussi dans l'Ecusson.

Le centre-ville constitue en effet l'un des quartiers prioritaires pour l'équipe municipale en matière d'habitat notamment, priorité qui se confirme aujourd'hui dans la poursuite du Grand projet de nouveau centre de Montpellier qui intègre les appuis du Grand Projet de Ville : maintien des logements en centre-ville, y compris de logements sociaux permettant d'accueillir des familles à revenus modestes, limitation des transformations

de logements en bureaux, réhabilitation du parc de logements en favorisant son adaptation aux besoins recensés, résorption de l'habitat insalubre, renouvellement du parc obsolète, remise sur le marché de logements vacants, renforcement des actions de solidarité avec les populations en difficulté ou à revenus modestes.

Enfin, la municipalité est soucieuse de la préservation de la forme urbaine caractéristique de Montpellier et précisément de son centre. Le développement urbain est susceptible de l'altérer si quelques précautions ne sont pas prises. Le P.O.S. arrêté en 1975 définissait de vastes zones dont les dispositifs réglementaires s'appliquaient de manière homogène quelle que soit la réalité des quartiers concernés.

Le P.O.S. qui a régi le droit des sols à partir de 1985 a permis d'affiner le zonage urbain et de l'assortir de dispositifs réglementaires plus fins, mieux adaptés à la diversité du tissu avec pour double objectif de respecter les caractères des quartiers existants tout en permettant leur évolution, leur affinage urbain et leur mise en valeur.

Aujourd'hui, ces principes conditionnent toujours les besoins de la Ville en matière d'évolution harmonieuse de la forme urbaine ; cela est notamment vrai pour les faubourgs qui, tout en conservant leurs caractéristiques urbaines et sociales fondatrices, sont amenés à évoluer pour exprimer leur pleine appartenance au centre-ville de Montpellier : chacun constitue en effet une composante de celui-ci.

### **Poursuivre le renouvellement des quartiers existants au-delà du centre-ville**

Face aux perspectives démographiques et économiques déterminées par le diagnostic, la Ville de Montpellier doit veiller à poursuivre les actions et les opérations d'aménagement et d'urbanisme réalisant le renouvellement urbain des quartiers de la couronne construite dans les années 60 et au début des années 70, et principalement localisée dans la partie ouest de la Ville. Il en va de la pérennité de la vie dans ces quartiers.

Le renouvellement urbain ne se réduit pas à la simple réhabilitation des bâtiments, à l'amélioration des espaces extérieurs : une politique d'ensemble et d'intégration des quartiers à la Ville s'impose.

Dans cet esprit, la programmation de nouveaux logements dans ces quartiers permettra de respecter le principe de la diversité de l'habitat afin de favoriser une mixité des populations et la cohésion sociale.

Les équipements structurants et de proximité devront être complétés. Les activités commerciales, artisanales ou industrielles et les services devront recevoir un soutien et être intégrés au tissu urbain.

Le souci de cohésion urbaine et sociale devra être renforcé par plusieurs types d'action, qui continueront à être définis de manière concertée. Ainsi :

- En matière d'habitat, les nouveaux programmes devront continuer à répondre aux objectifs de dé-densification, de diversité, de qualité architecturale et urbaine. L'implantation de logements étudiants devra être favorisée, de manière équilibrée entre tous les quartiers et devra permettre de répondre au nombre croissant de la population universitaire. La politique de la Ville en matière d'habitat continue à

être le point de départ de l'insertion sociale. Les actions engagées veilleront donc à diversifier l'offre au sein de chaque quartier.

- L'accompagnement social mené par la Ville et le CCAS sera poursuivi et adapté aux besoins analysés. Cette action de solidarité continuera à être développée dans le cadre de la concertation avec les acteurs concernés.
- Afin d'améliorer la présence et la qualité des services publics au sein de ces quartiers, la Ville doit poursuivre l'implantation d'équipements publics. Dans cet esprit, les ensembles de logements construits dans les années 60 sur le territoire communal bénéficieront des équipements nouveaux qui seront créés en accompagnement du développement de la Ville.
- L'implantation d'activités commerciales, artisanales et de services sera favorisée afin d'aider à la constitution d'une vie de quartier équilibrée. Il s'agit notamment de s'appuyer sur les dispositifs réglementaires existants permettant le renforcement de ce type d'activités lorsque les besoins le nécessitent.
- L'implantation d'activités économiques créatrices d'emplois à proximité de ces quartiers devra être favorisée.
- Les actions d'aménagement sur les espaces publics seront poursuivies, notamment, avec l'aménagement de parcs et jardins publics. Les espaces extérieurs de ces quartiers d'urbanisation récente, notamment dans la cité du Petit Bard, devront être progressivement paysagés et recomposés afin de valoriser l'image des quartiers et leur cadre de vie.
- Les lignes de tramway et le schéma de développement des pistes et bandes cyclables s'intègrent dans l'objectif de requalification des quartiers d'urbanisation récente en renforçant, notamment, leur lien avec l'ensemble de la Ville. Les quartiers composant la couronne des années 60, constituent des éléments déterminants du tissu vivant de la Ville et les actions publiques qui devront y être encore menées auront pour objectif un développement harmonieux de ces secteurs. Aussi, la concertation avec la population et les acteurs concernés, constituera la base de la politique à mener sur ces quartiers dans les années à venir.

### **Ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation**

L'accueil de la population nouvelle peut se faire en partie dans le centre-ville et dans les autres quartiers existants si les besoins identifiés ci-dessus sont pris en compte et satisfaits. Mais cela ne suffit pas. Depuis plusieurs années de nouveaux quartiers voient le jour ; ils permettent d'accueillir la croissance démographique sans « surcharger » le tissu existant.

Le développement de la Ville s'impose donc et s'exprime dans les zones AU qui correspondent aux « secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». La promotion d'un développement harmonieux de la Ville passe par la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

A cet égard, la définition des zones AU doit intégrer les cinq conditions suivantes :

- Une capacité en logements et en activités répondant respectivement aux besoins définis dans le présent document ;
- Une localisation des zones AU en compatibilité avec leur environnement naturel et urbain ;
- Une maîtrise des rythmes d'ouverture à l'urbanisation de ces zones qui tienne compte de la volonté de promouvoir un développement équilibré dans le temps et de la nécessité de s'adapter à la fluctuation des besoins exprimés ;
- Une maîtrise rigoureuse de la programmation des équipements publics générés par l'urbanisation ;
- La volonté de promouvoir un développement harmonieux de l'urbanisation nouvelle fondée sur la constitution de quartiers équilibrés et réalisée à partir des principes suivants : rapprochement de l'habitat et de l'emploi, diversité de l'habitat, mixité habitat/activités/équipements publics et privés au sein de chaque quartier, forme, paysage urbain et environnement de qualité.

### **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles de qualité**

Cet aspect est développé au paragraphe suivant.

#### ***1.2.5.3. Environnement***

La promotion d'un environnement naturel et urbain de qualité est une composante essentielle du projet urbain. En effet, l'émergence de Montpellier Métropole repose, pour une grande part, sur la qualité et le charme de son environnement, atout essentiel à préserver pour développer la qualité de la vie dans les quartiers et son attractivité.

Pourtant, l'environnement de Montpellier est chaque jour confronté aux contraintes climatiques et urbaines qui conduisent à poursuivre l'action de protection et de mise en valeur entreprise depuis vingt ans.

Aussi, soucieux de renforcer la cohérence et l'impact de son projet dans ce domaine, Montpellier devra poursuivre les actions engagées en matière d'environnement ; le nouveau P.L.U. constitue un des éléments déterminants de cet engagement.

La politique globale de la Ville en matière d'environnement est formalisée dans la charte municipale de l'environnement et le sera bientôt dans un Agenda 21. Les thèmes d'intervention s'expriment en partie à travers la réalisation des politiques urbaines menées en matière de transport, d'aménagement, d'équipement, d'habitat. Ils se concrétisent aussi directement dans la démarche spécifique engagée dans ce domaine par la municipalité.

Les besoins de Montpellier sont de deux ordres : d'une part, promouvoir un environnement naturel de qualité et, d'autre part, préserver et mettre en valeur la qualité du paysage urbain.

## **Promouvoir un environnement de qualité**

Le P.L.U. doit s'inscrire dans une étroite continuité avec les documents antérieurs et la politique développée depuis de nombreuses années par l'équipe municipale.

Les zones naturelles non constructibles constituent des coupures à l'urbanisation. Leur conservation est nécessaire car elles assurent au tissu urbain une aération naturelle. Plus largement, et tout en intégrant les dispositions de la loi S.R.U., un développement modéré doit permettre la protection et la mise en valeur de l'environnement. En ce sens, les zones naturelles non constructibles et leurs effets induits restent autant d'éléments essentiels à la qualité de la vie, à l'équilibre et à l'harmonie de la cité.

Dans cet esprit, la Ville de Montpellier souhaite conserver les grands équilibres fixés par le P.L.U. approuvé en 1998 en combinant le respect de zones naturelles majeures situées en couronne entre la Ville et son agglomération, et les besoins en développement de Montpellier pour les dix à vingt prochaines années.

Sur ce point, les besoins sont de trois ordres :

- garantir la place de la nature dans la ville
- optimiser la gestion des eaux,
- lutter contre les nuisances et les pollutions.

*(a) Garantir la place de la nature dans la ville*

Les besoins de la Ville de Montpellier en matière d'environnement concernent avant tout le maintien de l'élément naturel en milieu urbain. Il s'agit d'une préoccupation permanente et de longue haleine.

Il s'agit de préserver les grands équilibres entre la Ville et son environnement naturel en réservant des zones agricoles (A) et des zones naturelles et forestières (N) au P.L.U. à côté des zones urbaines et des zones à urbaniser.

Il s'agit en effet de favoriser la constitution de grands poumons verts, de poursuivre la valorisation des coulées vertes du Lez et de la Mosson. Sur l'ensemble du territoire communal, le développement des parcs et jardins de quartier doit aussi continuer — en actionnant l'ensemble des moyens disponibles : emplacements réservés, affectation des bassins de rétention, procédure de Z.A.C... — au même titre que la protection des espaces boisés. Globalement, il s'agit de promouvoir une gestion dynamique et respectueuse du patrimoine naturel.

La protection renforcée des espaces naturels ne doit toutefois pas conduire à leur isolement ou à leur abandon.

Bien au contraire, ces espaces doivent être le support du développement d'une qualité de vie urbaine plus équilibrée et plus harmonieuse conçue dans le respect de l'environnement naturel et urbain.

Ainsi, les fonctions que les espaces verts peuvent jouer dans la ville, doivent être finement identifiées en tenant compte de leur sensibilité à la présence du public, de leurs localisations, de leurs caractéristiques et des besoins des quartiers concernés.

Dans cet esprit, ces espaces peuvent être le support d'activités de détente, de loisirs, de sport, d'activités culturelles, pédagogiques...

En accompagnement, la gestion des espaces verts doit être continue dans le temps, attentive, dynamique et adaptée.

Les "réseaux verts", constitués par les arbres d'alignement ou les plantations d'accompagnement des cheminements piétons, des pistes cyclables et de la voirie, peuvent à la fois participer à l'amélioration du paysage urbain et à la création d'éléments de repères et d'identification des espaces urbains, en même temps qu'ils participent au confort des usagers.

Les actions de pré-verdissement et la qualité du paysagement constituent des atouts non négligeables pour l'image de la Ville, de ses nouveaux quartiers (que ce soient les parcs d'activités de la technopole ou les nouveaux quartiers de logements), et des quartiers existants.

Dans cet esprit, l'identité paysagère des quartiers sera renforcée (types d'essence, mise en valeur des vallonnements...).

La gestion, par la ville, des espaces verts publics, doit être développée : recensement et plan de gestion informatisés des arbres (localisation, mensurations complètes, âge, durée de vie, diagnostic santé, planification des interventions, renouvellement des plantations), techniques de taille adaptées, essais de fertilisation, lutte contre les attaques parasitaires, amélioration des apports hydriques.

Le PLU intègre également de nombreux espaces boisés classés (EBC), dont la superficie s'élève à 394 hectares. Les EBC ont été actualisés pour des motifs tels que la nécessité d'élargissement de voie ou d'aménagements liés à des problèmes d'accès et de sécurité. Ils ont été adaptés à la réalité des boisements existants ou des secteurs présentant un potentiel de boisement intéressant et ce en cohérence avec le cadastre.

#### *(b) Optimiser la gestion des eaux*

L'eau est un élément essentiel dans la ville. La municipalité doit continuer à veiller à fournir à ses habitants une eau potable de qualité en intervenant sur sa production, son stockage et sa distribution.

Elle doit aussi renforcer les dispositions prises pour la gestion des eaux pluviales et de rivières : extension et renforcement des collecteurs pluviaux, re-calibrage des ruisseaux, création de bassin de rétention, suivi des schémas d'aménagement hydraulique.

Enfin, l'amélioration de la collecte et du traitement des eaux usées reste une priorité puisqu'il s'agit de préserver les écosystèmes, de protéger de la pollution les eaux souterraines, les cours d'eau, les étangs, la mer, de préserver la santé et la salubrité publique.

### *(c) Lutter contre les nuisances et les pollutions*

La municipalité de Montpellier s'attache à conforter la présence de la nature dans la Ville. Dans le même temps, elle doit identifier les nuisances et les pollutions susceptibles de bouleverser l'équilibre environnemental recherché. Ainsi, il faut poursuivre le contrôle de la qualité de l'air, veiller à limiter les nuisances sonores et, dans un autre registre, améliorer la collecte, le tri et l'élimination des déchets.

### **Préserver et mettre en valeur la qualité du paysage urbain**

La ville est constituée de nombreux éléments qui participent chacun à la définition de son paysage urbain.

L'architecture des constructions, la nature des matériaux, l'implantation du bâti, la topographie, l'aménagement des espaces libres privés et publics, les plantations, etc définissent des unités paysagères qui s'appréhendent à plusieurs niveaux.

Ainsi, la conception des nouvelles constructions et des futurs aménagements doit intégrer l'impact visuel qu'ils constituent à plusieurs niveaux : perspectives et cônes visuels aussi bien à leurs abords immédiats qu'au niveau de la rue, du quartier et de la ville.

Ils doivent respecter les éléments constitutifs du paysage urbain existant et doivent participer à la mise en valeur de ce dernier, à la qualité des espaces et à leur vitalité.

De même, les éléments qui participent à la qualité des unités paysagères devront être préservés et mis en valeur.

Ainsi, c'est une véritable esthétique des paysages urbains qui doit être promue dans chaque quartier en harmonie avec leurs besoins.

Ce besoin de préserver et de mettre en valeur la qualité des paysages urbains de Montpellier se retrouve dans la plupart des objectifs constitutifs du projet urbain de la ville :

- Respect du caractère propre de chaque quartier notamment par des règles de hauteur générale limitant le profil de la ville et sauvegardant les grands cônes visuels, un zonage fin adapté, la préservation réglementaire des bâtiments remarquables, l'obligation d'intégrer les nouvelles constructions au paysage urbain, l'existence d'un secteur sauvegardé sur le centre historique, l'aménagement du domaine public, etc.
- Promouvoir une conception harmonieuse des futurs quartiers et des parcs d'activité, notamment au sein des zones d'aménagement concerté, par la définition de prescriptions architecturales, urbanistiques et paysagères de qualité.
- Préservation, mise en valeur et développement des espaces verts publics et privés notamment par le classement des espaces boisés, la préservation des grands espaces naturels et la mise en place du plan vert, la multiplication des fontaines dans la ville.



Ce respect des caractères et de l'identité de chaque quartier, et la recherche de réponses adaptées aux problématiques spécifiques de ces derniers conduisent notamment à la définition de règles nuancées, parfois propres à certains secteurs ou quartiers.

C'est le cas en particulier pour la définition de la hauteur maximale des constructions sur certaines parties de la ville ; c'est également le cas pour le traitement des entrées de ville en réponse, notamment, aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

### **I.3. Formulation des enjeux**

Le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques (1.1.), ainsi que le diagnostic thématique, qui s'accompagne d'une évaluation des besoins dans le domaine du développement économique, de l'habitat, des transports, des équipements et des services, de l'environnement et de l'aménagement de l'espace (1.2.), nous conduisent à établir de manière synthétique les principaux enjeux suivants :

#### **En matière de développement économique :**

La ville apporte sa contribution aux actions menées en matière de développement économique, qui relèvent des compétences de l'Agglomération.

La création d'emplois étant une condition indispensable à la poursuite d'une politique de solidarité, il s'agit de tout mettre en œuvre pour répondre à la demande des entreprises qui souhaitent s'installer sur l'agglomération, notamment en s'appuyant sur le tissu universitaire et scientifique existant et les pôles d'excellence de la technopole.

En tant que ville centre de l'agglomération, Montpellier doit parallèlement continuer à accueillir de grands équipements métropolitains, dans tous les domaines (culturel, sportif, commercial...), afin de renforcer son attractivité vis-à-vis des acteurs du développement économique.

Dans une perspective de développement durable, il importe de favoriser l'évolution des zones industrielles vieillissantes, en lien avec les stratégies économiques développées à l'échelle du territoire de l'agglomération.

#### **En matière d'habitat :**

Pour contribuer à freiner l'étalement urbain, Montpellier doit permettre l'accueil d'une part significative de la population nouvelle attendue dans l'agglomération au regard des prévisions de croissance de l'INSEE.

Pour permettre la mixité sociale la ville doit s'attacher à réguler le marché immobilier en favorisant le logement social et en s'efforçant de répondre aux besoins catégoriels non satisfaits par les mécanismes du marché, c'est-à-dire le logement des catégories moyennes, des primo-accédants, des jeunes, des gens du voyage, etc.

Il s'agit également de mener une politique de renouvellement urbain, tant dans le centre-ville que dans certains quartiers sensibles.

### **En matière de déplacements :**

Il importe prioritairement de prévenir l'asphyxie de la ville, non seulement par une maîtrise accrue des flux de circulation automobile, mais plus globalement au travers d'une diversification des modes de déplacement, en donnant la priorité aux transports en commun et notamment au réseau de tramway.

L'accessibilité aux services collectifs (services publics, commerces...) pour toutes les classes de population constitue un enjeu d'importance. Le développement de ces services doit être encouragé dans le centre-ville et les grands quartiers, mais aussi dans les secteurs d'urbanisation nouvelle, notamment ceux desservis par le tramway.

La piétonisation de l'hyper-centre, inéluctable compte tenu de sa configuration, doit se traduire par un renforcement de sa vitalité et de son développement (commerçants, livraisons, résidents...).

### **En matière d'environnement et d'aménagement de l'espace :**

La protection et la mise en valeur de l'environnement, dans la perspective d'un développement durable du territoire, représentent un enjeu d'importance qui se décline en deux points principaux :

- le développement maîtrisé de l'urbanisation nouvelle, au travers d'une utilisation économe de l'espace, d'une organisation du territoire correspondant à une maîtrise optimale des flux de circulation et d'une gestion équilibrée des espaces bâtis/espaces naturels,
- la maîtrise des grands services publics urbains d'agglomération que constituent les traitements des déchets et des eaux usées.
- La maîtrise des eaux pluviales en accompagnement du développement de l'urbanisation représente un enjeu important en terme de prévention des risques naturels notamment pour les communes avales de la plaine littorale.
- Le patrimoine environnemental, qu'il s'agisse des paysages, des espaces naturels remarquables ou du patrimoine architectural historique, est source d'attractivité : cet atout de la ville doit être cultivé et faire l'objet d'une mise en valeur et d'une préservation à l'échelle communale dans le cadre notamment du PLU, et à l'échelle intercommunale de l'agglomération dans le cadre du SCOT.

## II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### II.1. Milieu physique

#### II.1.1. **Le climat**

##### II.1.1.1. *Contexte régional*

La zone, située en bordure du bassin méditerranéen, est soumise à un climat spécifique qualifié de méditerranéen et caractérisé par une période estivale marquée par une sécheresse plus ou moins sévère suivant les années, et un hiver doux.

Les précipitations se concentrent généralement aux intersaisons. Contrairement aux massifs montagneux de l'arrière-pays héraultais où le climat est plus humide et plus frais, la commune de Montpellier, de par sa localisation entre les premiers contreforts des garrigues et la plaine littorale languedocienne, bénéficie d'une situation privilégiée tout au long de l'année.

##### II.1.1.2. *Contexte local*

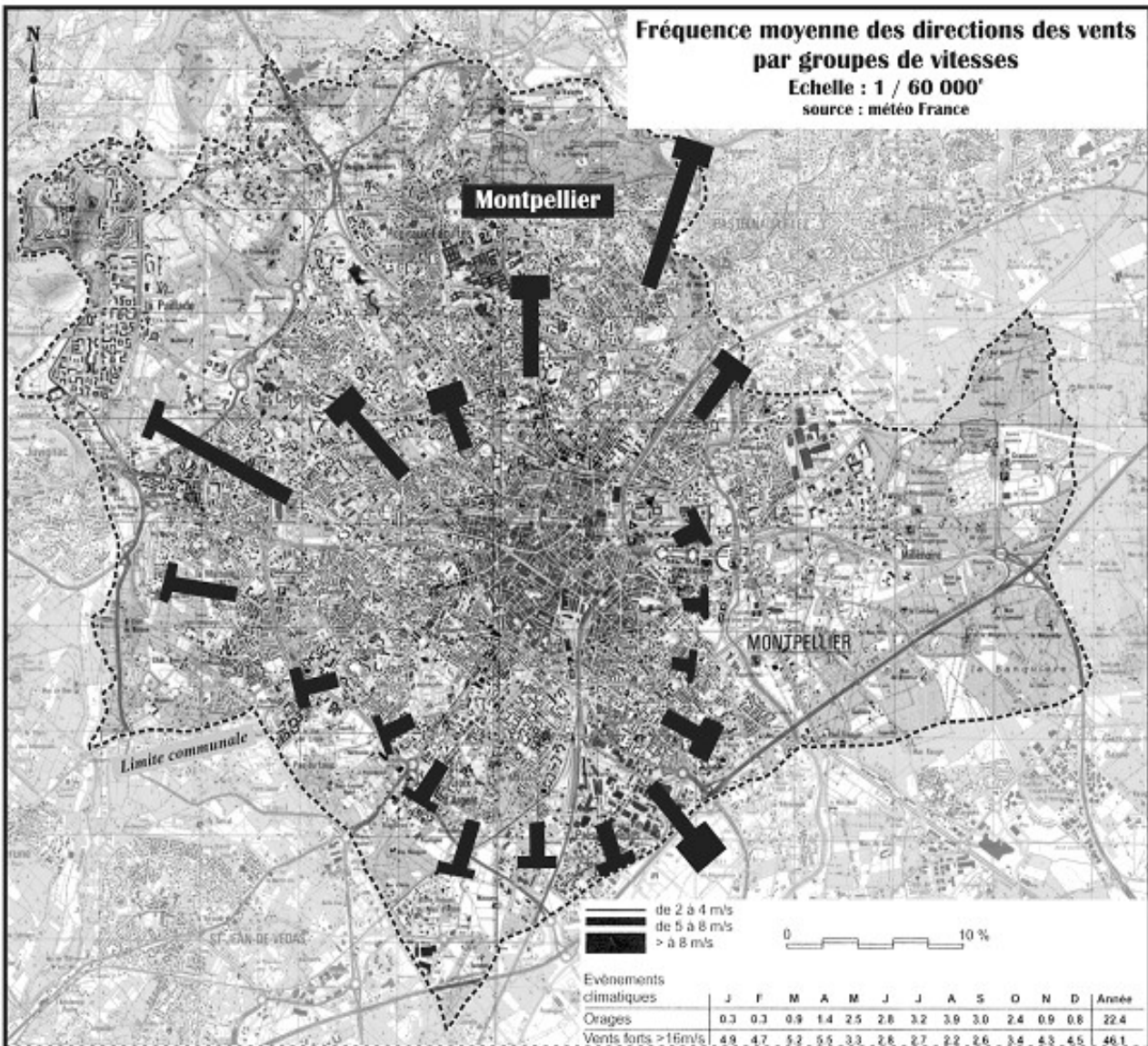
Les données relevées à la station météorologique de Montpellier-Fréjorgues permettent de préciser les spécificités climatiques sur la commune de Montpellier sur la période d'observation 1949 à 2001.

##### **températures**

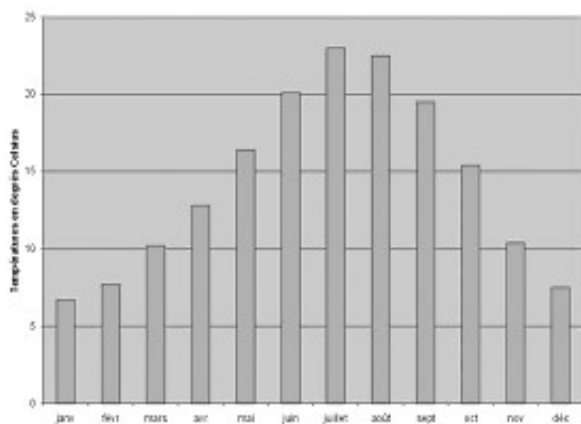
Les températures moyennes observées dans la plaine montpelliéraine sont comprises entre 22,5°C pour le mois le plus chaud (août) et 6,7°C pour le mois le plus froid (janvier), soit une température moyenne annuelle de 14,3°C. Les mois les plus chauds sont recensés sur la période de mai à septembre alors que les mois les plus froids s'étendent généralement de janvier à mars.

Le tableau ci-après présente les moyennes des températures maximales et minimales.

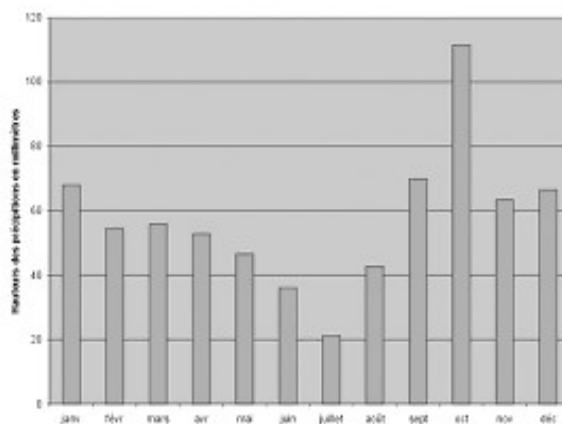
Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>Moyenne des températures maximales (degrés Celsius)</b>											
11,2	12,5	15,1	17,6	21,3	25,5	28,6	27,9	24,6	20,1	14,8	11,8
<b>Moyenne des températures minimales (degrés Celsius)</b>											
2,3	2,9	5,3	7,9	11,5	14,8	17,4	17,2	14,3	10,6	5,9	3,2



**Moyennes mensuelles des températures**  
Station de Montpellier - Fréjorgues (1949 à 2001)



**Moyennes mensuelles des précipitations**  
Station de Montpellier - Fréjorgues (1951 à 2001)



# Climatologie

1

### Sur la période d'observation étudiée (1949-2001) :

- le maximum absolu de température a été observé le 17 juillet 1990, soit 37,5°C,
- le minimum absolu de température, le 5 février 1963, soit – 17,8°C.

### PRECIPITATIONS

La moyenne annuelle des précipitations est de 689 mm (60 jours de pluie par an) avec un maximum en octobre (111 mm) et un minimum en juillet (21,2 mm), période de sécheresse souvent à caractère orageux ; les épisodes pluvieux sont brefs et violents, et se concentrent aux intersaisons. Ils se caractérisent par leur irrégularité dans l'espace et dans le temps.

Le tableau ci-après rappelle la hauteur moyenne mensuelle des précipitations :

Janv.	Fév.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juill.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>Période d'observation : 1951 – 2001</b>											
68,0	54,5	55,8	52,8	46,6	36,1	21,2	42,7	69,9	111,5	63,4	66,5

### températures

Le nombre moyen annuel de jour de gelées est de 12.

La plaine montpelliéraine bénéficie d'un fort ensoleillement, soit environ 2 688 heures d'insolation par an.

Les jours de brouillard sont peu fréquents : environ 18 jours par an.

### vents

Bien que le vent soit une caractéristique du climat méditerranéen dans la région de Montpellier dont il balaie les terres durant les deux tiers de l'année, la plaine montpelliéraine bénéficie d'une situation privilégiée face aux vents violents, celle-ci y étant soumise seulement 45 jours par an en moyenne.

Les vents les plus fréquents sont :

- la Tramontane, orientée Ouest / Nord-Ouest,
- le Mistral, orienté Nord / Nord-Est,
- le Marin, orienté Sud / Sud-Est.

Ainsi, la commune de Montpellier est soumise à un climat de type méditerranéen, caractérisé par :

- des températures élevées en été et douces en hiver,
- des précipitations à caractère orageux et inégalement réparties sur l'année,
- des vents violents mais peu fréquents,
- des intersaisons marquées par l'excès et l'irrégularité, tant pour les températures que pour les précipitations.

Cette situation climatique est favorable à une bonne dispersion des polluants, principalement issus de la circulation automobile, conférant ainsi à la Ville de Montpellier une attractivité économique et commerciale importante et une qualité de vie privilégiée.

### **II.1.2. Relief et topographie**

L'originalité topographique du territoire de Montpellier réside dans le fait que la commune constitue une zone de contact entre les premiers contreforts des garrigues, au Nord, formés d'un ensemble de plateaux peu élevé, puis de petites collines (altitude de 100 à 350 m) et la plaine littorale languedocienne, au Sud, caractérisée par sa douce et régulière planéité ; cette structuration du relief confère à l'ensemble du territoire communal une déclivité générale orientée Nord-Ouest / Sud-Est et émaillée de quelques accidents collinaires qui affectent localement la régularité de la pente.

Le profil topographique révèle un dénivelé maximum de 110 m environ.

En effet, les zones de relief telles que le Plan des Quatre Seigneurs, Montmaur, Lunaret ou les Hauts de Massane se concentrent au Nord de la commune, le long de la ligne de crête de la formation tectonique dite du pli de Montpellier, orientée Est-Ouest.

Plusieurs collines et vallons structurent la topographie à l'échelle de la ville suivant les quartiers traversés : La Chamberte, le centre historique, Alco...

Les points les plus bas se rencontrent au Sud et au Sud-Est de la commune, marquant l'amorce de la plaine littorale.

#### **Les différents cours d'eau structurent également le relief de la commune.**

Les axes d'écoulements majeurs, le Lez et la Mosson, modèlent le relief par leur tracé Nord / Sud, perpendiculaire à la déclivité générale, et leur vallée alluviale qui s'étend de part et d'autre du lit mineur.

La Lironde, à l'Est, prolonge l'influence du Lez sur la structuration du paysage.

Les autres cours d'eau, fortement artificialisés (Verdanson...) ou trop peu dimensionnés, n'interviennent pas sur le relief.

N  
↑  
A



LEGENDE

— 50 — Courbe de niveau

**Relief**  
**Echelle : 1 / 60 000<sup>e</sup>**  
Source : Arcadi

**2**

## **II.1.3. Géologie et hydrogéologie**

### **II.1.3.1. Contexte géologique**

La commune de Montpellier constitue une zone de transition avec :

- au Nord, les premiers contreforts des garrigues occupés par des collines boisées et des plateaux calcaires,
- au Sud, la plaine littorale recouverte dans sa plus grande partie de matériaux détritiques et d'alluvions.

La tectonique du secteur est ainsi fort intéressante dans la mesure où l'on se trouve face au pli dit de Montpellier au Nord, qui constitue l'un des chevauchements majeurs de la région du Languedoc. Cette formation domine un ensemble peu plissé et structuré constituant la plaine littorale précitée.

Le territoire communal de Montpellier fait ainsi apparaître plusieurs affleurements géologiques d'âges et de natures différents, répartis de manière inégale sur l'ensemble de la commune.

Les terrains les plus anciens appartiennent à la série mésozoïque (Aire secondaire = Jurassique, Crétacé). Ils occupent une large partie au Nord de la commune. De nature calcaire, ils sont recouverts par endroit de sédiments tertiaires.

Vient ensuite la série cénozoïque (aire tertiaire : Paléocène, Miocène, Pliocène), remarquable car complète puisqu'on y rencontre tous les terrains depuis le Crétacé terminal jusqu'au Quaternaire. Cette série est dominée par les terrains du Pliocène et du Miocène qui couvrent l'essentiel du territoire.

Enfin, les terrains quaternaires dominent le territoire communal à l'est avec la présence des cailloutis villafranchiens.

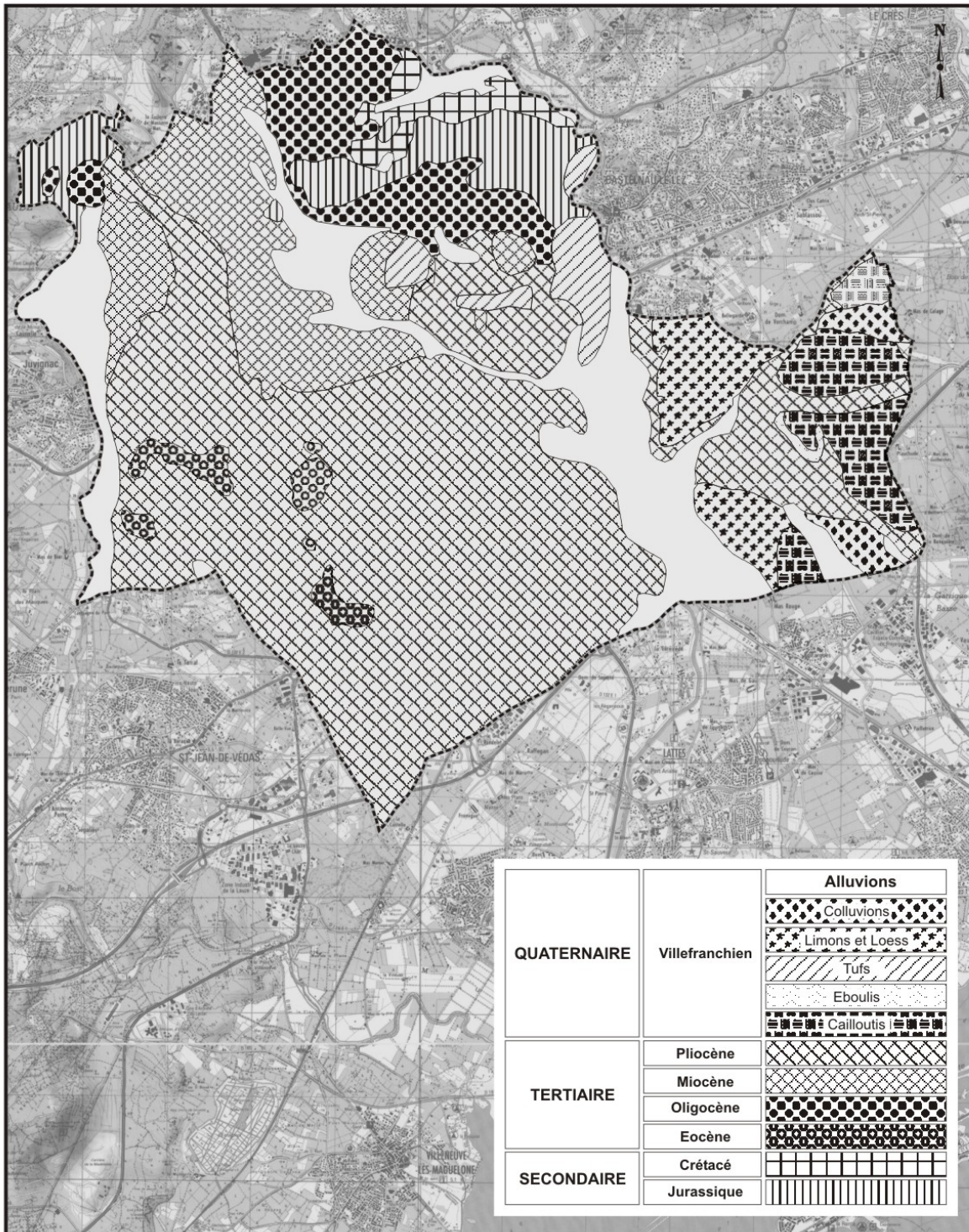
Un deuxième type de terrain quaternaire est rencontré au niveau des deux axes d'écoulements principaux de la commune, le Lez et la Mosson, où l'on trouve des dépôts alluvionnaires.

Le tableau ci-après recense les principales formations géologiques rencontrées sur le territoire communal de Montpellier, des plus récentes aux plus anciennes.



Dénomination		Répartition sur le territoire communal	Caractéristiques
Quaternaire Villafranchien	Alluvions récentes (Fz)	Est et Ouest dans les vallées du Lez et de la Mosson	Importantes dans les vallées du Lez et de la Mosson, dans une moindre mesure, dans la vallée du Verdanson, elles se localisent dans le lit majeur des cours d'eau.  Composition fort variable de nature limoneuse, présence de sable.
	Colluvions anciennes (Cae-y)	Est	Remaniement des affleurements voisins tels que les alluvions récentes, les terrains pliocènes.
	Limons et loëss (L)	Est	Formations présentes dans la vallée du Lez, en aval de la cluse de Castelnau. A ce niveau, le Lez a entaillé la surface villafranchienne.
	Tufs (T)	Moitié Nord lentille	Dépôts présents en sortie de la cluse du Lez et correspondant à l'existence de rapides lors de la formation de la cluse.
	Éboulis (E)	Est	Formation de pente composée de galets siliceux masquant des formations sous-jacentes et le contact de celles-ci avec la base de la nappe alluviale.
	Alluvions villafranchiennes (Fv)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Importantes à l'Est du territoire (Grammont).</li> <li>• Plus épaisses à l'Ouest (Sud de Celleneuve).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formations d'origine fluviatile reposant sur une surface inclinée régulière où elles se confondent avec les divers faciès sommitaux de l'Astien.</li> <li>• Essentiellement constituée de blocs roulés (<math>\geq 30</math> cm), cette formation contient des éléments de quartzites, variolites... indiquant leur origine alpine et leur transport par un grand Rhône villafranchien.</li> <li>• Modification et altération du sol par une pédogenèse de longue durée et/ou intense, induisant la présence d'un paléosol.</li> </ul>

Dénomination		Répartition sur le territoire communal	Caractéristiques
Tertiaire	<p>Pliocène</p> <p>(P1)</p> <p>P1 a faciès astien</p> <p>P1 c faciès caillouteux</p>	<p>Formation dominante sur le territoire communal, largement occupé par le faciès astien et, plus localement, à l'Ouest, la présence du faciès caillouteux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation de remblaiement d'épaisseur variable (40 à 100 m), révélant la topographie accusée des hauts fonds jurassiques sous-jacents.</li> </ul> <p>Les marges sont marquées par des formations lagunaires et continentales très fossilifères.</p> <p>Le niveau sommital de ce remblaiement, déterminé par la présence de fossiles caractéristiques, se situe à Celleneuve et au droit de l'ancien palais de justice.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au-dessous ou en prolongement latéral se développe la grande masse des sables jaunes astiens dits sables de Montpellier (notamment à la Pompignane).</li> </ul> <p>Le faciès se poursuit ainsi en se chargeant d'argile en profondeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciès caillouteux à dominante calcaire et aux contours toujours bien délimités, répartis de façon lenticulaire à l'Ouest du territoire communal, depuis le mas Jimel (Grabels) jusqu'à Celleneuve, puis du quartier la Martelle jusqu'au mas Sicard où il se perd.</li> </ul> <p>Formation incorporée à la masse sableuse du faciès astien.</p>
	<p>Miocène</p> <p>Burdigalien inférieur m2a</p> <p>Aquitanien m1</p>	<p>Affleurements épars au Nord du territoire (Font d'Aurelle)</p> <p>École d'Agriculture et route de Ganges</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bancs calcaires et coquilliers (m2a) du Burdigalien inférieur sont situés au contact des formations argileuses (plus ou moins sableuses ou marneuses suivant les endroits) de l'Aquitanien (m1) qu'elles prolongent.</li> <li>• Les formations de l'Aquitanien se présentent en effet comme un complexe argileux entrecoupé des calcaires lacustres précités.</li> </ul>



## Contexte géologique

Echelle : 1 / 60 000<sup>e</sup>

Source : carte IGN 2743 ET TOP 25 Montpellier

3

Dénomination	Répartition sur le territoire communal	Caractéristiques	
Tertiaire	Oligocène moyen et supérieur (g 2-3)	Au Nord-Est de la commune (Aiguelongue et Plan des Quatre Seigneurs)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation continentale située en dessous de l'étage aquitainien, avec laquelle la limite est difficilement appréciable.</li> <li>• Ces dépôts de calcaires lacustres sont conservés dans des dépressions et/ou développés au voisinage de faille. Ces brèches, constituées de blocs calcaires de taille variable, peu ou pas roulés, proviennent du démantèlement des reliefs voisins lors de la mise en œuvre des failles. Des marnes jaunes et des calcaires lacustres apparaissent au fur et à mesure que l'on s'éloigne des failles.</li> </ul>
	Éocène (e1) Vitrollien	Lentille isolée au Nord (Plan des Quatre Seigneurs et lac des Garrigues – Paillade).	Formation de teinte rouge, localisée au front du pli de Montpellier par endroit.
Secondaire	Crétacé (Valanginien) mn2 (marne) c (calcaire)	Faible lentille au Nord-Est du territoire au pied du pli de Montpellier	Faciès marneux situés à la base de cette formation qui devient progressivement calcaire jusqu'à sa partie sommitale.
	Rognacien	Lentille route de Mende (lycée agricole)	
	Jurassique Portlandien Kimméridgien (J 9-8) Séquanien (J 7)	Nord et Nord-Est du territoire Orientation Ouest / Est	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Formation comprise entre 2 bandes de terrains datant de l'Oligocène moyen et supérieur, qui correspond à une déformation du pli de Montpellier.</li> </ul> <p>Elle est partiellement recouverte de terrains tertiaires entre la route de Gange et la Paillade.</p> <p>Épaisseur importante (400 à 500 m, 200 à 300 pour le Portlandien-Kimméridgien et environ 200 m pour le Séquanien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nature calcaire (gris, beige) en gros bancs métriques (Portlandien Kimméridgien) ou en petits bancs.</li> </ul>

La nature des formations en place sur la commune de Montpellier traduit l'histoire géologique du secteur d'étude qui a structuré l'ensemble.

L'identification des divers horizons composant le sous-sol de Montpellier ne fait apparaître aucune zone à risque pour l'urbanisation existante ou future.

### **II.1.3.2. Contexte hydrogéologique**

Les calcaires jurassiques présents au droit de la formation tectonique dite "pli de Montpellier" assurent l'alimentation de sources pérennes localisées plus à l'Ouest (Issanka, source sous-marine de la Vise).

Près de la Mosson, la source de Foncaude (Juvignac) témoigne d'un cheminement de l'eau souterraine en profondeur, largement favorable à l'hypothèse de l'existence d'un accident important en bordure du pli de Montpellier.

Dans la plaine littorale, des forages implantés au lieu-dit le Pont Trinquat (Lattes), la vallée du Lez, ont atteint les calcaires jurassiques rencontrés au Nord de la commune, au droit du pli de Montpellier, sous 40 m de couverture.

Très fissurés et karstifiés, ils ont fourni des débits conséquents aux essais (430 m<sup>3</sup>/h).

De la même manière, ces calcaires se rencontrent à des profondeurs moindres (18 m) sur la commune de Castelnaud.

De manière générale et bien que des circulations d'eau souterraine aient été mises en évidence sur les communes limitrophes, les formations rencontrées sur le territoire communal de Montpellier ne sont pas favorables à l'établissement de circulation d'eaux souterraines conséquentes.

Toutefois, les terrains pliocènes situés à l'Est renferment une nappe générale dans le faciès astien des sables de Montpellier qui peut s'étendre localement dans le faciès caillouteux.

Une nappe supérieure peut être distinguée d'une autre plus profonde. La nappe dite supérieure s'écoule en direction du littoral, drainée par les axes d'écoulements superficiels par l'intermédiaire de leurs alluvions. Ces caractéristiques sont très variables en fonction de la nature sablo-marneuse des formations géologiques rencontrées. Malgré son ampleur, cette nappe n'offre pas de possibilités de captages conséquents.

La ressource en eau souterraine localisée à une profondeur (50-100 m) plus importante est de nature karstique. Elle assure des débits conséquents et est utilisée pour l'alimentation en eau potable de communes limitrophes de Montpellier.

Enfin, les alluvions quaternaires limoneuses et graveleuses ne présentent pas d'intérêt, excepté au droit des zones d'écoulements de surface permanents.

Des débits importants peuvent être obtenus à de faibles profondeurs, au voisinage de ces axes d'écoulements, par dérivation partielle des eaux superficielles.

Néanmoins, des précautions sont alors nécessaires en fonction des usages qui en sont faits car la qualité des eaux puisées peut être altérée.

### **Sens d'écoulement des eaux**

Le sens d'écoulement souterrain majeur est orienté Nord-Ouest / Sud-Est du fait de la présence du Lez et du drainage, favorisé par cet écoulement superficiel pérenne, des terrains avoisinants.

D'autres axes d'écoulements conséquents des eaux souterraines sont recensés :

à l'Ouest de la Mosson, un axe Nord-Ouest / Sud-Est draine les eaux de la formation géologique dite de Juvignac vers la Mosson ;

à l'Est du territoire communal, les formations géologiques en place, associées à la topographie du secteur et à la présence de la Lironde, favorisent les écoulements dans le sens Nord-Est / Sud-Ouest jusqu'au Lez.

### **Qualité des eaux**

Les eaux issues des formations calcaires sont de type bicarbonaté-calcique avec souvent une teneur importante en chlorure et sulfate (source du Lez).

Elles présentent une dureté supérieure à 30-35 degrés français. Dans les autres formations géologiques, la qualité des eaux souterraines est plus variable, en fonction de la lithologie.

Toujours très minéralisées, ces eaux restent tout de même potables.

### **Vulnérabilité des eaux souterraines**

La carte représentative de la vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution, établie par l'Agence Régionale Languedoc-Roussillon du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM), considère de manière générale, compte tenu de la présence et de la nature des formations géologiques en place, l'ensemble du territoire communal de Montpellier comme vulnérable vis-à-vis du risque de pollution des eaux souterraines par infiltration depuis la surface.

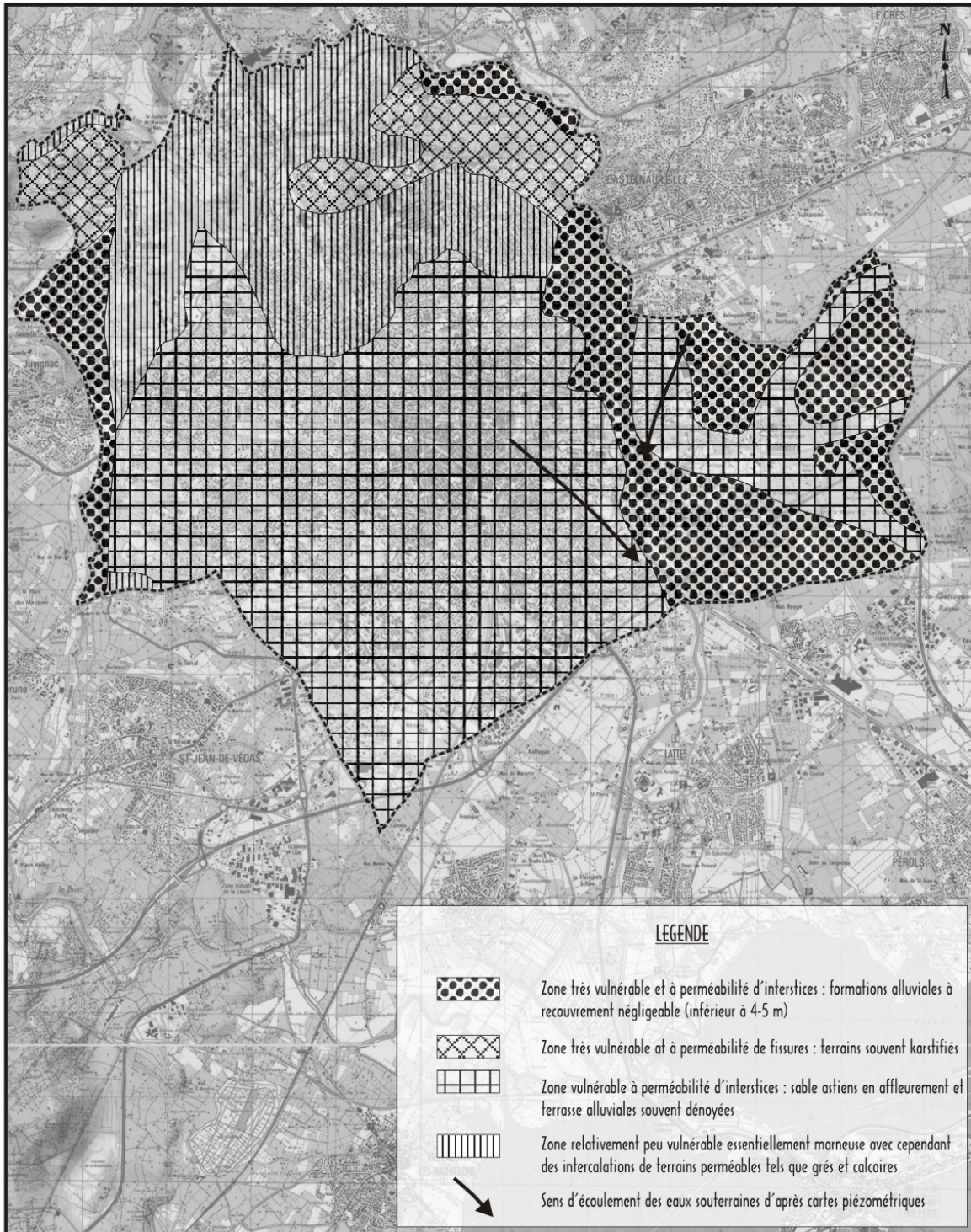
Suivant les secteurs, la vulnérabilité des ressources souterraines est variable. Ainsi :

Type de sol	Localisation sur le territoire communal	Niveau de vulnérabilité
Formation argileuse de l'Aquitainien entrecoupée de calcaires lacustres	Nord	Zone <b>relativement peu vulnérable</b> , essentiellement <b>marneuse</b> avec cependant des <b>intercalations</b> de terrains perméables tels que <b>grès et calcaires</b> .
Calcaires jurassiques et marnes du Valanginien	Nord / Nord-Est	<b>Zone très vulnérable à perméabilité de fissures</b> (terrains karstifiés).
Formation astienne caillouteuse et du Pliocène	Un peu plus de la moitié du territoire communal	<b>Zone vulnérable à perméabilité d'interstices</b> du fait de la présence des faciès astiens, notamment en affleurements, et des terrasses alluviales souvent dénoyées.
Cailloutis villafranchiens, limons et loess, tufs, colluvions	Est	Zone très vulnérable à la pollution et à perméabilité d'interstices du fait des formations alluviales à recouvrement négligeable (< 4-5 m).
Alluvions récentes	Vallée du Lez et de la Mosson	Zone très vulnérable à la pollution et à perméabilité d'interstices du fait des formations alluviales à recouvrement négligeable (< 4-5 m).

Ainsi, le manque d'horizon supérieur suffisamment protecteur est favorable aux apports en eau par infiltration depuis la surface, notamment à proximité des axes d'écoulements pérennes, et influence de fait la qualité des eaux souterraines.

Les risques de pollution demeurent importants et nécessitent souvent un traitement préalable des eaux destinées à la consommation humaine.





**Vulnérabilité des eaux souterraines**  
**Echelle : 1 / 60 000<sup>e</sup>**  
 Source : carte IGN 2743 ET TOP 25 Montpellier  
 carte Approche globale de la vulnérabilité des eaux souterraines à la pollution

4



### **II.1.3.3. Usages des eaux souterraines**

Compte tenu des caractéristiques géologiques et hydrogéologiques des formations en place à l'échelle communale, aucun forage d'alimentation en eau potable n'est recensé sur la commune.

La nappe alluviale dite supérieure, recensée à l'Est du territoire, était autrefois exploitée sur la commune de Lattes au niveau du forage du Mas Neuf.

Compte tenu des potentialités limitées de cet aquifère, celui-ci est aujourd'hui abandonné. La nappe est en effet très diffuse et peu exploitée par le réseau d'alimentation en eau potable. Elle n'est plus utilisée que par quelques forages privés et très localisés. La formation géologique à potentiel aquifère est plus profonde et de nature karstique.

Située à 50 ou 100 m, cette ressource en eau souterraine est captée par les principaux forages collectifs d'alimentation en eau potable tels que celui de Vauguières-le-Bas / Garrigues Basse sur la commune de Mauguio. La commune de Montpellier est alimentée en eau potable essentiellement à partir de la source du Lez (arrêté préfectoral du 5 juin 1981). Le chapitre 1 présente les principes d'alimentation en eau de la Ville de Montpellier.

Bien qu'aucun captage ou forage pour l'alimentation en eau potable ne soit recensé sur le territoire communal de Montpellier, ce dernier est néanmoins inclus en partie dans différents périmètres de protection de captage localisés sur des communes limitrophes, à savoir :

<b>Nom du captage</b>	<b>Localisation</b>	<b>Type de périmètre de protection</b>
Forage du Mas Neuf (aujourd'hui abandonné)	Lattes	PPR **
Forage de la Lauzette (rapport hydrologique du 18/03/1994)	Saint-Jean-de-Védas	PPR **
Flès Nord et Flès Sud	Villeneuve-les-Maguelone	PPR **
Le Mail 1.2.3	Castelnau-le-Lez	PPE ***
Garrigue Basse (rapport hydrologique du 18/03/1994)	Mauguio	PPE ***

\*\* PPR : périmètre de protection rapproché



\*\*\* PPE : périmètre de protection éloigné

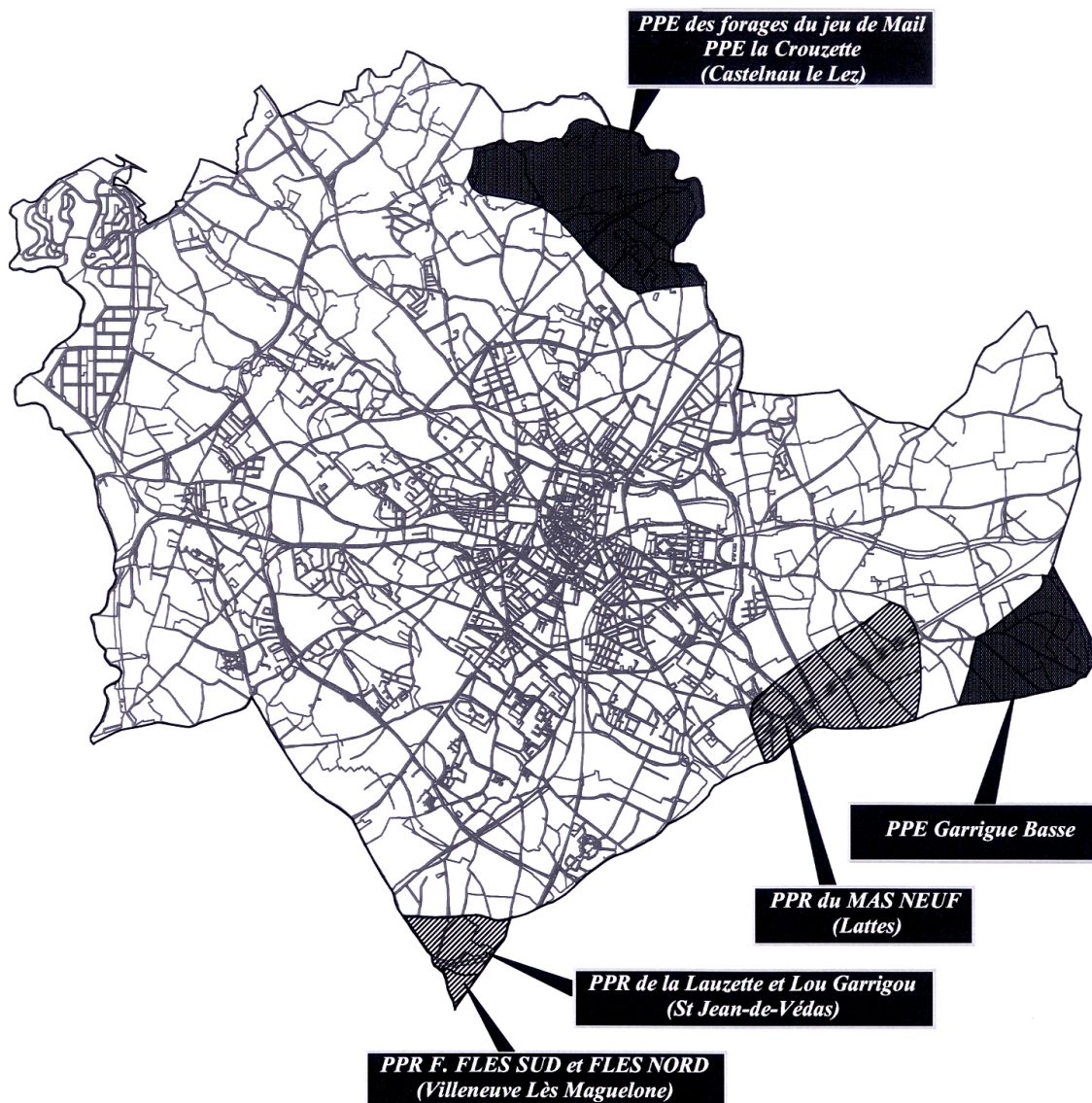
**Usages des eaux souterraines**  
**Périmètres de protection de captages**

Echelle : 1 / 60 000e - Source DDASS 34

**5**

**LEGENDE**

-  PPR Périmètre de Protection Rapprochée
-  PPE Périmètre de Protection Eloignée



## **II.1.4. Hydrologie, eaux pluviales**

### **II.1.4.1. Réseau hydrographique ?**

La ville est bordée à l'Ouest par la Mosson et à l'Est par le Lez. L'extrême Est du territoire communal est drainé par la Lironde et le ruisseau du Nègue-Cats, le Sud de la commune par le Rieucoulon et le Lantissargues, et un ensemble de trois ruisseaux (Hirondelle, Montel, Rondelet).

Les cours d'eau ne sont pas tous indépendants et sont regroupés principalement dans le bassin versant du Lez.

Le Lantissargues, qui se prolonge sous l'appellation Gramenet, est un affluent rive gauche du Rieucoulon, lui-même affluent rive gauche de la Mosson qui conflue avec le Lez dans la partie terminale du fleuve.

La Lironde est un cours d'eau indépendant ayant son exutoire dans l'étang du Méjean, ainsi que le ruisseau du Nègue-Cats qui a son exutoire dans l'étang des Salins.

Ces cours d'eau représentent autant "d'axes de drainage" indépendants, ce qui confère au territoire communal une forte capacité globale d'évacuation des eaux de ruissellement.

Hormis ces cours d'eau qui définissent l'architecture générale du réseau d'écoulement, le Lez compte un certain nombre d'affluents importants, dont le Verdanson et, à un moindre titre, la Lironde dite "Nord" (par différenciation avec la Lironde Est déjà mentionnée).

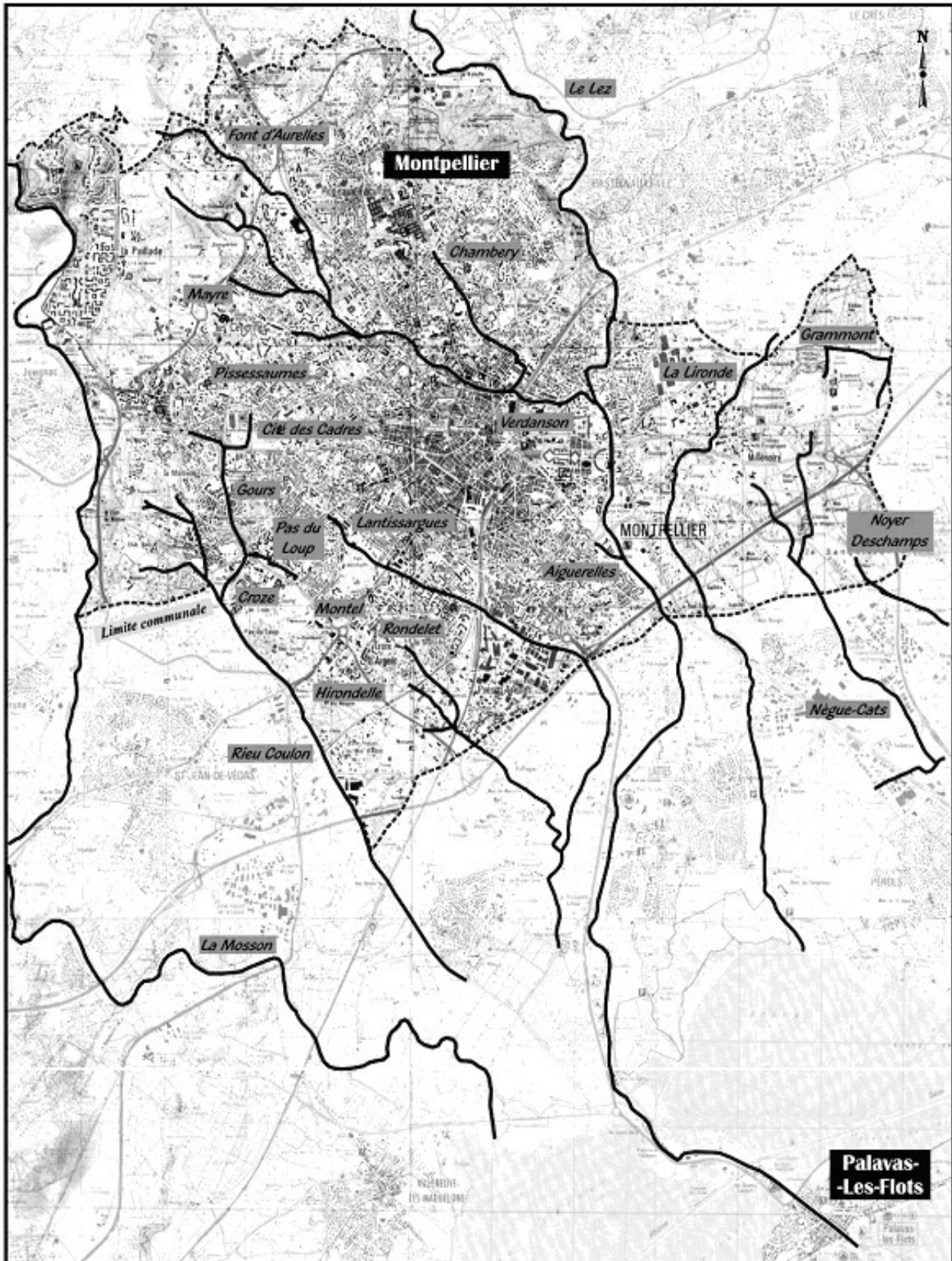
### **ORGANISATION DU RESEAU**

Le territoire communal de Montpellier est globalement parcouru par des axes d'écoulement superficiels, pérennes ou non, orientés Nord / Sud.

Les deux principaux cours d'eau rencontrés sont le Lez à l'Est et la Mosson, située en limite communale Ouest. Différents cours d'eau de moindre importance sillonnent l'ensemble de la commune, tels que :

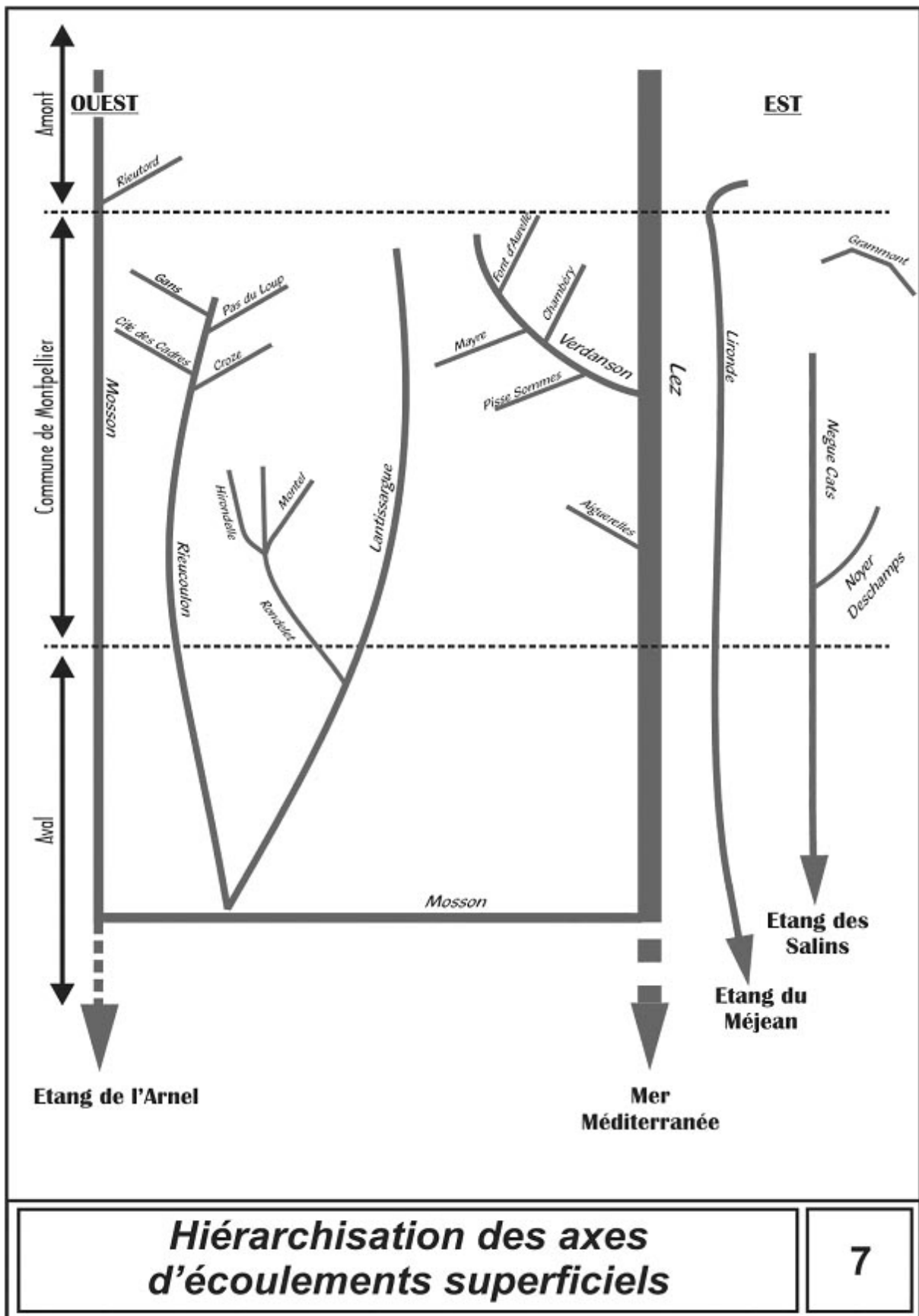
- la Lironde et le Nègue Cats, à l'extrême Est du territoire ;
- le Rieucoulon, au Sud-Ouest de la commune, en limite communale avec St-Jean-de-Védas ;
- le Lantissargues, au Sud, qui se prolonge sous le nom de Gramenet, plus à l'aval, avant de rejoindre le Rieucoulon en rive gauche ;
- le Verdanson, qui parcourt une partie du territoire avant de confluer avec le Lez.

Enfin, de nombreux ruisseaux de faible ampleur, tant par leurs caractéristiques morphodynamiques que par la longueur de leur cheminement, sont recensés sur le territoire communal de Montpellier.



**Le réseau hydrographique**  
**Echelle : 1 / 60 000<sup>e</sup>**  
 Source : carte IGN 2743 ET TOP 25 Montpellier

**6**



Ils constituent très souvent des affluents de deuxième ordre des cours d'eau précités.

On recense notamment : le ruisseau des Vaches, le Rondelet, le Montel, l'Hirondelle, le ruisseau de Grammont, le Noyer des champs...

Le diagramme présenté ci-après hiérarchise les différents axes écoulements superficiels qui cheminent sur la commune de Montpellier, en donnant les deux bassins-versants principaux, le Lez et la Mosson.

La Lironde et le Nègue Cats sont deux cours d'eau totalement indépendants, l'un vis-à-vis de l'autre d'une part, et surtout par rapport à l'ensemble du réseau hydrographique.

Les figures 6 et 7 ci-après détaillent le réseau hydrographique.

### **II.1.4.2. Pluviométrie et ruissellement**

#### **Éléments de pluviométrie**

Le climat est typiquement méditerranéen : à des étés chauds et secs succèdent des hivers humides et relativement doux. Les intersaisons sont marquées par des pluies dont les plus abondantes se situent en général au début de l'automne. Il arrive qu'en quelques jours dans le courant des mois de septembre et d'octobre, la quantité d'eau recueillie atteigne le tiers de la chute annuelle. En été, les précipitations sont orageuses mais courtes et souvent très localisées.

La pluviométrie journalière est mesurée depuis 1874 à la station de Montpellier Bel Air située à l'ENSAM : en moyenne la hauteur d'eau recueillie annuellement varie autour de 750 mm mais le graphe suivant montre que les extrêmes se situent entre pour la plus forte à plus de 2150 mm en 1876 et pour la plus faible, 340 mm en 1985.

Le graphique ci-après montre la répartition mensuelle de la pluviométrie annuelle avec indication des maxima mensuels.

### **BASSINS VERSANTS ET URBANISATION SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

Les différents bassins versants sur la commune de Montpellier sont visualisés sur le tableau ci-après et aux annexes sanitaires. Les données concernant les surfaces urbanisées ont été arrêtées pour la situation de l'urbanisation à la fin de 2001 à partir de l'analyse des photographies aériennes disponibles et estimées pour la situation future en supposant le développement complet des zones ouvertes à l'urbanisation.

Une évaluation du coefficient de ruissellement moyen à l'échelle de chaque bassin est obtenue à partir des surfaces urbanisées imperméabilisées et en considérant un coefficient de ruissellement moyen pour les zones naturelles et rurales de 20 % : ce dernier coefficient cité en référence à la circulaire INT77284 (calcul des réseaux d'assainissement pluvial) est faible et peut convenir pour les événements pluvieux les plus fréquents (pluie de fréquence annuelle). Pour les événements plus rares où les cumuls de précipitation ont capacité à saturer les sols, il faut avoir à l'esprit que les zones naturelles et rurales peuvent ruisseler avec des coefficients dans une fourchette de 50% à 80%.

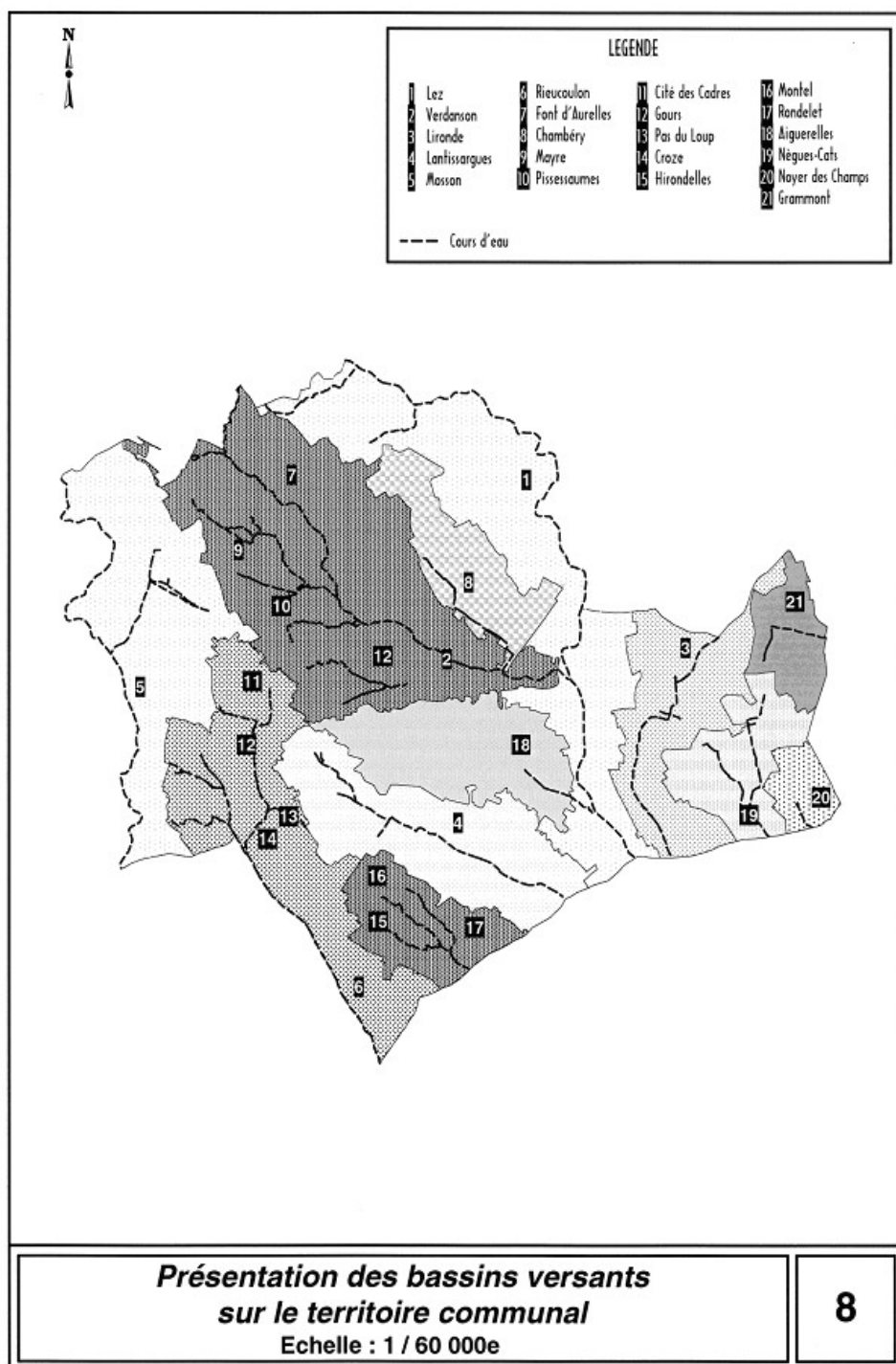


Sur un ensemble de 5 699 ha, 3 918 ha étaient urbanisés à la fin 2001, avec un coefficient d'imperméabilisation moyen de 56 %. A l'échelle de l'ensemble des bassins, en intégrant les zones rurales, le coefficient d'imperméabilisation moyen ressort à 48 %.

Pour la situation future, les coefficients de ruissellement sont évalués à partir des zones de développement futur de l'urbanisation prévues au P.L.U.

Il apparaît ainsi que les bassins des Aiguerelles et du Lantissargues ne doivent plus évoluer, alors que le coefficient d'imperméabilisation moyen sur le territoire communal pourrait passer de 48 à 55 %, soit une augmentation de 15 %.

Les augmentations potentielles de ruissellement qui en résultent amènent à prévoir des dispositions techniques et réglementaires qui sont décrites au chapitre 4.



## LES DIFFERENTS BASSINS HYDROGRAPHIQUES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Cours d'eau	Surface située sur le territoire communal	Surface urbanisée sur le territoire communal (1)	Coefficient d'imperméabilisation moyen (%)		
			Surface urbanisée	Surface totale	
				Situation actuelle	Situation future
<b>AIGUERELLES</b>	392	389	70	70	70
<b>CHAMBERY</b>	271	230	50	45	56
<b>CROIX D'ARGENT</b>	247	196	60	52	65
<b>GRAMMENET</b>	150	29	50	26	50
<b>LANTISSARGUES</b>	533	525	55	55	55
<b>LEZ</b>	906	566	45	54	50
<b>LIRONDE</b>	407	173	50	45	50
<b>MOSSON</b>	645	346	60	41	45
<b>NOYER DES CHAMPS</b>	84	2	60	21	50
<b>NEGUE CATS</b>	249	61	60	30	50
<b>RIEUCOULON</b>	658	388	55	41	60
<b>VERDANSON</b>	1156	1013	50	55	56
<b>TOTAL</b>	<b>5698</b>	<b>3918</b>	<b>56</b>	<b>48</b>	<b>55</b>

(1) d'après analyse de la campagne de photographie aérienne de 2001.

## LES VOLUMES PRODUITS

En supposant la pluviométrie de Bel Air représentative de l'ensemble de la zone (750 mm annuels), le volume global ruisselé généré à partir du territoire communal serait donc de 20.5 millions de m<sup>3</sup> par an, valeur par excès compte tenu de la participation réduite des zones non urbanisées pour les pluies faibles et moyennes.

Le bassin du Lez (Verdanson + Chambéry + Aiguerelles + Lez) représente à lui seul 56 % du volume global déterminé à l'échelle de la ville.



Le tableau présenté au plus avant montre que les coefficients d'imperméabilisation sont susceptibles d'évoluer à l'échelle de l'ensemble du territoire communal de 48 à 55 %, soit une augmentation de 15%. De façon à pallier les augmentations de volumes ruisselés, le POS avait prévu depuis quelques années un certain nombre de mesures (mesure d'ordre réglementaire, schémas d'aménagement hydraulique) renforcées par le PLU (cf. chapitre 4).

## LA COLLECTE DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le réseau de collecte s'articule autour des quatre principaux exutoires que sont la Mosson, le Rieucoulon, le Lantissargues et le Lez. Les exutoires par quartier sont présentés ci-après.

	Exécutoire
<b>Réseau séparatif</b>	
La Paillade	La Mosson
Château Bon, Clos Saint Jean Bagatelle, Mas d'Astre Mas de Grille	Le Rieucoulon
Combemale, la ZAC de Tournezy	Les ruisseaux de Montel Rondelet et Hirondelle
La Chamberte, la Croix d'Argent Les Prés d'Arènes	Le Lantissargues
Château d'O, Hôpital Lapeyronie Hôpital La Colombière, Mas d'Alco Les Cévennes	Le Verdanson
Aiguelongue, Mas de Méric, Pierre Rouge, les Aubes, Pompignane	Le Lez
<b>Réseau unitaire</b>	
Centre-Ville ancien et les Faubourg	Le Verdanson, le Lez

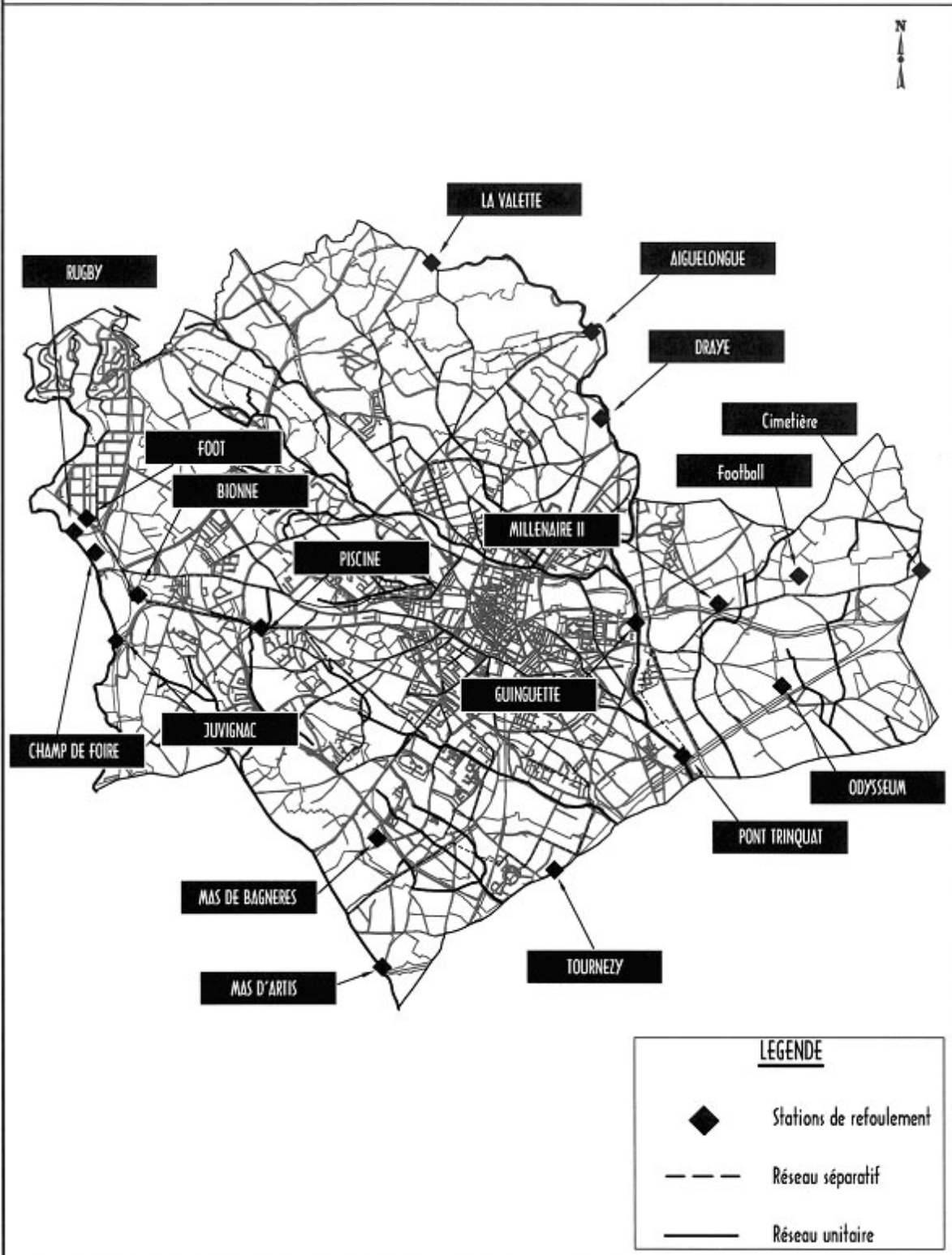
Au total, le réseau pluvial se décompose en 200 km de collecteurs séparatifs dont 28 kilomètres de canalisations de diamètre supérieur à 1 mètre et 109 kilomètres de réseau unitaire.

Les eaux de ruissellement sont évacuées soit par le réseau séparatif, soit par le réseau unitaire qui dessert environ 20 % de la surface urbanisée. Étant donné la faible capacité de traitement de la station d'épuration devant les débits importants qui transitent par les collecteurs unitaires par temps de pluie, on peut admettre que la quasi totalité des eaux de ruissellement rejoint le Lez sans transiter par la station d'épuration.

## Localisation des postes de refoulement

Echelle : 1 / 60 000e - Source : Communauté d'agglomération

9



## IMPACT DU RUISSELLEMENT SUR LE MILIEU RECEPTEUR

Une campagne de mesures a été menée sur les déversoirs d'orage et sur le Lez d'avril 1995 à décembre 1996 afin de hiérarchiser les ouvrages générateurs de pollution, de quantifier les charges déversées et leur impact sur le milieu naturel.

Pendant ces campagnes de mesures, il s'est produit 339 déversements dont la part relative dans le total du volume déversé est le suivant :

Déversoir d'Orage (DO)	DO Ø1200	DO Ø1800	Ruisseau des Vaches	DO des Aiguerelles	DO Céreirède
En % du total	0.4%	0.5%	19%	39%	41%

Un bilan massique a été réalisé entre septembre 1995 et août 1996 sur les déversements survenus aux principaux déversoirs d'orage du ruisseau des Vaches, des Aiguerelles et de la Céreirède qui montre que sur la période étudiée, les charges déversées représenteraient entre 2 et 6% des charges traitées à la station d'épuration de la Céreirède.

A la suite de ces constats et des mesures effectuées sur le milieu récepteur, l'étude générale du fonctionnement du système d'assainissement par temps de pluie que la Ville de Montpellier a engagé en 1999 et qui visait notamment à définir les aménagements à réaliser pour réduire les rejets du réseau unitaire et leur impact sur le milieu récepteur, des projets ont été définis.

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, ont été délimitées.

Elles correspondent aux zones desservies par un réseau d'assainissement en système séparatif.

Sur les zones AU, non desservies ou desservies par un réseau de collecte insuffisant pour recevoir les effluents de l'urbanisation projetée par le P.L.U, des dispositifs seront mis en oeuvre pour répondre aux conditions de la zone.

Par ailleurs, d'une part les aménagements prévus à l'échelle de chaque bassin versant pour assurer les niveaux de protection visés, et d'autre part, les mesures réglementaires prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, participeront à la réduction de la pollution apportée au milieu récepteur par les eaux pluviales.

A ce jour, les bassins de rétention et les techniques compensatoires préconisées se révèlent être les dispositifs les plus efficaces pour limiter cet apport polluant

- **L'intercepteur Est**

En date du 28 décembre 2001, le Conseil de la Communauté d'Agglomération, désormais compétente en matière d'assainissement des eaux usées, a adopté à l'unanimité, le projet de réalisation de « l'intercepteur Est ».

Ce projet part du constat que les eaux usées de certains quartiers et communes périphériques sont collectés de manière séparative mais transitent ensuite par les réseaux unitaires du centre de Montpellier. En conséquence, le projet consiste à déconnecter ces apports du réseau unitaire en créant, un nouveau collecteur primaire dénommé « intercepteur Est » qui à terme acheminera de manière séparative vers la station de la Céreirède, les effluents des communes et quartiers en périphérie Nord et Est de la ville de Montpellier suivants :

- Prades le Lez
- Montferrier sur Lez
- Une partie des quartiers Nord de Montpellier
- Clapiers
- Castelnau le Lez
- Les quartiers Est de Montpellier
- Le quartier Boirargues de Lattes

Le tracé indicatif envisagé d'une longueur d'environ 10 km, part de la station de refoulement de Lavalette située au niveau du rond point d'Agropolis, longe la RD 65 à Clapiers en rive gauche du Lez, passe en rive droite du Lez à hauteur du lieu dit Navitau, rejoint le collecteur existant en rive gauche du Lez à Castelnau le Lez, suit l'avenue de la Pompignane puis l'Avenue Raymond Dugrand à Montpellier, traverse une nouvelle fois le Lez pour rejoindre le poste de relèvement existant du Pont Trinquat et arrive à la station de la Céreirède en longeant le collecteur unitaire existant.

- **L'intercepteur Ouest et le bassin des Aiguerelles**

Ces aménagements résultent des préconisations issues de l'étude des rejets urbains par temps de pluie achevée en 2001. Ils consistent à réaliser :

- un bassin d'orage de 20 000 m<sup>3</sup> au déversoir des Aiguerelles et à déconnecter la branche séparative Bionne-Piscine, qui reçoit les eaux usées collectées en séparatif sur Grabels, Juvignac et les quartiers de la Mosson et de Celleneuve renvoyées par pompage au ruisseau des Vaches, affluent rive droite du Verdanson, en réalisant « un intercepteur Ouest » amenant directement ces eaux à la station de la Céreirède. La fréquence de déversement au Lez du déversoir des Aiguerelles serait ramenée de 2.8 j/mois à 1.1 j/mois.
- Le bassin de stockage des Aiguerelles sera réalisé par la Communauté d'Agglomération de Montpellier en parallèle de la création de la mairie de Montpellier (ouverture 2007). Quant à l'intercepteur Ouest, les travaux devraient pouvoir être réalisés en parallèle des travaux de recalibrage du ruisseau du Lantissagues, mais le projet n'est encore qu'à l'étude.

### **II.1.4.3. Analyse de la situation par cours d'eau**

#### **LE LEZ**

##### *(a) généralités :*

Le Lez prend naissance sur la commune de Saint Clément de Rivière, d'une résurgence karstique, à 65 mètres d'altitude. Cette source est utilisée de longue date pour l'alimentation en eau de la Ville de Montpellier.

Jusqu'à Castelnaud, où il s'écoule dans des gorges calcaires au niveau du "front du Pli de Montpellier", sa vallée est relativement étroite : au-delà, vers le Sud, son cours se poursuit dans une large plaine alluviale correspondant à un ancien delta. De la "source du Lez" d'où il naît jusqu'à son embouchure au Grau de Palavas, il parcourt une distance de 28 km et draine un bassin versant superficiel de 190 km<sup>2</sup>, avec une pente moyenne de 2/1 000, avant de se jeter à Palavas-les-Flots dans la mer Méditerranée.

Il présente un écoulement pérenne tout au long de l'année. Il draine ainsi un bassin-versant de 525 km<sup>2</sup> environ.

La "source du Lez" draine, quant à elle, par un important réseau souterrain, différents bassins versants dont la superficie est estimée à 400 km<sup>2</sup> ; ce bassin d'alimentation s'étend sur les Garrigues Nord-montpelliéraines depuis le Massif de Coutach à l'Est jusqu'à l'Hérault à l'Ouest.

Outre le Lirou, la Mosson constitue le seul affluent notable du Lez.

##### *(b) Régime hydrologique*

Les débits sont mesurés à la station de Lavalette gérée par la DIREN (bassin versant drainé : 115 km<sup>2</sup>) en amont de l'agglomération. Les ouvrages réalisés par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de l'aménagement du Lez Vert permettent également de mesurer les débits en aval immédiat de la confluence avec le Verdanson.

##### *(c) Etiage*

Les étiages peuvent être très sévères, avec une valeur basse de 20 l/s pour les débits moyens mensuels, et de 9 l/s sur les débits moyens journaliers. Ces valeurs, notablement inférieures au débit réservé de 160 l/s (\*) rejeté à la source, traduisent l'importance des pompages réalisés dans la rivière. Le débit moyen annuel se situe aux environs de 200 l/s.

Le débit moyen journalier du rejet de la station de la Céreirède est de l'ordre de 800 l/s, ce qui met en évidence un faible facteur de dilution, surtout lors des étiages prononcés.

En conséquence, il apparaît que les différents rejets d'eaux usées, même traitées, ont un impact prépondérant sur la qualité du Lez en période d'étiage puisque le débit du Lez à l'aval de la station d'épuration est pratiquement celui du rejet de cette station.

---

(\*) Ce débit de restitution est constant pendant toute l'année. Or, avant l'équipement de la source du Lez, celle-ci ne débitait pas pendant les mois d'été : la restitution constitue donc un soutien d'étiage du Lez.

C'est pourquoi une convention a été signée entre la Ville de Montpellier, le District de Montpellier et la compagnie nationale d'aménagement du Bas-Rhône-Languedoc (BRL) le 27 février 1992, dans le but de soutenir les étiages du Lez par apport d'eau en provenance du canal Philippe Lamour.

Le District de Montpellier a donc réalisé, en 1993, des ouvrages conséquents permettant de restituer 1 000 l/s en provenance du canal Philippe Lamour (BRL).

La mise en service de ces ouvrages depuis juillet 1994, permet la restitution de :

- 500 l/s au droit du domaine de Lavalette, en limite amont de la commune de Montpellier,
- 300 l/s au niveau du Pont Juvénal et du bassin Jacques Cœur,
- 200 l/s au niveau du rejet de la station d'épuration, pouvant être porté à 500 l/s en l'absence de restitution au Pont Juvénal ou dans le bassin Jacques Cœur.

*(d) En crue*

De 1850 à 1950, cinq grandes crues ont affecté le Lez ("les lézades") en 1862, 1875, 1891, 1907 et 1933, toutes en septembre, octobre ou novembre. Ces dernières années on notera la crue du 23 septembre 1976 où il a été enregistré 266 mm d'eau en 5 heures aux Matelles et 236 mm en 4 heures 30 minutes à Saint-Gély-du-Fesc correspondant à un débit de pointe à la station de Lavalette de 515 m<sup>3</sup>/s, et celle du 26 octobre 1979 où il a été enregistré 225 mm d'eau en 24 heures à Castelnau-le-Lez et 200 mm en 24 heures à Saint-Mathieu-de-Trévières, pluie qui a généré un débit de pointe de 385 m<sup>3</sup>/s, toujours à Lavalette. Plus récemment, le 9 octobre 2001, l'agglomération montpelliéraine reçoit près de 100 mm en moins de 2 heures ce qui provoque des ruissellements urbains d'une rare intensité et la crue du Lez voit son débit de pointe atteindre 300 m<sup>3</sup>/s (fréquence plus que vingtennale). Enfin, le 3 décembre 2003, après quatre jours de fortes pluies (110 mm par jour environ) qui ont pour effet de saturer les sols en eau, l'agglomération connaît un évènement pluvieux atteignant les 167 mm dans le secteur de l'avenue d'Assas, qui provoque une crue du Lez dont le débit atteint les 475 m<sup>3</sup>/s au niveau du Moulin de l'Evêque (période de retour supérieure à 40 ans).

*(e) Le risque d'inondations*

Une surface de l'ordre de 470 hectares est concernée par les débordements du Lez en crue centennale. Dans les zones exposées au risque inondation par débordement, les occupations du sol réellement menacées sont peu nombreuses.

Outre les moulins dont le fonctionnement nécessitait une implantation proche du lit mineur (Lavalette, Sauret, Salicate, Sémalen), un long couloir est quasi vierge de toute implantation importante entre le secteur de Lavalette et le Moulin de Sauret.

En dehors de ce "couloir" qui fait l'objet de projets de mise en valeur avec cheminement piétonnier, équipements légers d'animation et de loisirs (Lez vert), les zones suivantes sont concernées :

- un secteur d'Agropolis à Lavalette,
- une partie du quartier des Aubes,
- le Moulin de Sémalen et ses environs,
- le bassin d'Antigone et ses "guinguettes", qui ne sont exposées qu'en rez-de-chaussée pour les crues centennales,
- la zone du Pont Trinquat correspondant à la confluence des lits majeurs du Lez et de la Lironde, à l'amont et à l'aval des ouvrages de franchissement de l'autoroute.

On peut noter toutefois que des travaux projetés dans le cadre de l'opération " Lez vert " sont de nature à améliorer sensiblement la situation actuelle, au regard des crues, à l'amont immédiat du seuil du Moulin de l'Évêque (arasement des seuils de Sémalen et de Salicate à 11 m NGF, aménagement de clapets mobiles sur le seuil du moulin de l'Évêque pour maintenir le plan d'eau à la cote 12,50 m NGF, construction en amont d'un seuil fixe à 13,50 m NGF pour protéger le seuil de Sauret).

La zone du Pont Trinquat, où dominant les implantations à caractère commercial mais qui compte aussi de l'habitat (maisons individuelles généralement anciennes), s'inscrit dans le cadre du vaste projet d'aménagement de port Marianne. La ville projette d'y développer l'urbanisation selon un schéma de secteur autour d'un port de tourisme.

Dans cette zone, les hauteurs d'eau pour la crue de référence se situent entre 0,50 et 1 m par rapport au terrain naturel, avec des vitesses modérées.

La réalisation de l'autoroute s'est accompagnée, dans ce secteur, de la construction de deux ouvrages importants (franchissements de l'avenue Raymond Dugrand et de la Lironde), en plus de celui qui franchit de Lez, qui totalisent une ouverture de 117 mètres permettant l'écoulement des eaux vers l'aval ou éventuellement vers la dépression de la Lironde.

#### *(f) Les réseaux d'assainissement pluvial*

Le bassin est équipé d'un réseau en système séparatif. Il peut être subdivisé en plusieurs zones :

### **ZONE I**

Située à l'amont du bassin versant (sur le territoire communal), cette zone, aujourd'hui drainée par un réseau de surface dont le ruisseau de la Lironde nord est le principal exutoire, a fait l'objet d'une étude d'ensemble. Cette étude a mis en évidence l'incidence marginale des débits apportés par ce sous bassin face aux débits de crue du Lez et a pris en compte la protection des riverains. Ces aménagements seront intégrés au programme qui se développera après étude d'impact et enquête hydraulique.

## **ZONE II**

Cette zone naturelle intermédiaire intégrant le Lez vert est non équipée. Les aménagements prévus ne nécessitent pas la création d'un réseau structuré.

## **ZONE III**

C'est la zone intermédiaire qui comprend les parties urbanisées situées entre la limite de commune avec Castelnau-le-Lez en rive gauche et le pont Juvénal. Cette zone est équipée de réseaux structurants dimensionnés pour supporter les débits engendrés par les extensions futures.

## **ZONE IV**

Située en aval du Pont Juvénal, cette zone, aujourd'hui peu équipée a fait l'objet d'une étude d'ensemble dans le cadre de l'opération port Marianne. Les débits apportés par l'urbanisation auront une incidence marginale par rapport au débit de crue du Lez. Les réseaux structurants seront réalisés en accompagnement de l'urbanisation et conformément au schéma général élaboré.

Le déversoir d'orage des Aiguerelles situé en rive droite doit faire l'objet d'un aménagement particulier pour limiter les rejets au Lez par temps de pluie. Ces aménagements sont décrits au chapitre 4 du présent rapport.

## **La lironde**

### *(g) Généralités*

Ruisseau situé sur la rive gauche du Lez et coulant du Nord vers le Sud, il prend sa source sur la commune de Castelnau-le-Lez, et draine sur la commune de Montpellier un bassin versant de 350 hectares avant de traverser la commune de Lattes pour se jeter dans l'étang de Méjean.

Dans la traversée de la commune de Montpellier, ce ruisseau est resté dans sa majeure partie à l'état naturel, avec une ripisylve constituée d'arbres à feuilles caduques et d'arbustes. Dans sa traversée du Parc du Millénaire, le lit a été aménagé et minéralisé, la végétation a été constituée par plantation d'alignements d'arbres de haute futaie.

### *(h) Régime hydrologique*

Il n'y a pas de station de mesure sur ce cours d'eau.

- à l'étiage, le débit est très faible, voire nul.
- en crue, il présente un débit centennal estimé, dans sa situation initiale (1989 - étude BCEOM) au niveau de la limite communale, à 16 m<sup>3</sup>/s.

### *(i) Les réseaux d'assainissement pluvial*

Le bassin est équipé d'un réseau en système séparatif.



Le développement de l'urbanisation sera accompagné de la réalisation de réseaux structurants.

## **Le Verdanson**

### *(j) Généralités*

Cet affluent du fleuve Lez, dont le cours a une orientation Nord-Ouest / Sud-Est, débute son cours sur la commune de Grabels, à l'amont immédiat de la limite de commune avec Montpellier au lieu-dit "Tuilerie de Massane". Il recueille sur son passage les eaux d'un bassin versant d'une superficie de 1 560 hectares et termine son cours en rive droite du Lez, au Sud du quartier des Aubes.

Ce ruisseau situé en zone urbaine est en majeure partie canalisé. Les seules parties non aménagées sont :

- le cours amont, sur 1 300 mètres environ, situé dans une zone en cours d'urbanisation,
- le cours médian, sur 400 mètres de longueur, au niveau de l'hôpital psychiatrique de La Colombière.

Ce ruisseau reçoit avant sa confluence avec le Lez le ru dénommé Le Chambéry, son principal affluent. Ce cours d'eau prend sa source dans le quartier des facultés (faculté de lettres) et serpente au milieu d'un bassin versant entièrement urbanisé. Son cours est complètement canalisé avec peu de végétation.

### *(k) Le régime hydrologique*

On ne dispose pas de station de mesure sur ce cours d'eau, hormis les trois points d'observation des hauteurs d'eau mis en place en 1995 et faisant partie du dispositif du système d'alerte : amont franchissement Avenue des Moulins, Voie Domitienne, et Pépinière. Ces points de mesures ont également été utilisés dans le cadre de l'étude générale du fonctionnement du système d'assainissement unitaire par temps de pluie.

- Étiage : le cours d'eau est sec pendant la période estivale.
- Crue : les débits de crue ont été évalués par calcul numérique à défaut de disposer d'observations suffisamment nombreuses. Ainsi, en aval du franchissement de la place du 11 novembre 1918, le débit décennal a été estimé à 63 m<sup>3</sup>/s et le débit centennal dans une fourchette de 120 à 144 m<sup>3</sup>/s.

### *(l) Les réseaux d'assainissement*

La partie amont du bassin versant est desservie par un réseau en système séparatif. Les collecteurs en place satisfont aux besoins actuels.

Cependant, ce bassin versant est susceptible de développements importants de l'urbanisation, dont les conséquences seront contrôlées par la création des bassins de rétention précédemment évoqués et la mise en oeuvre de techniques compensatoires à la parcelle.

La partie aval du bassin versant est drainée par un système d'assainissement unitaire. C'est un secteur qui doit peu évoluer dans le futur, dans la mesure où son urbanisation est parvenue sensiblement à son terme.

Des travaux conséquents ont été réalisés de 1994 à 1996 pour pallier les défaillances trop fréquentes des ouvrages d'assainissement avenue d'Assas et avenue de la Gaillarde.

## **La Mosson**

### *(m) Généralités*

La Mosson est le deuxième cours d'eau d'importance recensé sur le territoire de Montpellier.

D'une superficie d'environ 300 à 350 km<sup>2</sup> selon que l'on inclut ou pas les zones karstiques amont, le bassin versant s'étend au Nord-Ouest de Montpellier sur une longueur de 28 km pour une largeur moyenne de 13 kilomètres.

Ses limites sont principalement constituées au Nord-Ouest par la vallée de l'Hérault, à l'Est par la vallée du Lez. Au Sud, le massif de la Gardiole forme une barrière que la Mosson franchit par des gorges avant de rejoindre l'étang de l'Arnel et le Lez.

Le point le plus haut du bassin est situé au Nord, entre Viols-le-Fort et Saint-Martin-de-Londres à 530 m NGF (montagne de la Célette), mais les sources de la Mosson se trouvent à Montarnaud.

La rivière s'étend sur environ 38 km avant de rejoindre le Lez et présente une pente moyenne proche de 4 %.

### *(n) Régime hydrologique*

Les débits sont mesurés à la station de la Lauze, située à l'aval du pont autoroutier de l'autoroute A9 et qui contrôle pratiquement la totalité du bassin. Cette station fonctionne depuis 1981.

- Etiage

Le débit minimal d'étiage mesuré sur la période 1980-1988 est compris entre 9 l/s et 190 l/s. La rivière, à l'inverse du Lez, ne bénéficie d'aucun soutien d'étiage.

- En crues

⇒ Les crues historiques

La Mosson a connu trois grandes crues au début du siècle : 1907, 1909 et 1933 (26 et 27 septembre) qui semble la plus importante. De 1971 à 1994, sept crues ont affecté la Mosson (1971, 1976, 1982, 1984, 1987, 1994, 2002).

⇒ Analyse statistique

L'analyse des observations à la station de la Lauze fournit les estimations suivantes :

- débit décennal : 250 m<sup>3</sup>/s
- débit centennal : 525 m<sup>3</sup>/s.

Ces débits évoluent de l'amont vers l'aval de la façon suivante :

	Q10 (m3/s)	Q100 (m3/s)
Montarnaud	15	30
Grabels	110	220
Bionne	150	371
Lauze	250	525

La crue de 1933 aurait, dans le secteur de Bionne, une occurrence de 60 ans.

*(o) Le risque inondation*

Sur le territoire communal, le risque inondation n'affecte pas de zone habitée. Sont cependant concernés le stade de la Mosson au-delà de la crue décennale ainsi que le domaine Bonnier de la Mosson.

La partie inférieure du cours est consacrée zone verte et ne recevra aucune urbanisation.

*(p) Les réseaux d'assainissement pluvial*

Ce bassin est équipé d'un réseau en système séparatif. Le réseau pluvial est structuré et prend en compte les débits correspondant au développement de l'urbanisation.

On notera la réalisation récente d'un collecteur d'assainissement pluvial conséquent mettant un terme aux inondations fréquentes que subissait le quartier de Celleneuve.

Dans la partie inférieure du bassin qui restera une zone verte, il n'existe pas de réseau. Les écoulements naturels se dirigent vers la rivière de la Mosson.

## **Le Rieucoulon**

*(q) Généralités*

Situé à l'extrême Ouest du territoire de la commune, ce ruisseau dévale la pente des premiers contreforts marquant la fin de la plaine littorale.

Son cours prend naissance au pied de la tour hertzienne qui domine le quartier de Celleneuve. Il traverse naturellement quelques terrains encore cultivés situés au Nord de la route de Lavérune, puis le quartier des Bouisses.

Il reçoit peu après le ru de Val de Croze anciennement appelé le ru des Gours. Au-delà, il perpétue son cours au travers des terres cultivables et matérialise la limite de commune jusqu'au Sud de cette dernière, où son lit a été recalibré dans le cadre de la première tranche d'aménagement de la ZAC de Garosud.

(r) Régime hydrologique

Il n'existe pas de station de mesure des débits sur ce cours d'eau. Les débits ont été estimés par application de méthodes numériques.

- Etiage : le cours d'eau présente un débit quasi nul à l'étiage.
- En crues :

Les débits ci-dessous sont extraits d'études antérieures :

Point de calcul	Surface drainée	Débit 10 ans (m3/s)	Débit 100 ans (m3/s)
RN 113	6,3 km2	45	67
Voie SNCF	10,9 km2	60	126

Ces débits sont évalués par excès dans la mesure où ils ne prennent pas en compte l'écrêtement lié au débordement, ainsi que la présence du bassin de rétention du parc Jacques Roseau (quartier des Bouisses) situé dans la partie haute du bassin.

(s) Les réseaux d'assainissement pluvial

Le bassin est équipé dans sa partie supérieure d'un réseau en système séparatif se raccordant sur des ruisseaux déjà aménagés. Ce réseau prend en compte le développement de l'urbanisation future.

## **Le Lantissargues**

(t) Généralités

Ce ruisseau sillonne sur 2 600 mètres les quartiers urbains de l'Ouest de la commune. Après sa naissance dans le quartier de la Chamberte, son cours draine sur la commune de Montpellier les eaux d'un bassin versant de 600 hectares puis traverse la commune de Lattes pour rejoindre le Rieucoulon puis la Mosson.

La partie amont du cours traverse des propriétés privées et, mises à part quelques clôtures grillagées, son aspect physique n'a pratiquement pas évolué. Les terres formant les berges sont armées par les racines des arbres, des arbustes, de la ronce et des roseaux qui constituent des haies naturelles souvent infranchissables.

La moitié aval depuis la traversée de l'avenue de Toulouse disparaît dans un réseau souterrain de canalisations pour resurgir après la ligne de chemin de fer de Montpellier à Sète, dans un canal à ciel ouvert qui se poursuit jusqu'à la limite de commune et au-delà.

Il reçoit en rive droite le Rondelet et se prolonge sous l'appellation Gramenet jusqu'au Rieucoulon.

*(u) Régime hydrologique*

- Etiage : ce ruisseau est à sec hors période pluvieuse.
- En Crue : on ne dispose pas d'observations. Toutefois, les débits ont été évalués par calcul numérique à l'occasion du schéma précédemment cité.

	<b>Q 10 (m3/s)</b>	<b>Q 100 (m3/s)</b>
Avenue de Toulouse	15,5	22,6
Amont Pt SNCF	22,4	26,8
Amont Pt Industrie	24,9	30,5
Limite communale	39,3	47,3

*(v) Le fonctionnement hydraulique*

Le ruisseau présente un certain nombre de dysfonctionnements : avenue de Toulouse, Pedro de Luna/Maurin, Fabre de Morlhon/Industrie.

L'urbanisation étant achevée, la situation ne s'aggraverait pas.

*(w) Les réseaux d'assainissement pluvial*

Le bassin est équipé d'un réseau séparatif qui satisfait globalement aux besoins actuels et donc futurs, puisque l'urbanisation n'évolue plus. Il a été renforcé au cours des dix dernières années dans le quartier des Prés d'Arènes (avenue des Prés d'Arènes, avenue de Palavas, rue de Centrayrargues notamment). Ce renforcement se poursuit avec la réalisation prochaine du collecteur de l'Avenue du Maréchal Leclerc.

## **Le Rondelet**

*(x) Généralités*

Le Rondelet, ruisseau le plus important d'un réseau qui compte également le Montel et l'Hirondelle, draine le bassin versant de la Croix d'Argent, soit près de 240 hectares sur le territoire communal.

*(y) Régime hydrologique*

- Etiage : le ruisseau est à sec hors période pluvieuse.
- En Crue : on ne dispose pas d'évaluation des débits d'apport.

*(z) Qualité du milieu*

Très fortement anthropisé, le milieu présente peu d'intérêt. La qualité des eaux est sous forte dépendance de la qualité des eaux de ruissellement.

*(aa) Schéma d'aménagement hydraulique*

Une étude globale a conclu :

- la création du bassin de rétention de Combemale à l'amont immédiat de la voie SNCF, prenant en compte l'urbanisation future des secteurs Garosud et Grisettes,
- au recalibrage du cours d'eau à l'aval de la voie SNCF pour évacuer la crue trentennale sans débordement.

*(bb) Les réseaux d'assainissement pluvial*

Ce bassin est équipé d'un réseau en système séparatif.

Le Rondelet, dans sa partie amont, est canalisé et son gabarit permet d'accepter le débit prenant en compte la totalité de l'urbanisation. Les deux autres ruisseaux sont en cours d'aménagement en accompagnement du développement de l'urbanisation.

Les réseaux secondaires sont créés au fur et à mesure du développement de l'urbanisation.

Le réseau existant satisfait aux besoins actuels.

## **Le Nègue Cats**

*(cc) Généralités*

Le bassin du Nègue-Cats se situe à l'extrême Sud-Est de l'agglomération montpelliéraine. Prenant sa source au Nord de la RD 66, sur la commune de Montpellier, le Nègue-Cats, après un parcours de près de 6 km, a pour exutoire l'étang des Salins, puis l'étang de l'Or sur la commune de Pérols.

Le Nègue-Cats draine une surface de près de 1 200 hectares qui se répartit sur quatre communes dont Montpellier pour 353 hectares (30 % de la surface totale). Le principal affluent du Nègue-Cats est le ruisseau du Noyer des Champs.

## Régime hydrologique

- Etiage : le ruisseau est à sec hors période pluvieuse.
- En Crue : les débits de crue ont fait l'objet d'estimations dans le cadre des études hydrauliques d'ensemble menées sur le bassin et font état d'un débit centennal de 33 m<sup>3</sup>/s pour le Nègue-Cats et de 6 m<sup>3</sup>/s pour le Noyer des Champs en limite communale (en situation de référence 1989).

(dd) *Qualité du milieu*

Son caractère non pérenne confère peu d'intérêt à ce cours d'eau.

### **II.1.4.4. Qualité du milieu**

Compte tenu du caractère méditerranéen de la plupart des cours d'eau rencontrés sur le territoire communal de Montpellier, principalement marqués par une intermittence de l'écoulement de leurs eaux la majeure partie de l'année, de la qualité des eaux qui ne fait l'objet d'aucune obligation légale, n'a pas été effectué pour la plupart des axes d'écoulement recensés.

L'absence de mesure de la qualité des eaux de ces cours d'eau est aussi à rapprocher du caractère très urbanisé des espaces qu'ils traversent qui constitue un vecteur d'artificialisation de ceux-ci et de pollution des eaux par l'intermédiaire de rejets en tous genres.

Un suivi de la qualité des eaux du Lez et de la Mosson, seuls cours d'eau d'importance et pérennes sur la commune de Montpellier, est réalisé par la DIREN Languedoc-Roussillon et l'Agence de l'Eau.

### **Le Lez**

L'importance de l'urbanisation et des rejets recensés sur le bassin-versant du Lez sont à l'origine d'une dégradation de la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux du fleuve de l'amont vers l'aval.

En amont de la Ville de Montpellier, la qualité des eaux du fleuve est bonne. Celle-ci a été améliorée par le raccordement des eaux usées de Montferrier-sur-Lez et Clapiers à la station d'épuration de La Céreirède et la cessation d'activité de la Tannerie de Montferrier-sur-Lez. La carte de qualité des eaux des cours d'eau du département de l'Hérault (DIREN, Agence de l'Eau, 1995) inscrit le Lez en "classe 1B" (qualité bonne, pollution modérée en azote et en phosphore) dans la traversée de la Ville de Montpellier. A l'aval, le document précité affecte la "classe 3" puis "hors classe" au Lez. Une importante pollution en ammoniacale, azote Kjeldahl et phosphore est recensée, notamment à l'aval immédiat du point de rejet de la station d'épuration la Céreirède. Une anaérobiose du milieu peut également être observée par périodes. De la même manière, un colmatage et un envasement du fleuve sont observés à ce niveau et ce jusqu'au débouché en mer.

Les objectifs de qualité fixés par l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse sont la classe 1B à l'amont de Montpellier et la classe 2 dans la partie Sud de la commune et plus en aval.

Le Lez, situé en zone urbaine, présente un faciès dominant canalisé, compte tenu des enjeux existants aux abords du fleuve, limitant ainsi les potentialités hydrobiologiques de celui-ci et accentuant le phénomène d'eutrophisation des eaux.

Le milieu est, en effet, perturbé par les nombreux rejets dans la traversée de Montpellier.

Les principales espèces piscicoles rencontrées sont l'ablette, la perche, le muge, le brochet...

### **La Mosson**

La carte de qualité des eaux des cours d'eau, établie par la État pour la région Languedoc-Roussillon et l'Agence de l'Eau RMC affecte une classe 3 à la Mosson dans la traversée de Montpellier et hors classe à l'aval depuis la confluence avec le Lassédéron et sa confluence avec le Lez.

Traversant de nombreuses zones urbanisées présentes sur son linéaire, la Mosson connaît en effet une dégradation de la qualité physico-chimique et bactériologique de ses eaux de l'amont vers l'aval, du fait des nombreux points de rejets d'effluents de stations d'épuration et de rejets diffus. A noter une nette amélioration de la situation en aval de Grabels depuis le raccordement de cette commune à la station d'épuration de la Céreirède. Ce cours d'eau subit également une influence des bassins-versants du Coulazou et du Lassédéron. De plus, les différents aménagements, réalisés sur le fleuve à l'aval de Montpellier, ont contribué au développement de l'eutrophisation des eaux du cours d'eau.

Tout au long de son parcours, on note une qualité médiocre (classe 3) en amont de sa confluence avec le Lassédéron, une qualité hors classe après sa confluence avec le Lassédéron et ce jusqu'au Lez.

L'objectif de qualité des eaux à atteindre sur la Mosson est la classe 2, qualité moyenne.

Le schéma départemental à vocation piscicole du Lez, qui tient compte de la Mosson, affluent du Lez, indique des potentialités piscicoles limitées sur la Mosson, du fait :

- du manque d'eau à l'étiage accentué par les nombreux prélèvements,
- d'une température élevée en période d'étiage,
- d'une qualité de l'eau dégradée.

Le cours d'eau est classé en 2ème catégorie piscicole.

### **Autres cours d'eau**

Les cours d'eau de moindre importance recensés sur la commune de Montpellier ne font pas l'objet de suivi de la qualité des eaux par la DIREN et l'Agence de l'Eau, compte tenu de l'intermittence de leurs écoulements et de leur position en zone fortement urbanisée.



En effet, pour la plupart, l'occupation des sols, à dominance urbaine, de leur bassin versant, influence fortement la qualité de ces cours d'eau, notamment à la suite d'épisodes pluvieux intenses et d'une mise en eau de ces axes écoulements.

Les eaux pluviales ruisselant sur ces surfaces imperméabilisées et urbanisées sont susceptibles de véhiculer des polluants en tout genre, en concentration variable suivant le période de temps sec précédant la pluie. Des matières en suspension, des hydrocarbures... sont ainsi véhiculés jusqu'au cours d'eau et contribuent à une dégradation de la qualité des eaux.

La qualité des eaux des cours d'eau, tous intermittents, présentés dans le tableau ci-après, est ainsi variable.

Cours d'eau	Qualité des eaux
Lironde	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun suivi de la qualité physico-chimique et bactériologique 1</li> <li>• Faible intérêt en termes de qualité hydrobiologique</li> <li>• Fortement influencée par les eaux de ruissellement provenant des surfaces imperméabilisées</li> <li>• Exutoire : l'étang du Méjean, classé comme le bassin-versant de la Lironde, dans une zone sensible au titre de la directive CEE "eaux résiduaires urbaines" du 21 mai 1991.</li> </ul>
Verdanson	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun suivi de la qualité physico-chimique et bactériologique 6</li> <li>• Dégradation de la qualité des eaux par la présence de rejet dans le cours d'eau et des dysfonctionnements du réseau d'assainissement de la ville (déversoir d'orage, réseau unitaire)</li> </ul>
Rieucoulon	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun suivi de la qualité physico-chimique et bactériologique</li> <li>• Absence d'intérêt hydrobiologique</li> <li>• Influencé par les apports d'origine urbaine.</li> </ul>
Lantissargues	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun suivi de la qualité physico-chimique et bactériologique</li> <li>• Absence d'intérêt hydrobiologique</li> <li>• Influencé par les apports d'origine urbaine.</li> </ul>
Rondelet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun suivi de la qualité physico-chimique et bactériologique</li> <li>• Absence d'intérêt hydrobiologique</li> <li>• Influencé par les apports d'origine urbaine.</li> </ul>
Nègue Cats	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aucun suivi de la qualité physico-chimique et bactériologique</li> <li>• Absence d'intérêt hydrobiologique</li> </ul>

---

<sup>6</sup> Des mesures ponctuelles ont été réalisées en janvier 1996 sur le Font d'Aurette, affluent du Verdanson, et le Verdanson lui-même, en amont de sa confluence avec le Font d'Aurette. Ces mesures faisaient état d'une qualité 1A (excellente) sur le Font d'Aurette et 1B (bonne) sur le Verdanson. La qualité se dégrade par la suite depuis le Pont Chancel et la confluence avec le Lez (déversoir d'orage du réseau unitaire).

De la même manière, l'ensemble des affluents des cours d'eau présentés ci-dessus ne fait l'objet d'aucun suivi de la qualité des eaux.

## **II.1.5. Les Risques**

### **II.1.5.1. Généralités**

Un événement potentiellement dangereux, soit un aléa, ne devient un risque majeur que s'il s'applique à une zone où existe une présence humaine significative, avec son arrière plan économique, culturel et environnemental, autrement dit s'il y a un enjeu. Leur combinaison est d'autant plus grave que les populations ne sont pas généralement préparées.

On entend par risque majeur, naturel ou technologique, un événement accidentel se produisant sur un site naturel ou industriel et entraînant des conséquences immédiates ou différées, graves pour les personnes présentes sur le site, les riverains, les biens et l'environnement.

La notion de risque présente deux caractéristiques essentielles :

- la gravité,
- la fréquence.

Le risque est défini comme moyen lorsqu'il intervient dans une zone où existe une présence humaine significative avec des enjeux non négligeables en termes économiques, culturels et environnementaux. Il peut être communément appelé catastrophe.

La loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 modifiée, définit la notion de sécurité civile. Celle-ci a pour objet la prévention des risques de toute nature ainsi que la protection des personnes, des biens et de l'environnement contre les accidents, les sinistres et les catastrophes.

L'information préventive, instituée par la loi précitée, a pour objet de mieux prévenir le risque en informant les populations, quel que soit le degré d'exposition.

Le décret d'application n° 90-918 du 11 octobre 1990 modifié, précise les modalités de l'information préventive dans le cadre de la sécurité civile.

La circulaire du 25 février 1993 du Ministère de l'Environnement de l'Aménagement du Territoire a permis d'établir la liste des communes à risque et de développer, dans chaque commune concernée, une campagne d'information sur les risques majeurs.

Un dossier départemental des risques majeurs (DDRM), non opposable aux tiers, a été établi par la Cellule d'Analyses de Risques et d'Information Préventive de la Préfecture (CARIP), à l'échelle du département de l'Hérault en janvier 1996. Il a permis de recenser les différentes communes pouvant être exposées aux risques majeurs répertoriés (inondations, feux de forêts...).

Chaque commune concernée a ensuite, à sa charge, la réalisation d'un Document Communal Synthétique (DCS) élaboré en concertation avec les services de la préfecture. Celui-ci permet de cartographier la zone de risques majeurs recensés sur le territoire communal, de les décrire, ainsi que définir leurs conséquences et les mesures à mettre en œuvre pour s'en protéger.

Ce document, non opposable aux tiers, a pour objectif d'informer et de sensibiliser la population communale aux risques naturels et technologiques majeurs encourus, et aux mesures de sauvegarde pour s'en protéger.

Sur le territoire communal de Montpellier (DCS élaboré en 2000), trois risques majeurs sont à considérer :

- risque naturel :
  - inondations,
  - feux de forêts ;
- risque technologique:
  - transport de matières dangereuses.

La troisième étape de cette chaîne d'information et de prévention des risques majeurs réside dans l'élaboration, par le maire, du Dossier d'Information sur les Risques Majeurs (DICRIM) dont l'objet est l'information du public par affichage, campagne de sensibilisation auprès du citoyen et moyens de surveillance et d'entretien des zones à risques.

### II.1.5.2. Risques naturels

La Document Communal Synthétique (DCS) de Montpellier recense deux risques naturels majeurs : inondation et incendie de forêt.

<b>INONDATION</b>	
<p><b>Définition :</b></p> <p>submersion plus ou moins rapide et plus ou moins importante (hauteur d'eau) d'une zone due à une augmentation du débit d'un cours d'eau lors d'un épisode pluvieux intense et durable</p>	<p><b>Type de risque :</b></p> <p>- crue torrentielle - ruissellement urbain</p> <p><b>Dommmages occasionnés :</b></p> <p>- essentiellement matériels</p>
<p><b>Historique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1907 : Lez</li> <li>• 1933 : Mosson, Verdanson, Lironde</li> <li>• 1976 : Lez et Lironde</li> <li>• 1979 : pluie sur l'ensemble du bassin de plus de 2 heures</li> </ul>	
<p><b>Mesures de protection applicables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérage des zones exposées : études réalisées par la DDE</li> <li>• Aménagement des cours d'eau et bassins-versants tels que bassin de rétention des eaux pluviales réalisés par la Ville de Montpellier et/ou la communauté d'agglomération</li> <li>• Zones inondables inconstructibles (Plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée du Lez et de la Mosson)</li> <li>• Information de la population</li> <li>• Pré-alerte : un fax de Météo-France est adressé en mairie en cas de risques météorologiques permettant l'information et la mobilisation éventuelles des services municipaux</li> <li>• Surveillance de la montée des eaux : système de télésurveillance en mairie (Direction génie urbain – Service eau/assainissement) composé de 11 stations de mesure permanentes par capteurs : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 sur le Lez</li> <li>- 3 sur le Verdanson</li> <li>- 3 sur la Mosson</li> <li>- 1 sur le Lantissargues</li> </ul> </li> </ul> <p>Information des populations concernées en cas de risques.</p> <p>Ce système de gestion du risque permettant une bonne information des populations ainsi que la mobilisation des services d'intervention en cas de nécessité, la mise en place d'un système d'alerte générale ne s'avère pas nécessaire.</p>	

Bien que non mentionnées dans le DCS de Montpellier, les coulées de boue consécutives à une inondation, par crue torrentielle ou ruissellement urbain, sont à considérer sur la commune de Montpellier, compte tenu des enjeux existants liés à une urbanisation et une activité économique importantes. La topographie du territoire communal par endroits notamment sur les reliefs, est susceptible d'engendrer des coulées de boue, mais ce risque est à relativiser au vu de la superficie restreinte des secteurs concernés.

Des arrêtés portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les inondations et coulées de boue, peuvent être pris après reconnaissance de l'événement par l'Etat.

<b>FEUX DE FORETS</b>	
<p><b>Définition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• incendie de l'espace rural touchant un ensemble de forêt, lande, garrigue d'au moins 1 hectare</li> <li>• Montpellier appartient au massif n° 3 "Pinèdes et garrigues du Nord de Montpellier", communes soumises à de fortes pressions de mise à feu d'après le schéma départemental d'aménagement des forêts contre l'incendie (SDAFI)</li> </ul>	<p><b>Modalité de déclenchement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- source de chaleur (flamme, étincelle) due à une imprudence ou à une malveillance</li> <li>- apport d'oxygène</li> <li>- combustible</li> </ul>
<p><b>Historique :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1989 : Nord de Montpellier (hors territoire communal), 1 835 ha</li> </ul>	
<p><b>Risque sur la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dû au climat méditerranéen et à la période de sécheresse estivale favorable aux départs de feux,</li> <li>• néanmoins limité car territoire communal à dominante urbaine ; risque en zone périphérique telle que Parc Lunaret, Bois de Montmaur, parc du Château d'O</li> </ul>	
<p><b>Mesures de protection applicables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Entretien de la forêt</b> (accès pompiers, bornes incendie, débroussaillage).</li> </ul> <p>La Ville de Montpellier a la charge d'entretien du parc Lunaret / Bois de Montmaur, et des parcs et jardins municipaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Surveillance</b> renforcée en période estivale</li> <li>• Issues de secours</li> <li>• Formation et sensibilisation du personnel concerné par les sapeurs pompiers</li> <li>• Sensibilisation de la population</li> </ul> <p>En cas d'alerte, toutes les mesures sont prises pour évacuer et protéger la population. Les feux de forêts sont combattus par les unités de sapeurs pompiers.</p>	

D'autres risques d'origine naturelle sont recensés sur le territoire communal, mais ne font pas l'objet d'une attention particulière dans le DCS car très localisés et/ou non considérés comme risque majeur.

Il s'agit :

- **des mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols :**

En fonction des conditions climatiques, la teneur en eau des argiles présentes par endroit (affleurement de marnes argileuses de l'Aquitaniens et de marnes de l'Oligocène moyen et supérieur) sur le territoire communal de Montpellier est variable, induisant de fait un phénomène de "retrait-gonflement" de celles-ci qui peut avoir pour conséquence essentielle une déformation des constructions, notamment les maisons individuelles où les fondations ne sont pas assez profondes. Les habitations de type collectif sont moins touchées.

Ces mouvements ne sont pas d'origine sismique. Aucune étude ni cartographie des zones argilo-marneuses concernées n'ont encore été réalisées sur la commune de Montpellier à ce sujet. L'aléa est considéré comme faible à moyen.

- **des mouvements sismiques :**

Le risque naturel d'origine sismique est négligeable sur la commune de Montpellier. La nature géologique des terrains en place n'est pas propice à ce type de mouvement. Seule la présence de basalte et de champs de faille complexe au Nord du territoire communal (Montferrier-sur-Lez), témoignent d'une manifestation volcanique et sismique locale à rattacher, d'après le BRGM, au phénomène général de même nature qui a fait suite à la mise en place des Alpes à la fin de l'ère tertiaire.

De la même manière, les manifestations telluriques sont aujourd'hui très peu envisageables du fait de l'éloignement des zones de contact inter-plaque tectoniquement actives ;

- **des coulées de boue à la suite d'inondation :**

Bien que peu envisageable à l'échelle communale, ce type de risque est à considérer localement ; des coulées de boue sont possibles à la suite d'un épisode pluvieux conséquent et long, compte tenu de la topographie de 3 lieux, par décrochement et effondrement d'une partie de terrain ;

- **des phénomènes climatiques extrêmement violents**

tels que tornades..., qui, compte tenu de l'importance de l'urbanisation sur la commune et des populations présentes d'une part et des caractéristiques de l'événement très ponctuel et imprévisible d'autre part, peuvent avoir des répercussions non négligeables.

Ces manifestations font l'objet d'un recensement par le service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Montpellier.

Les tableaux mentionnent les arrêtés ministériels portant constatation de l'état de catastrophe naturelle pour les phénomènes précités :

<b>Mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</b>	
<b>Manifestation</b>	<b>Date de l'arrêté ministériel de catastrophe naturelle liée à la sécheresse</b>
Mai 1989 – Décembre 1991	30 juin 1994 (JO du 9 juillet 1994)
Janvier 1992 – Octobre 1997	12 juin 1998 (JO du 1er juillet 1998)
Mars 1998 – Février 1999	27 décembre 2000 (JO du 29 décembre 2000)

<b>Coulées de boue et inondation</b>	
<b>Manifestation</b>	<b>Date de l'arrêté ministériel de catastrophe naturelle liée aux inondations</b>
23 et 24 septembre 1986	27 janvier 1987 (JO du 14 février 1987)
28 – 29 octobre 1987	16 février 1988 (JO du 23 février 1988)
22 – 23 septembre 1993	2 février 1994 (JO du 18 février 1994)
17 – 28 octobre 1994	21 novembre 1994 (JO du 25 novembre 1994)
25 novembre 1997	2 février 1998 (JO du 18 février 1998)
9 octobre 2001	26 avril 2002 (JO du 5 mai 2002)
12 décembre 2002	7 février 2003
22 septembre 2002	17 novembre 2003
3 décembre 2003	19 décembre 2003

<b>Phénomène climatique extrême</b>	
<b>Manifestation</b>	<b>Date de l'arrêté ministériel de catastrophe naturelle liée à des phénomènes climatiques</b>
Tornade du 19 septembre 2000	Non reconnue

La reconnaissance de catastrophe naturelle, prise par arrêté ministériel, des victimes de phénomènes climatiques imprévisibles et violents, permet une indemnisation des personnes concernées.

### II.1.5.3. Risques technologiques

Le dossier communal synthétique (DCS) qui recense les risques et les populations exposées à l'échelle de la commune fait état d'un risque d'origine technologique : le transport de matières dangereuses.

<b>Transport de matières dangereuses</b>	
<b>Définition :</b>  - le risque consécutif à un accident se produisant lors du transport de matière dangereuse par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale et/ou maritime, canalisation ;  - produits inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs, radioactifs.	<b>• Type de risque :</b>  - explosion par étincelle, mélange de produits... et risque onde de choc ;  - incendie suite à un choc, échauffement, fuite... et risque de brûlure et asphyxie ;  - dispersion dans l'air (nuage toxique).  <b>• Localisation des risques :</b>  A 9, rocade Ouest, voie ferroviaire, gazoduc.
<b>Mesures de prévention applicables :</b>  <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>information préventive des populations exposées à ce type de risque ;</b></li><li>• <b>réglementation rigoureuse</b> des véhicules transportant des matières dangereuses (formation du personnel, normes, contrôles techniques périodiques, règles de circulation...) et appropriée à la circulation dans la Ville de Montpellier (circulation de transit interdite au-delà de 7,5 t sauf exception, plan de circulation de secours...);</li><li>• <b>plan d'intervention et de sécurité</b> sur l'A 9 et zone industrielle ;</li><li>• <b>plan de surveillance et d'intervention pour le gazoduc ;</b></li><li>• <b>plan de secours SNCF.</b></li></ul>	

Un certain nombre d'activités présentes sur le territoire communal de Montpellier relève du régime de l'autorisation au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et sont régulièrement autorisées, en raison des risques chimiques, sanitaire, mécanique, liquide inflammable inhérents à leur activité.



Le nom et l'activité de ces entreprises sont présentés dans le tableau page suivante.

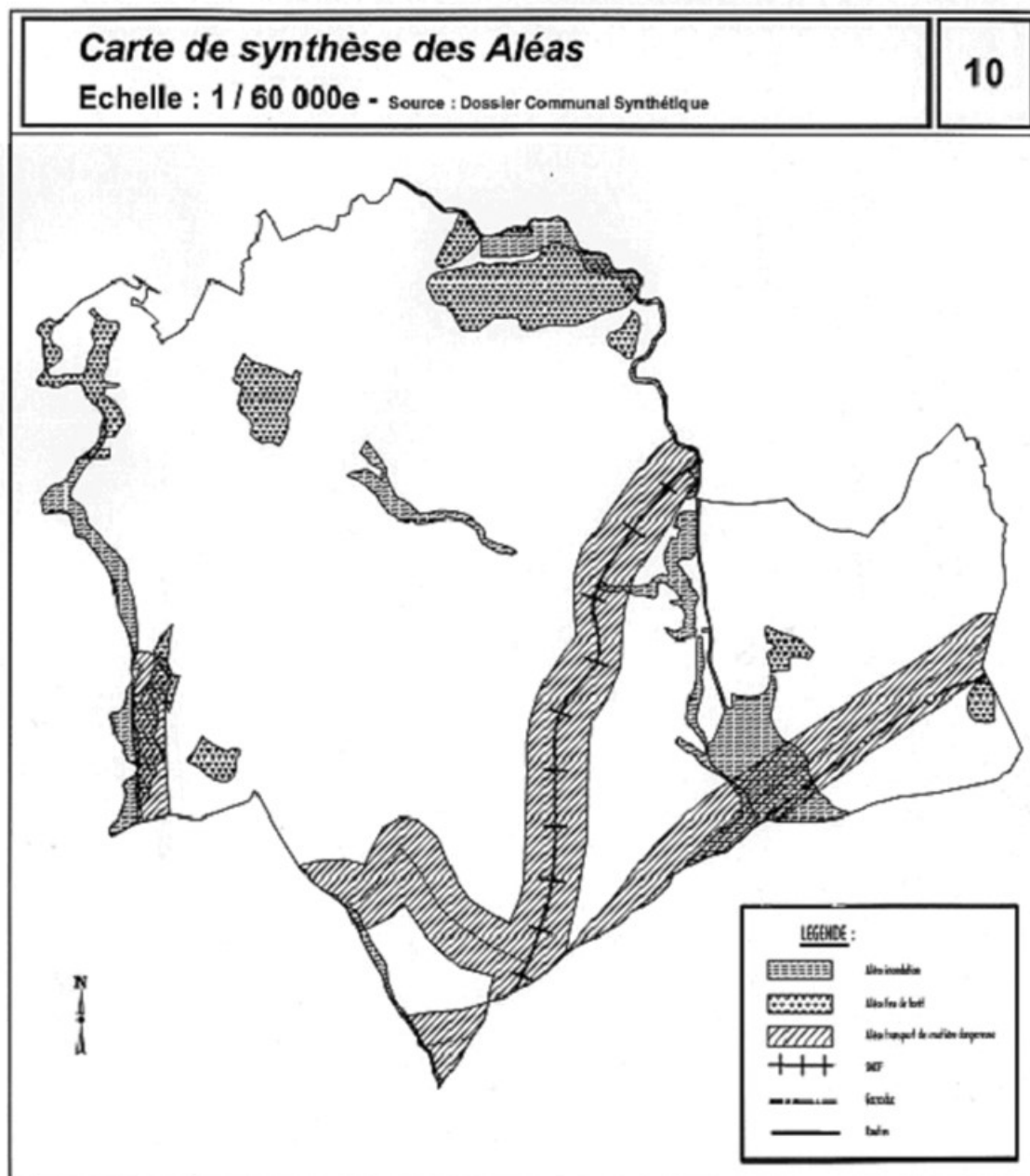
<b>Activité</b>	<b>Nom de l'établissement autorisé</b>
Récupération, dépôt de ferrailles	Arnal, Auto-Express, Sermatau, Benhameur et Bourhaba, St-Pierre, Esposito, Scaram, Europ'Casse SARL, Ets Richards.
Vente, réparation automobiles	Artisans Réunis
Regroupement, reconditionnement de déchets	Association des Paralysés de France, Culard, Société Méditerranéenne de Nettoyement (Groupe Nicollin)
Mécanique, électrique, traitement de surface	Ateliers de la Croix d'Argent; Milton Industry (ex Valindus), Wasser SA.
Production de chaleur, chaufferies, chaufferies urbaines	Centre Hospitalier Universitaire, Rectorat, SERM.
Santé	Centre Hospitalier Universitaire.
Production d'eau	CGE
Traitement de déchets industriels	ECOPUR
Détail de carburant	ESSO Service Celleneuve – ESSO Service Littoral
Industries diverses	IBM
Scierie, fabrication de panneaux	MES SARL
Traitement des déchets urbains	ONYX Languedoc-Roussillon
Chimie, Phytosanitaire, Pharmacie	Sanofi Synthélabo Recherche
Parc de stationnement	SERM
Energie	SERM
Transport	TAM

Par ailleurs, la commune de Montpellier n'est pas concernée par le risque industriel à proprement parler (fabrication ou stockage d'engrais minéraux, produits agro-pharmaceutiques, stockage d'hydrocarbures).

De la même manière, aucun établissement de type SEVESO n'est recensé.

En outre, les services de la DRIRE du Languedoc-Roussillon ne recensent pas les entreprises soumises à déclaration au titre de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. Le recensement est cependant effectué par le service communal d'hygiène et de santé de la Ville de Montpellier du fait du risque, bien que faible, qu'elles présentent.

Un nombre important d'entreprises concernées est recensé sur le territoire de Montpellier. Néanmoins, un suivi exhaustif des installations concernées ne peut être établi du fait du manque d'informations données par les exploitants sur l'état de leur activité (fermeture/ouverture).



#### **II.1.5.4. Synthèse**

Parmi les risques majeurs recensés sur la commune, le risque d'inondation est à considérer en premier lieu au regard de la périodicité des épisodes répertoriés et des dommages engendrés.

Le territoire communal de Montpellier est concerné par le risque d'inondation par crue torrentielle, des cours d'eau les plus importants (Lez et Mosson) propres aux régions méditerranéennes et par ruissellement urbain typique des grandes agglomérations. Ce risque identifié comme majeur, peut entraîner par endroits des coulées de boues. Ce risque est identifié (PPRI) et pris en compte par la collectivité au regard de la sécurité des populations.

La commune est également soumise aux risques de feux de forêts qui représentent un risque limité au nord du territoire, où sont recensés les massifs les plus importants. Les feux de forêt sont néanmoins considérés comme un risque naturel majeur, du fait de l'importance paysagère et patrimoniale des milieux touchés, de la proximité des populations et de la rapidité du départ de feux en région méditerranéenne.

Vient ensuite le risque lié aux phénomènes de retraits – gonflement des argiles, les mouvements sismiques qui sont beaucoup plus rares et/ou liés aux risques majeurs précités.

A signaler que les phénomènes climatiques extrêmes tels que tornades... ne sont pas reconnus en tant que risques importants malgré les dégâts occasionnés lors de leur manifestation.

Enfin, un seul risque majeur technologique lié aux transports de matière dangereuse concerne le territoire de la commune, celle-ci restant dépourvue d'activités industrielles à haut risque (type SEVESO).

Au vu de la notion de risque, tant naturel que technologique, et des activités et phénomènes naturels recensés sur le territoire communal et exposés ci-avant, la Ville de Montpellier présente une situation privilégiée vis-à-vis des risques majeurs.

Compte tenu des caractéristiques climatiques, favorables dans la région méditerranéenne à une facilité de vie, et des aménagements et moyens mis en œuvre pour la sensibilisation et la sécurité des populations, les risques naturels et technologiques majeurs sont limités sur la commune.

## **II.2. Milieu naturel**

### **II.2.1. Occupation des Sols**

#### **II.2.1.1. Synthèse**

A partir du centre historique médiéval, l'urbanisation s'est étalée en couronnes successives, à l'exception de l'Est du territoire communal qui n'a accueilli que des mitages plus ou moins importants.

Les espaces non urbanisés sont donc situés sur les zones périphériques de la commune, selon une couronne de densité inégale. Ces espaces sont constitués d'espaces naturels, de zones agricoles et de terrains en mutation (friches).

Les espaces naturels existants sont de quatre types : les grands poumons verts (dont le principal est constitué par le zoo de Lunaret et le bois de Montmaur au nord de la ville), les coulées vertes (correspondant aux ripisylves des cours d'eau Lez et Mosson), les parcs des grands domaines et les espaces verts à l'échelle du quartier répartis sur tout le territoire communal.

Le développement progressif de la ville a gagné peu à peu sur les terrains agricoles support d'une activité en déclin régulier sur l'ensemble de la commune, à l'exception de la partie est où perdurent encore différents mas languedociens et leurs vignobles ou, parfois, des zones cultivées mais sans grande valeur ajoutée. Ces zones représentent, d'ailleurs, l'essentiel de l'activité agricole résiduelle sur la commune. Quelques poches agricoles subsistent également au Sud-Ouest, au Sud et au Nord en bordure du Lez.

Cependant, ces espaces agricoles sont en pleine mutation, et les zones en friches se développent sur toute la frange périphérique Nord / Sud-Ouest / Est.

### **II.2.1.2. Les espaces naturels**

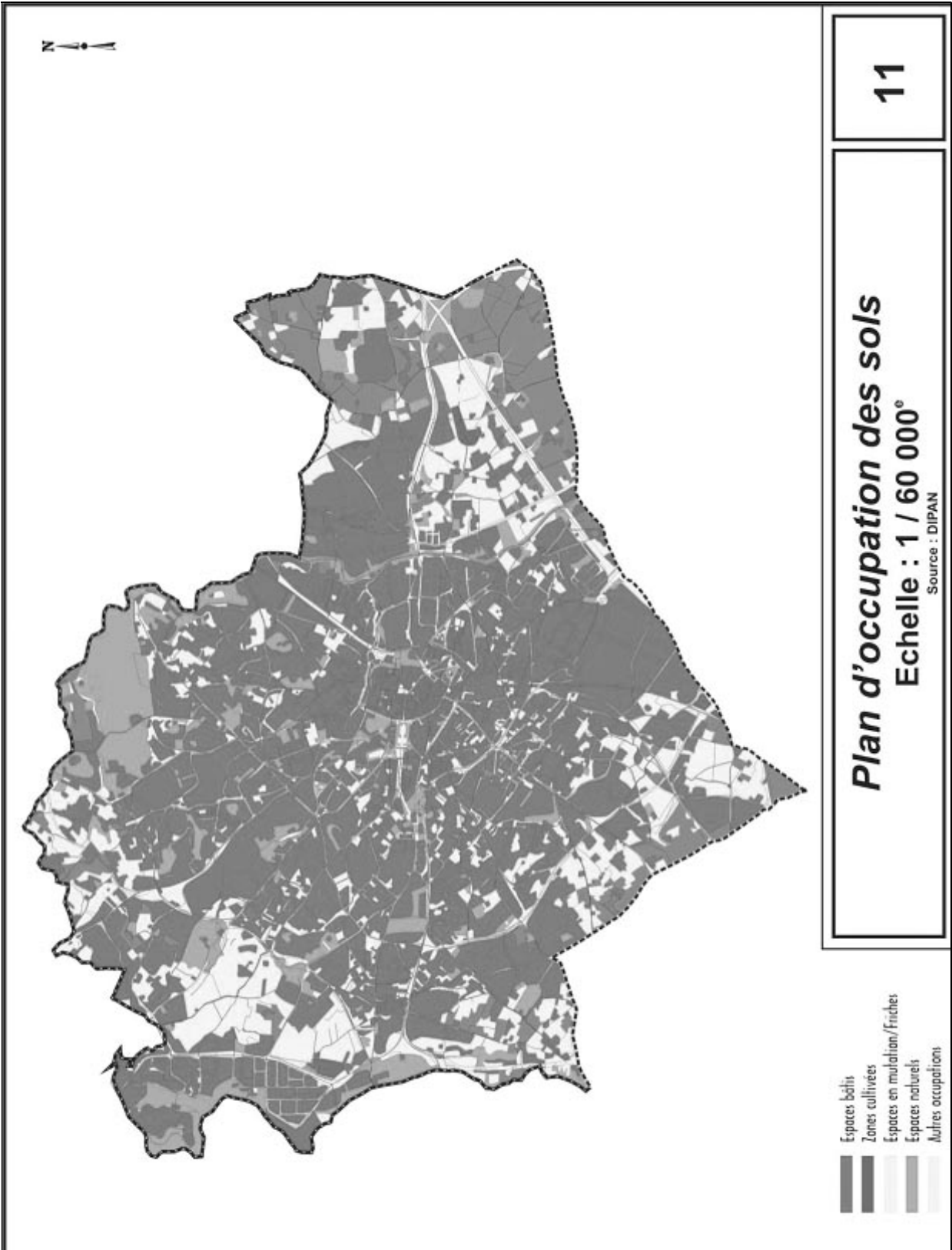
#### **Historique**

Le patrimoine vert de Montpellier en parcs et jardins s'est constitué essentiellement à quatre époques précises auxquelles correspondent quatre typologies d'espaces, reflets des préoccupations urbaines du moment.

- Période classique

Hormis le cas particulier du Jardin des Plantes créé en 1593 par Henri IV, les premiers espaces libres datent du XVII<sup>ème</sup> siècle et du début du XVIII<sup>ème</sup> siècle avec la création de places royales et places d'armes : le Peyrou, l'Esplanade, ...

A partir du XVII<sup>ème</sup> siècle, l'influence italienne se fait sentir dans les jardins privés languedociens : terrasses, parterres géométriques de buis, orangeries et buffets d'eau...



11

Ces demeures de plaisance appelées "folies" sont construites selon le modèle local du parc Bonnier de la Mosson, copié pendant tout le XVIIIème, notamment dans la vallée de la Mosson.

Depuis, la ville de Montpellier mène une politique d'acquisition de ce patrimoine dont :

- le parc de la Guirlande (acquis en 1978),
- le parc du mas Prunet (acquis en 1993),
- le parc Bonnier de la Mosson.

Le Peyrou fait l'objet d'un programme pluriannuel de restauration. Le réaménagement de l'Esplanade (1988) et de la place de la Canourgue (1992) a été conçu dans l'esprit des jardins classiques de ce type.

- La période paysagère : le XIXème siècle

A partir de la fin du XIXème siècle, la ville développe une politique de plantation des boulevards et de jardins publics construits en couronne verte autour de l'Ecusson :

- le square Planchon dessiné par les frères Bülher (1858),
- le square de la gare de Palavas (1877),
- le square de la tour des Pins (1886),
- le square du champ de Mars, dessiné par Edouard André (1900).

Ces parcs sont conçus dans l'esprit des parcs paysagers (parcours libres, arbres exotiques, "fabriques") de type anglo-chinois.

Depuis 1977, l'ensemble de ces parcs ont été restaurés conformément au modèle du XIXème siècle.

Dans la proche périphérie de la ville, une mosaïque de parcs entoure les demeures bourgeoises, les édifices du clergé ou les écoles. Le XIXème siècle se caractérise par un fort enrichissement horticole à travers des plantations d'essences rares, exotiques, plantées suivant le modèle paysager anglais.

La ville a acquis et restauré les plus beaux sites dont le parc de Bagatelle (1990), le parc du château de Grammont (1980), le parc de la Lironde (1995), le Mas de Méric (1992) propriété du peintre Frédéric Bazille et le parc Rachel (1996).

Au début du siècle :

A l'exception de l'importante donation du domaine de Lavalette à la Ville en 1910 par Henri de Lunaret (105 ha de bois et pinèdes), cette époque n'a pas été marquée par la création de parcs et jardins importants.

Dans les propriétés privées, le développement de pavillons s'agrémentés de jardins de type art-déco (pergola, symétrie des parterres) ou vivriers (vergers, potagers).

Pendant les années 60/70, période durant laquelle Montpellier a connu la plus forte expansion des villes françaises, seulement 5,6 ha de parcs et jardins ont été ouverts au public.

Aujourd'hui, plus de 60 % des jardins publics concernent des compositions historiques, témoins paysagers d'un art de vivre des XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles, restaurés dans l'esprit de leur conception originale et ouverts au grand public.

- De nos jours

Ce n'est qu'à partir de 1977 qu'une véritable politique des parcs et jardins publics est mise en place. La Ville décide alors de saisir systématiquement les opportunités d'acquisition d'espaces verts, en vue de les protéger, les mettre en valeur, les entretenir et les ouvrir au public.

A titre d'illustration, de l'origine de la Ville jusqu'aux années soixante, onze parcs et jardins de superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> avaient été créés pour une superficie de 133 hectares. Jusqu'en 1977, uniquement huit parcs et jardins de superficie supérieure à 2 500 m<sup>2</sup> ont été ouverts au public représentant 7 ha.

L'action menée ces 20 dernières années a eu pour effet de tripler la superficie du patrimoine vert public en portant à 435 ha sa surface totale, répartie sur 680 points géographiques.

## **Description des espaces naturels**

Les espaces naturels présentent une grande diversité de sites et d'occupation des lieux.

L'analyse qualitative des sites naturels de la commune permet de hiérarchiser les espaces naturels en fonction de leur intérêt écologique, patrimonial et paysager.

Quatre types d'espaces naturels ont été définis et sont décrits ci-dessous par ordre d'intérêt décroissant.

### *(a) Les poumons verts*

Les poumons verts forment, par leur superficie et leur fonction, des coupures d'urbanisation entre la ville centre et son agglomération. Ils se situent sur les zones périphériques du territoire communal.

Les poumons verts sont des bois naturels qui associent des espaces multifonctionnels de détente, loisirs, culture, sports et jeux.

Deux poumons verts existent à l'heure actuelle à Montpellier. Il s'agit de l'ensemble du zoo de Lunaret – Bois de Montmaur et du domaine de Grammont qui est aussi une zone de loisirs urbains

Le bois de Montmaur et le parc zoologique de Lunaret

La colline de Montmaur – Lunaret constitue un cadre naturel de premier ordre au Nord-Est de la commune.

Le zoo de Lunaret présente 80 ha de parc boisé : pinèdes, garrigues et chênaies vertes. Il développe une activité pédagogique liée à la présence de nombreuses espèces d'animaux.

Le bois de Montmaur lui fait face, avec ses 30 ha de chênes verts, cyprès, lauriers-tins et filaires. Il est équipé d'un parcours de santé. Un programme de renouvellement du patrimoine arboré a été mis en place pour les 20 prochaines années avec l'appui de l'Office National des Forêts (ONF).

Le domaine de Grammont

Le domaine de Grammont est un espace qui accueille de nombreux équipements et activités tout public. Le parc du château datant de l'Empire propose un aspect de l'art des jardins à Montpellier.

La mare écologique de Grammont a une forte valeur écologique et fut le lieu d'études botaniques pour les plus grands noms de la science.

Aux poumons verts précédemment décrits, s'ajoutent les berges des rivières périurbaines : les coulées vertes.

#### *(b) Les coulées vertes*

La Mosson et le Lez sont deux cours d'eau qui marquent fortement Montpellier et forment deux entités importantes de la ville :

#### **La coulée verte de la Mosson :**

A l'Ouest de la commune, cette coulée verte présente une ripisylve riche, luxuriante, qui prend la forme d'une galerie où s'enchevêtrent arbres, arbustes et lianes. Elle est d'ailleurs protégée par un classement en ZNIEFF de type II sur 18 km de linéaire de cours d'eau.

Au niveau de Montpellier, son linéaire s'agrément de parcs et d'espaces naturels : pli de Montpellier (site à intérêt géologique), lac des Garrigues, parc du Mas de la Paillade, domaine Bonnier de la Mosson.

#### **La coulée verte du Lez :**

A l'Est de la commune, cette coulée verte est plus profondément ancrée dans la mémoire montpelliéraine de par l'histoire du fleuve et sa forte fréquentation par la population de la ville, notamment au XIXe siècle.

La ripisylve du cours d'eau est également classée en ZNIEFF de type II sur 17 km. La végétation forme une galerie très dense, qui interdit l'accès à la rivière.

Tout comme pour la Mosson, divers jardins et sites bordent le Lez : le bois de la Plaine de Lavalette, le parc Rimbaud, le parc Richter.

A l'aval du quartier d'Antigone, commence le lez « urbain », recalibré pour lutter contre les inondations et de part et d'autre duquel de nouveaux quartiers se sont développés.



*(c) Les parcs des grands domaines*

Les parcs publics ou privés présentent également un intérêt écologique.

Deux parcs se distinguent à l'échelle de la ville : le parc Bonnier de la Mosson à l'Ouest, au bord de la Mosson, et le parc de Méric au Nord-Est de Montpellier, près du Lez.

- Le domaine Bonnier de la Mosson :

Il tient son évocation au faste déployé au XVIII<sup>e</sup> siècle, avec la construction de "folies" qui parsèment aujourd'hui Montpellier. Seuls le pavillon central du château et le buffet d'eau témoignent aujourd'hui de la splendeur passée du domaine. Le parc est actuellement principalement couvert de prairies.

- Le parc Méric :

Il a appartenu à la famille Frédéric Bazille.

Sur ses 12 ha, s'étendent de vastes prairies, des anciens vergers et jardins potagers, les restes d'un parc aux abords de la demeure et une forêt de chênes verts, érables, lauriers-tins, pins d'Alep sur une partie escarpée qui plonge vers le Lez. Quelques arbres centenaires et des essences rares donnent encore plus d'intérêt au site.



## ***Espaces verts selon leur superficie***

**Echelle : 1 / 60 000<sup>e</sup>**

Source : DIPAN

**12**

#### *(d) Les espaces verts à l'échelle du quartier*

Ces espaces verts sont essentiellement les petits jardins répartis dans le centre-ville, les parcs des faubourgs et les jardins de proximité.

De petite taille, ils comportent souvent des jeux d'enfants, des lieux de repos et de promenade, des jeux de pétanque.

- Les jardins du centre-ville

L'ensemble historique Ecusson-Comédie se caractérise par un aspect dense et minéral, pondéré par la présence de plusieurs plans ombragés par des arbres de grand port et des plantations récentes le long des rues.

Dans ce contexte, pour le patrimoine datant d'avant le XIX<sup>ème</sup> siècle, une place essentielle revient aux jardins privatifs. Ceux-ci sont souvent clos, mais en majorité suspendus en terrasse et perceptibles depuis la rue.

Par ailleurs, la transition entre l'Ecusson et les quartiers de faubourg XIX<sup>ème</sup> et début XX<sup>ème</sup> siècle est aménagée par une ceinture verte de jardins publics à l'anglaise, créée par la ville à la fin XIX<sup>ème</sup> siècle et au début XX<sup>ème</sup> siècle (square Planchon, de la Tour des Pins, du Champ de Mars) par des concepteurs de renommée nationale (E. Bülher pour le square Planchon, E. André pour le square du Champ de Mars).

Le premier square public de la ville, le square Planchon, date de 1858. Il fait face à la gare.

Ensuite viennent le square de la Tour des Pins (1886) et le jardin du Champ de Mars (1900).

Ces jardins sont de petite taille (à l'exception du jardin du Champ de Mars), du fait de la pression immobilière dans le centre de la ville.

En effet, l'urbanisation à l'intérieur de l'Ecusson a toujours été très dense. Les quelques jardins qui le ponctuent ont vu le jour grâce à quelques opportunités liées à des destructions (d'immeuble) qui ont dégagé des espaces.

Ces jardins sont très proches les uns des autres, compte tenu du cadre historique dans lequel ils s'insèrent.

Certains sont liés à des demeures comme le Jardin Hôtel d'Assas, le Jardin Hôtel de Sully. D'autres constituent le traitement paysager de places : jardin de la Canourgue, square rue de la Providence et plan Cavaillé Coll.

Les seuls grands espaces verts publics du centre ville sont l'esplanade, la promenade du Peyrou et le Jardin des Plantes.

L'esplanade, plantée de platanes, constitue un long linéaire ombragé avec des bandes centrales engazonnées ornées de plantes fleuries, qui offre un agréable cadre de promenade.

La promenade du Peyrou remarquable ensemble urbain réalisé au cours du XVIII<sup>ème</sup> siècle présente plusieurs terrasses au centre desquelles domine la statue de Louis XIV.

Le Jardin des Plantes, à l'histoire botanique riche, développe une végétation méditerranéenne soumise à la sécheresse sur la face Sud et un milieu plus frais sur la face Nord.

- Les parcs des faubourgs

Les espaces verts que l'on rencontre dans les faubourgs qui ceinturent le centre ont pour origine essentielle des parcs liés à des demeures bourgeoises du XVIIIème siècle acquis par la ville lors de changement de propriétaire.

Il s'agit du parc Sainte Odile, le parc Edith Piaf, le parc de la Guirlande, le parc Clémenceau. Le parc du Mas de Costebelle, le parc de Bagatelle, des Pastourelles, des Aiguerelles, des Sylvains, sont des parcs historiques entourés par le tissu urbain.

Ces parcs présentent un intérêt patrimonial important. Ils sont composés d'essences méditerranéennes mêlées à des essences exotiques.

*(e) Les petits espaces verts de proximité*

Ces espaces, répartis sur l'ensemble du territoire communal, correspondent soit à des petites places de quartier, soit à des délaissés de domaine public aménagés en espaces verts et ouverts aux habitants.

Ils contribuent avec la multitude d'espaces et de jardins privés, souvent très fortement arborés, à donner à la trame urbaine de Montpellier un caractère particulièrement aéré.

## Répartition par famille des milieux naturels

Les milieux naturels peuvent être répartis selon des familles, permettant de les regrouper en fonction du thème qu'ils développent et/ou de leurs potentialités écologiques.

Famille	Espaces verts concernés
<b>Patrimoine de Montpellier</b>	Esplanade de Charles de Gaulle Square Planchon Square de la Tour des Pins Jardin de la Canourgue Promenade du Peyrou Square Marquis Bir-Hakeim Jardin Hôtel de Sully Square rue de la Providence
<b>Structure méditerranéenne</b>	Parc Tastavin Jardin de la Pépinière Mail Saint-Martin Square des Arceaux Esplanade de la Musique Place de la Tibériade Square Jean Monnet Square Abbé Coursindel Esplanade de l'Europe Place du Marathon Place de Thessalie Square François Jaumes Avenue de Nîmes
<b>Campagne urbaine en friche</b>	Domaine de Méric Parc de la Lironde Poumon vert de Malbosc Avenue de Toulouse
<b>Eau</b>	Parc de la Rauze Square des Aubes Place de l'Olympie Aqueduc St-Clément Rond-point Près d'Arènes Avenue de Palavas
<b>Cultures traditionnelles</b>	Parc Georges Brassens Parc des Aiguerelles Parc du Château de Grammont Mail du Puech d'Argent Route de Mende
<b>Botanique</b>	Jardin du Champ de Mars Parc Magnol Parc Azéma Square Mas Drevon Square Maison de l'Environnement

<b>Coulée verte</b>	
Lez	Berges du Lez Promenades Parc Rimbaud Lez Vert Quai du Pirée Parc Richter Guinguette du Père Louis
Mosson	Parc Bonnier de la Mosson Parc du Mas de la Paillade Lac des Garrigues Berges de la Mosson Square de la Carriera
Rieucoulon	Parc de Bagatelle Axe avenue Vanières Rond-point Paul Fajon Square Jacques Roseau Parc du Mas Prunet Route de Lavérune
<b>Végétation indigène</b>	Petit Bois de la Colline Parc Edith Piaf Parc Sainte Odile Parc de la Croix d'Argent Parc Bel Juel Parc de l'Aiguelongue
<b>Ecologie</b>	Bois de Montmaur Parc zoologique de Lunaret
Art du jardin	Parc de la Guirlande Parc des pastourelles Parc Rachel Plan Cavaillé Coll Parc du Mas de Costebelle Parc du Mas Vanneau  Parc Clémenceau

### **II.2.1.3. Les espaces agricoles**

#### **Généralités**

Sur le territoire communal, l'activité agricole est résiduelle.

Les parcelles cultivées de la commune concernent 65 exploitations dont seulement 47 ont leur siège à Montpellier.

La majorité de ces exploitations a un statut indépendant.

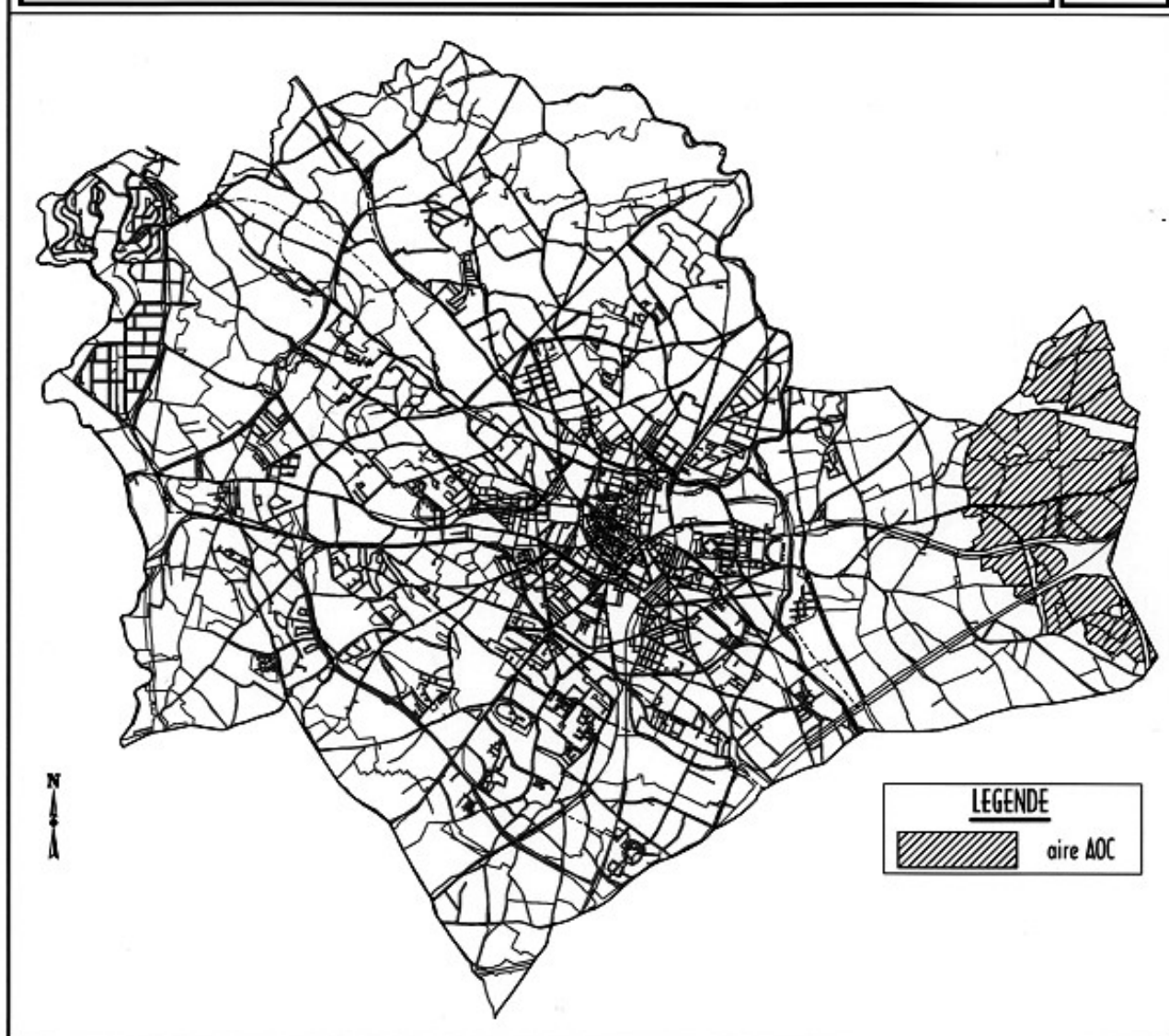
Trois exploitations sont regroupées en SCEA. 29 exploitants sont non salariés agricoles et 3 sont salariés agricoles. Pour les autres chefs d'exploitation, l'activité agricole n'est pas l'activité principale.

Les surfaces cultivées sur la commune sont estimées à 425,7 ha (toutes zones du PLU confondues), essentiellement composées de vignes et de céréales.

### **Répartition**

La seule zone agricole encore importante se situe à l'Est du territoire où se rencontrent les mas languedociens et leurs vignobles.

Cette zone représente l'activité viticole résiduelle de la commune. Elle est dans sa grande partie classée en AOC : secteur des coteaux de Grammont (entre Parc Marianne et Grammont), du Grand Grès (au Sud-Est de Grammont) et de la Méjanelle (au Sud de l'autoroute A9 et au Nord de Grammont).



**Les espaces agricoles de la zone Est sont les suivants :**

**Les terres de Valedau et Sarnelly**

Au Nord de Grammont, les terres des propriétés de Valedau et Sarnelly constituent un espace viticole émaillé de quelques cultures céréalières.

**La costière de Montaubérou et de Flaugergues**

Les parcelles agricoles des domaines de Montaubérou et de Flaugergues sont situées sur la costière alluviale rhodanienne.



Le domaine de Flaugergues représente un modèle d'agriculture périurbaine au dynamisme marqué : vente de vins à la propriété, initiation aux vendanges de citoyens.

### **Le domaine de Rastouble**

Situé entre l'avenue Pierre-Mendès France et l'autoroute A9, le domaine de Rastouble développe une activité viticole sur un espace limité, fortement circonscrit par d'importantes infrastructures routières et de nouveaux secteurs d'aménagement urbain.

### **Le site de la Banquière Haute**

Au Sud de l'A9, le site de la Banquière haute développe un espace viticole, maillé de cordons arbustifs et de quelques arbres centenaires en limite des parcelles.

### **Le site du Mas de Julien**

Le site est situé entre l'avenue Pierre-Mendes France et l'avenue Albert Einstein. Quelques parcelles viticoles subsistent, concentrées autour du mas.

### **Les domaines de la Lironde Haute, de la Feuillade et du Cottage**

Autour du ruisseau de la Lironde, des parcelles de vignes résiduelles des grands domaines de la Lironde Haute, de la Feuillade et du Cottage s'étendent entre l'avenue Pierre-Mendes France et l'avenue du Mondial.

### **Le site de la Banquière Basse**

Le site de la Banquière Basse se caractérise par la culture céréalière et quelques friches. Les vignes ont été en grande partie arrachées, laissant place à un espace en mutation.

### **Bordure de l'A9 entre la route de Vauguières et la rue du Mas Rouge**

Les rares parcelles cultivées d'anciens mas (Mas de Brousse, de la Combelle) sont gagnées par les friches et l'aménagement de nouveaux secteurs d'urbanisation.

D'autres poches agricoles peuvent être observées sur le reste du territoire communal.

Au Sud-Ouest, quelques espaces agricoles subsistent, mités par les terrains en friche.

Le domaine du Rieucoulon haut est un domaine viticole situé entre la rue Bugarel et la route de Toulouse qui présente un vignoble de belle qualité.

### **Le domaine du Mas Nouguier**

Autour du Mas Nouguier, subsistent quelques parcelles de vignes et de céréales, dans un espace en pleine mutation urbaine.

### **Le domaine du Mas Touchy**

Les terres agricoles sont en régression. Les friches herbacées ont remplacé les anciennes cultures qui ne subsistent que sur quelques îlots.

### **Les domaines du château de Bionne et du château Bon**

Les cultures céréalières et les vignes prédominent sur les espaces encore cultivés. Cependant les espaces agricoles sont en pleine mutation : les friches et les espaces urbanisés se développent aujourd'hui sur les anciens terrains cultivés.

A la pointe Sud, sous l'A9, les parcelles sont occupées par des jardins familiaux (potagers, vergers de figuiers, oliviers, abricotiers).

**Au Nord**, quelques poches agricoles perdurent en bordure du Lez, dans le cadre du pôle Agropolis qui développe une agriculture scientifique expérimentale.

Ces espaces agricoles actuels seront maintenus en l'état, compte tenu de leur appartenance au complexe scientifique. Ils contribuent en outre au maintien de la coulée verte du Lez, en prolongeant les terrains naturels au-delà de la ripisylve et des parcs boisés.

#### **II.2.1.4. Les espaces en mutation**

Le développement de la ville se fait principalement sur des espaces dits "en mutation", où l'activité agricole est résiduelle, voire abandonnée, afin de répondre aux objectifs d'urbanisation mais aussi de développement d'infrastructure importantes, comme c'est le cas pour le secteur situé au Sud de l'actuelle autoroute A9.

Les espaces en mutation se situent sur une couronne Nord / Nord-Ouest / Sud et Est et composent une mosaïque d'espaces en friches, de terrains agricoles abandonnés et de parcelles agricoles résiduelles.

### **II.2.2. La faune et la flore**

#### **II.2.2.1. La faune**

Une centaine d'espèces animales protégées est présente sur le territoire communal.

Suite aux modifications apportées par l'homme aux habitats naturels (urbanisation, intensification de l'agriculture, industrialisation), nombre d'espèces animales se sont adaptées à de nouveaux milieux.

En particulier certains oiseaux ont su tirer parti, à divers titres, des îlots de verdure que constituent les jardins et les parcs urbains. L'hirondelle de fenêtre vient faire son nid sous les balcons et les toits au lieu des falaises, le milieu urbain comportant moins de prédateurs.

Une étude de l'avifaune des parcs et jardins de Montpellier réalisée en 1999 (GRIVE) a permis d'établir un diagnostic précisant la fréquence relative des espèces d'oiseaux les plus présentes dans 9 parcs étudiés<sup>7</sup> à l'exception des pigeons urbains, des étourneaux, des martinets et des hirondelles.

58 espèces ont été observées sur les parcs étudiés en 1999 et 37 y ont niché.

Les exigences écologiques des oiseaux urbains sont satisfaites lorsque la diversité d'habitats est maximale à l'intérieur du parc ou du jardin.

---

<sup>7</sup> Lac des Garrigues – Parc de la Lironde – Parc de la Rauze – Domaine de Méric – Parc Richter – Parc de l'Aiguelongue – Promenade du Peyrou – Champs de Mars – Talus de l'avenue de Nîmes.

La biodiversité au sein du parc est également liée au mode de gestion pratiquée. Les parcs dont le mode de gestion est dit écologique et qui sont essentiellement des parcs périphériques importants en superficie, jouent un grand rôle pour l'avifaune, notamment les espèces migratrices et hivernantes.

**Les espèces animales que l'on peut observer à Montpellier :**

<b>Oiseaux</b>		<b>Mammifères</b>
<b>Hivernants ou en migration :</b>	<i>Bergeronnette grise</i>	Ecureuil roux
Grive musicienne	<i>Rougegorge familier</i>	Hérisson
Troglodyte mignon	<i>Rossignol philomèle</i>	Renard roux
Gobemouche noir	<i>Rougequeue noir</i>	Fouine d'Europe
Mouette rieuse	<i>Rougequeue à front blanc</i>	Blaireau d'Europe
Goéland leucophaée	<i>Merle noir</i>	(Genette d'Europe)
	<i>Fauvette mélanocéphale</i>	
<b>Nicheurs :</b>	<i>Fauvette à tête noire</i>	
<i>Canard colvert</i>	<i>Roitelet triple-bandeaux</i>	<b>Amphibiens</b>
<i>Héron cendré</i>	<i>Mésange à longue queue</i>	Crapaud commun
<i>Faucon crécerelle</i>	<i>Mésange bleue</i>	Grenouille rieuse
<i>Buse variable</i>	<i>Mésange charbonnière</i>	Rainette méridionale
<i>Busard des roseaux</i>	<i>Grimpereau des jardins</i>	
<i>Pigeon domestique</i>	<i>Loriot d'Europe</i>	<b>Reptiles</b>
<i>Pigeon ramier</i>	<i>Rollier d'Europe</i>	Tarente commune (gecko)
<i>Tourterelle turque</i>	<i>Pie bavarde</i>	Lézard des murailles
<i>Chouette hulotte</i>	<i>Choucas des tours</i>	Lézard vert
		Couleuvre de Montpellier
<i>Effraie des clochers</i>	<i>Etourneau sansonnet</i>	Couleuvre vipérine
<i>Martinet noir</i>	<i>Moineau domestique</i>	Couleuvre à échelons (Couleuvre à collier)
<i>Martin pêcheur</i>	<i>Moineau friquet</i>	
<i>Huppe fasciée</i>	<i>Pinson des arbres</i>	
<i>Pic vert</i>	<i>Serin cini</i>	
<i>Pic épeichette</i>	<i>Verdier d'Europe</i>	
<i>Hirondelle rustique</i>	<i>Chardonneret élégant</i>	
<i>Hirondelle de fenêtre</i>	<i>Bruant zizi</i>	

(Données APIEU 2005)

### II.2.2.2. La flore

Zone anciennement et fortement urbanisée, le territoire communal a pourtant conservé, très près du centre-ville, de nombreux témoignages de la végétation locale spontanée.

La végétation spontanée de la commune prend sa source dans plusieurs formes autochtones de la flore méditerranéenne propre aux divers milieux présents. Ces milieux sont les suivants :

les boisements forestiers, plus ou moins dégradés de la série du Chêne Vert et de ses espèces associées (garrigues à filaires, érables, arbousiers, lauriers-tin, cistes, arbres de Judée, térébinthes, romarins).

Le boisement de chênes verts et de chênes kermès couvrait l'ensemble des alluvions et dépôts (début du Quaternaire et fin du Tertiaire) constituant les couches supérieures du sous-sol de la commune. Ce boisement a disparu presque partout depuis longtemps du fait des défrichements induits par les activités agricoles. Il n'en subsiste plus que quelques lambeaux préservés (Domaine de Grammont, colline de Montmaur, Aiguelongue...).

Un peu partout sur la commune, des pinèdes apparaissent dans le paysage. Elles se sont développées sur d'anciennes zones déboisées ou se sont souvent naturellement substituées aux chênaies. Leur degré d'artificialisation dépend de leur usage actuel. La plupart des pinèdes fait partie de domaines privés.

En bordure des zones agricoles, dans des parcs volontairement préservés ou laissés à la dynamique naturelle (Montmaur, Méric, Lunaret), les pinèdes ont une grande valeur paysagère, mais surtout botanique et faunistique.

Sur des sols humides apparaissent des forêts de peupliers. Aujourd'hui quelques parcelles sont boisées naturellement de frênes, stade intermédiaire vers cette forêt.

Les ripisylves, espaces boisés des cours d'eau présentent une végétation caractéristique des zones humides spécifiquement méditerranéennes d'arbres (peupliers blancs, chênes pubescents, frênes communs, aulnes glutineux, saules blancs, érables de Montpellier) et d'arbustes (sureaux, aubépines, buplèvres...) sur les alluvions récentes.

Ce sont les milieux les plus riches, très attractifs pour la faune sauvage qui y trouve des conditions micro-climatiques favorables, des sites de repos et d'alimentation. La flore y est très diversifiée et comporte notamment des espèces rares et protégées.

- les vergers retrouvés sur la commune sont principalement des vergers d'oliviers et d'amandiers.
- les prairies et espaces herbacés correspondent aux abords des voiries et aux espaces fleuris.
- les espaces boisés artificiels correspondent à des jardins et des parcs.

Le passé historique et commercial de la ville a occasionné l'introduction volontaire ou non de nombreuses espèces, souvent localisées dans les parcs et jardins de la ville ou autour des habitations.

Ainsi, de nombreuses espèces exotiques ont été plantées dans des parcs publics ou privés, en particulier ceux des mas du XIV<sup>ème</sup> siècle et des folies du XVIII<sup>ème</sup> siècle (magnolia, gingko biloba, palmiers, ifs, cèdres du Liban, bambous noirs et dorés, sapins d'Espagne, arbousiers de Grèce, séquoias...).

Ce type d'introduction a été favorisé par la présence du jardin des plantes et de l'institut de botanique dont la renommée est internationale.

Montpellier est réputée au niveau botanique depuis la période médiévale.

Une énumération exhaustive de la flore méditerranéenne serait longue et fastidieuse.

Parmi les essences arborescentes indigènes ou introduites les plus courantes à Montpellier, on peut citer les suivantes :

- micocoulier de Provence
- cyprès
- platane hybride d'Orient
- pin d'Alep et pin parasol
- palmier Chamaerops
- chêne vert et pubescent
- sophora pleureur.
- arbre de Judée
- olivier
- frêne à fleur
- peuplier blanc
- mûrier blanc ou noir
- érable de Montpellier et érable champêtre

Des espèces végétales remarquables protégées au niveau national ou régional sont actuellement présentes sur le territoire communal. Quelques espèces sont données ci-dessous :

- colchique de Naples,
- gratiole officinale,
- gagié feuillée,
- nénuphar,
- vallisnérie,
- lavatère des Iles,
- anémone couronnée,
- mélinet,
- pin Napoléon,
- séneçon doré, ...

### **II.3. Le paysage**

La géographie à l'échelle communale a conditionné pendant longtemps le développement de la ville (sites stratégiques, barrières physiques du relief et de l'hydrographie, tracés anciens des voies de communication...). Le grand intérêt de l'étude d'un contexte urbain, est de lire, à travers la sédimentation de la ville et les avatars de la croissance urbaine, les unités paysagères. L'unité paysagère se définit comme un ensemble où les éléments constitutifs du paysage que sont le relief, l'eau, la végétation, l'activité humaine, la culture...se répartissent en une syntaxe particulière.

Les paysages montpelliérains de l'aire urbaine sont relativement complexes. L'urbanisation ne s'est pas faite en accroissement centrifuge régulier. Les accidents géographiques et les volontés politiques ont au fil des siècles favorisé telles ou telles extensions, la ville se développant plutôt par pseudopodes. Sous les ordres historiques, culturels, économiques, sociaux... il existe un ordre originel géographique qui, mis en évidence, a permis une lecture identitaire des quartiers.

## **II.3.1. Description générale et identification du paysage montpelliérain**

### **II.3.1.1. Montpellier dans le grand paysage territorial**

Dans le contexte de métropolisation du territoire, deux grandes entités sont identifiables : le « Grand Site » et le « Territoire Ville ». Cette lecture permet de replacer la commune de Montpellier dans un contexte territorial plus large, celui de l'intercommunalité, et offre donc la possibilité de saisir le paysage dans lequel elle prend place.

#### **Le « Grand Site »**

Du nord vers le sud, une série de plateaux étagés, s'étalant progressivement de la montagne vers la mer, définit le "pays de Montpellier". La commune de Montpellier se situe à l'articulation de deux entités paysagères, s'adossant au premier épaulement calcaire de garrigues au nord, s'ouvrant largement au sud sur la plaine littorale languedocienne.

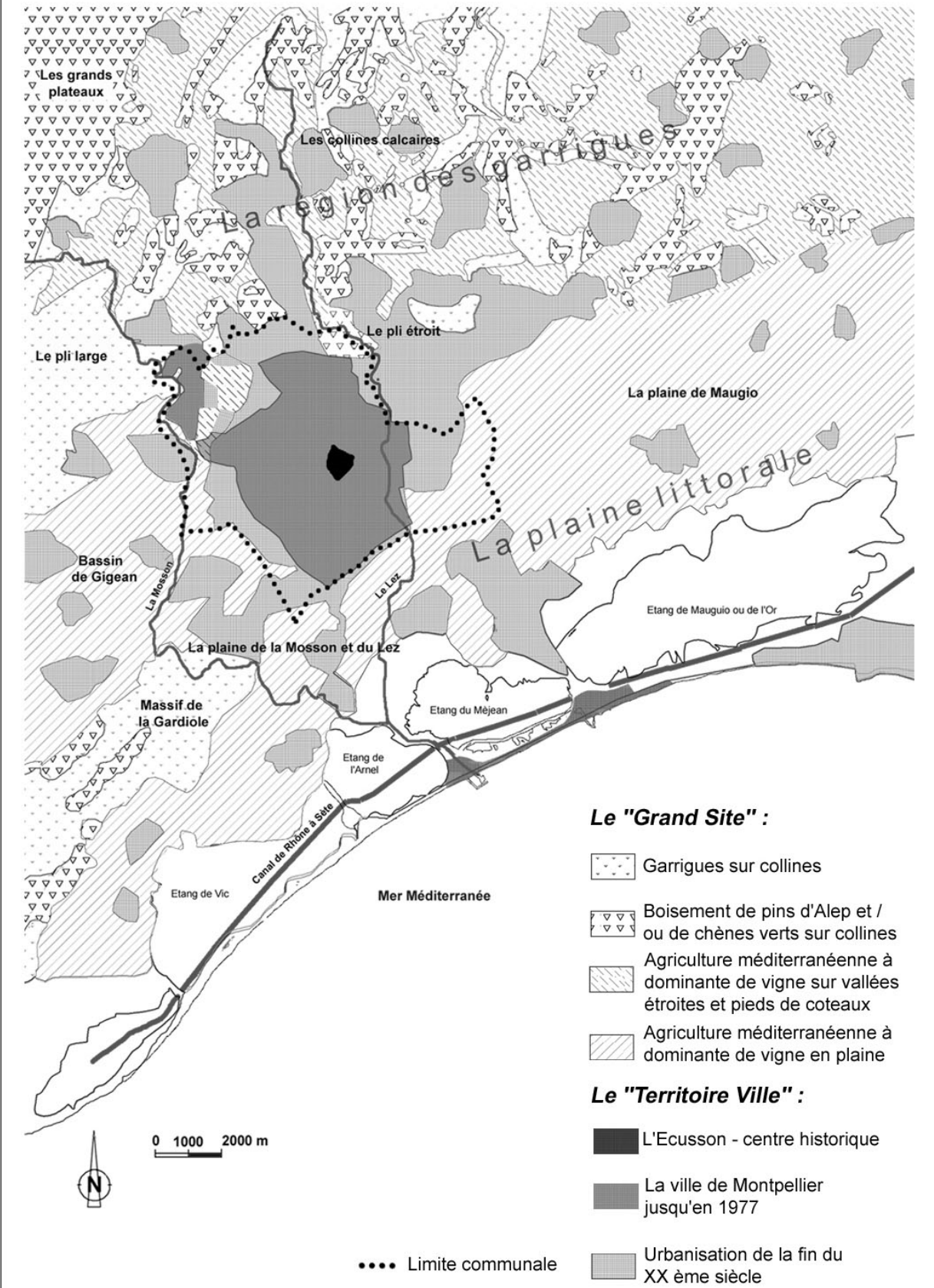
#### **La région des garrigues**

La région des garrigues, entre Pic Saint-Loup au nord et pli de Montpellier au sud, est formée d'un ensemble de plateaux peu élevés, puis de petites collines, variant entre 100 et 350 mètres d'altitude, qui s'interpénètrent en doigts de gant selon une orientation nord-sud. Cette région peut se diviser en trois sous espaces différents : un espace d'imposants plateaux, une zone déprimée de collines calcaires, et enfin, le pli de Montpellier.

#### **L'espace des grands plateaux :**

Le pli de Viols-le-Fort ainsi que celui du Pic Saint-Loup, orientés Est-ouest, délimitent l'extrême nord d'une vaste zone tabulaire constituée par d'imposants plateaux, aux affleurements calcaires jurassiques à l'ouest et marno-calcaires créacés à l'Est. Dans cet espace boisé, le bâti rare et éparpillé s'exprime en bergeries, fermes ou mas (mas Neuf, mas de Cournon, métairie de Caravète). Cette unité confère au paysage un aspect massif, presque austère, rendu par la sobriété des lignes et la puissance du support minéral.

Source : carte IGN 66, TOP 100 Avignon - Montpellier 2000



### **Zone déprimée des collines calcaires :**

En se rapprochant de Montpellier, une zone déprimée d'altitude faible (environ 100 à 150 mètres) est marquée d'un réseau de failles orientées nord-est/sud-ouest. Elle se compose de nombreuses collines calcaires, entrecoupées de vallées exiguës, communiquant les unes avec les autres. Ces vallées sont des fossés d'effondrement, remplis de sédiments oligocènes et de colluvions, favorables aux cultures. Les fonds de vallée, secteurs les plus fertiles, accueillent les implantations humaines et les voies de communication (villages de St-Gély-du-Fesc, de St-Clément-de-Rivière, de Prades-le-lez, d'Assas...)

### **Le pli de Montpellier :**

Le pli de Montpellier, élément majeur des garrigues montpelliéraines, clôture au sud la région. Il est constitué de petits massifs calcaires et marno-calcaires jurassiques, d'orientation est-ouest, formant un ensemble de plis et de blocs faillés, demeurés en saillie au dessus de secteurs déprimés. L'allure chevauchante générale évoque un escalier en plateau. La rivière de la Mosson a creusé une cluse étroite qui interrompt ce pli, mettant en évidence deux parties bien distinctes : le « pli étroit » et le « pli large ».

Le pli étroit, à l'est, s'étale sur deux kilomètres de largeur et révèle de faibles altitudes, entre 80 et 140 mètres. Cet espace de petits reliefs est couvert en alternance d'espaces naturels et urbains où se succèdent boisements de résineux et villages entourés de leurs extensions pavillonnaires (Montferrier-sur-Lez, Castelnaud-Le-Lez, le Crès, Vendargues...).

Le pli large, à l'ouest, se répartit sur vingt kilomètres de largeur et culmine quelques fois à 300 mètres d'altitude. Il offre une série de reliefs doux, plus complexes, traversés par la rivière du Coulazou. Ce paysage peu bâti est le domaine des garrigues hautes, broussailles et landes herbacées (garrigues de Font Caude, garrigues d'Aumelas...)

### **La plaine littorale**

La plaine littorale, riche en alluvions et matériaux détritiques, offre un large territoire d'une douce planéité. La régularité de cette plaine est parfois interrompue par des accidents colinéaires. Trois entités s'individualisent sur cette plaine littorale : la massif de la Gardiole, le bassin de Gigean et le bassin de Montpellier.

### **Le massif de la Gardiole :**

L'imposante massivité de la montagne boisée de la Gardiole, émerge de la plaine littorale, comme une entité très singulière d'orogénie pyrénéenne, atteignant 234 mètres d'altitude. Composée de calcaires jurassiques, de structure similaire au pli de Montpellier, elle forme au même titre que ce dernier un ensemble géologique nommé "Pays Chevauchant".

### **Le bassin de Gigean :**

Le bassin de Gigean correspond à une dépression d'orientation nord-Est / sud-ouest située entre le pli de Montpellier au nord et le massif de la Gardiole au sud. L'ensemble de ce bassin est entaillé régulièrement de ruisseaux, rejoignant, à l'Est, la cluse de la Mosson. Couverte essentiellement de marnes argileuses du Miocène, cette dépression alternant entre 20 et 60 mètres d'altitude, offre un paysage mamelonné de coteaux plantés de vignes et émaillés de petits villages.



## **Le bassin de Montpellier :**

Le bassin de Montpellier forme un ensemble de structures, très simples, plongeant légèrement vers le sud-Est puis s'enfonçant au sud vers la Mer. La ville de Montpellier s'est largement développée sur un lit important de sables pliocènes, vaste espace viticole jusqu'au XXème siècle. Aujourd'hui, la ville par son extension a individualisé deux plaines distinctes à l'Est et au sud.

A l'Est s'étend la plaine de Mauguio avec les altitudes les plus faibles du pays de Montpellier (de 20 à 50 mètres). Les sables offrent un espace propice aux cultures. Vergers et espaces maraîchers généreux en sont les paysages typiques.

Au sud, la ville s'ouvre vers la plaine située entre le Lez et la Mosson. Ce territoire en pleine mutation est soumis à de fortes pressions immobilières. Le paysage reste fortement marqué par la présence de l'eau visible à travers le monde lagunaire des étangs et des marais, et partout un réseau de canaux, fossés et petits ruisseaux.

## **Le « Territoire Ville » :**

Le territoire ville recouvre l'espace urbain de la ville de Montpellier et celui de sa proche périphérie. Il distingue deux entités : la ville dense et la ville diffuse.

La ville dense :

Cette unité correspond à l'espace bâti le plus dense de la commune de Montpellier. Elle englobe le centre historique, ses extensions du XIXème, les secteurs pavillonnaires du début du XXème siècle ainsi que l'ensemble du tissu urbain qui s'est développé depuis la fin des années 50 jusqu'à nos jours, entre le quartier de la Mosson au nord-ouest et celui de Port Marianne au sud-Est, sous l'effet d'une forte croissance démographique.

La ville diffuse :

La ville diffuse s'est surtout développée durant les quarante dernières années. Cette croissance rapide et consommatrice d'espaces s'est faite de deux façons.

Le premier développement de type polaire correspond à l'extension urbaine au-delà de la commune qui s'est opérée tout au long des quatre dernières décennies autour des noyaux villageois de la grande périphérie. Essentiellement caractérisé par un habitat pavillonnaire prolifique, ce développement s'étend de façon centripète jusqu'aux franges du territoire communal. Il n'apparaît plus apte, sous ces formes, à répondre aux exigences d'une croissance démographique soutenue, telle que l'INSEE l'a projetée pour les vingt prochaines années (plus de 300 000 habitants supplémentaires environ).

Un deuxième développement de type linéaire se dessine le long de la nationale 113 entre les principales villes de l'Est de la région Languedoc-Roussillon, Sète, Montpellier et Nîmes.

La « ville diffuse » est un espace sans cesse en mutation, son caractère mobile et fugitif en fait un lieu où se cristallisent les enjeux les plus forts : enjeux de l'extension de la ville, enjeux de la construction des images de la ville, enjeux de l'accueil des demandes citadines en matière de nature et de loisir.

### **II.3.1.2. Découverte des paysages communaux**

Les axes de communication et les points de vue sont les supports privilégiés des premières découvertes des paysages. Par ce fait, ce sont dans ces lieux que se créent les images de la ville. C'est pourquoi une attention particulière y est portée, leur étude permettant souvent de formuler les premiers diagnostics.

#### **Les grands itinéraires de découverte**

##### **L'axe historique :**

Le grand axe historique de Montpellier est la R.N. 113, axe routier ayant succédé aux axes antiques. Cette voie passe au cœur de la ville, entre Comédie et Citadelle. De part et d'autre, vers Nîmes ou vers le sud, ce sont deux perspectives imposantes qui abordent le centre, d'une qualité paysagère peu exploitée jusqu'à présent.

##### **A l'est : l'avenue de Nîmes :**

Après avoir traversé Castelnaud, la R.N. 113 aborde le territoire communal par l'avenue de Nîmes, grande perspective fermée à son extrémité par le talus de l'Esplanade contre lequel a été réalisé le Corum, opéra et palais des congrès. Entre Nîmes et Montpellier, la R.N. 113 est le lieu privilégié d'un développement linéaire de zones commerciales et économiques caractéristiques de ces périphéries si particulières produites par un urbanisme français souvent déficient qui a façonné ces « entrées de ville » sans valeur ajoutée. Entre Castelnaud-le-Lez et Montpellier, la traversée du Lez marque une véritable rupture avec ces phénomènes. Le visiteur entre alors dans un espace urbain mis en scène par la masse imposante du Corum. Néanmoins, le voisinage d'une part de quartiers aux échelles du bâti sans rapport avec les grandes dimensions de la voie et de la voie de chemin de fer surélevée d'autre part, donne une impression d'espace peu structuré, phénomène accentué par l'aspect très « routier » des espaces d'accompagnement.

##### **L'entrée sud :**

Depuis Saint-Jean-de-Védas la R.N.113 aborde Montpellier par un territoire de périurbanisation où zones d'activités, zones commerciales et espaces naturels se mélangent. A partir de la place Flandres Dunkerque l'avenue de Toulouse descend vers le centre-ville par une longue ligne droite qui permet un vaste coup d'œil sur les toits de la ville historique au loin. Elle est bordée de quartiers vivants et animés à l'architecture peu élevée et qui ne laissent aucun doute sur la forte urbanité du secteur. La perspective s'achève sur la place du 8 mai 1945 barrée par l'ouvrage supérieur permettant le franchissement de la place par l'avenue de la Liberté.

##### **Les relations vers l'ouest :**

Montpellier est aussi l'endroit où de grands axes de l'intérieur du pays viennent se raccorder à la R.N. 113, telles la R.N. 109, route de Lodève, et la R.D. 986, route de Ganges. Aucun d'entre eux ne permet de découvertes remarquables sur les paysages communaux. Ils sont aujourd'hui sujets à bouleversements du fait de la redéfinition des flux routiers et autoroutiers dans la périphérie montpelliéraine imposée par l'accroissement des quartiers pavillonnaires extérieurs.

### **La route de Lodève :**

L'entrée autoroutière mise en place ces dernières années par le contournement de Juvignac amène au nœud routier de Celleneuve dans la vallée de la Mosson. Mais le voyageur est déjà dans la ville, l'autoroute amenant une lecture globale de l'urbanisation. Pour l'usager de l'A750, l'entrée de Montpellier se fait 10 km en amont, à Saint Georges d'Orques.

### **La route de Ganges :**

Sur cet itinéraire, l'approche de la ville se fait entre Euromédecine et la Blanquette par une voie encore très routière au milieu de quartiers périphériques récents. Le carrefour de la Lyre représente une porte unique sur tout le territoire communal.

### **Les relations secondaires :**

#### **Les routes des plages :**

Au nombre de trois (RD21 « avenue Raymond Dugrand/route de Carnon », RD66 « avenue P. Mendès-France/route de l'aéroport » et RD986 « route de Palavas »), ces routes ont été réaménagées récemment pour répondre au trafic lié au développement de la côte.

- la RD21 : Au nord de l'autoroute A9, cette voie plantée d'imposants platanes d'alignement constitue l'axe structurant des nouveaux secteurs d'urbanisation des parties sud et ouest de Port Marianne dont l'évolution doit mener à la création d'une grande avenue urbaine. Au sud de l'autoroute A9, le paysage aux abords de la voie porte la marque de l'époque de sa construction au début des années 1960. De larges massifs boisés de pins ont été plantés lors de la réalisation des stations littorales, ce qui a permis de maintenir au fil du temps un certain cachet paysager, malgré les bouleversements de ses alentours.
- La RD 66 : Conçue pour drainer les flux de trafic en direction des plages et de l'aéroport, cette voie a fait l'objet d'aménagement progressifs répondant à la fois à sa fonction de voie de transit et d'entrée de ville. On distingue deux sections paysagères :
  - La section située au sud de l'autoroute A9, aux caractéristiques routières,
  - La section urbaine, située au nord de l'autoroute A9, qui constitue un des axes structurants du quartier de Port Marianne. Ses abords et son large terre-plein central ont fait l'objet d'aménagements de très haut niveau, répondant à la volonté de construire une image paysagère de grande qualité à l'entrée Est de la ville. Là, les paysagistes Desvigne et Dalnoky ont remodelé le paysage sous forme de pinèdes en bosquets permettant des vues sur les façades des bâtiments implantés en bordure de l'avenue. Ces pinèdes sont entrecoupées de haies de lauriers roses venant rompre l'impression de linéarité de l'itinéraire.
- La RD986, essentiellement située à l'extérieur de la commune, reste fortement marquée par ses caractéristiques routières, conservant sur certaines de ses sections des alignements de platanes témoins du paysage de l'ancienne route de Lattes et de Palavas.

## **La route de Lavérune :**

Cette voie secondaire entre dans Montpellier en franchissant la vallée de la Mosson, zone naturelle où passe une voie de communication nord/sud en plein développement. Il s'agit là d'un axe majeur neuf qui permettra de relier l'arrivée de l'autoroute A 750 à l'autoroute A 9, en préfigurant l'itinéraire de la future rocade ouest.

## **L'autoroute :**

Les relations de Montpellier à l'autoroute méritent un chapitre particulier. Tout d'abord il faut noter que la découverte de la ville n'est pas évidente pour l'utilisateur de l'autoroute. Hormis les difficultés liées à la perception cinématique du paysage, les points de vue remarquables depuis l'autoroute sont peu nombreux pour faciliter l'identification d'une silhouette urbaine générale. Toutefois, au droit de la plaine du Pont Trinquat, l'autoroute construite en remblais, autorise quelques vues rapides sur les nouveaux quartiers de Port Marianne. De manière plus remarquable, les platanes de l'allée d'honneur du domaine de la Mogère, coupée par l'autoroute, apparaissent comme le seul élément paysager fort du parcours.

Cela dit, consciente de l'importance d'aménager les points de contact entre la ville et l'autoroute dans un souci de qualité et d'intégration progressive de l'infrastructure dans le paysage urbain, la collectivité a réalisé des aménagements parfois conséquents en sortie d'échangeur, notamment comme ceux de l'avenue Pierre Mendès France et du rond point des Prés d'Arènes.

- Echangeur Montpellier Est : la liaison au centre-ville par l'avenue Pierre Mendès France a fait l'objet d'une attention de la Ville toute particulière décrite plus avant. Son aménagement est généralement reconnu aujourd'hui, du fait de ses larges espaces plantés de pins, comme une réussite paysagère.
- Echangeur Montpellier Sud : ici le visiteur entre directement en ville, accueilli par les aménagements du rond point des Prés d'Arènes (fontaine monumentale et rame restaurée du petit train de Palavas),

Les autres échangeurs gardent des caractéristiques plus routières :

- Echangeur Le Grand Rondelet : cet échangeur distribue aujourd'hui des quartiers périphériques en pleine évolution où zones d'habitation et zones d'activités sont en train de se mettre en place.
- Echangeur Montpellier ouest : la relation à la ville se fait par la R.N. 113 rejointe au travers des zones commerciales.

L'échangeur de Montpellier Vendargues n'est pas cité car il concerne essentiellement le nord et l'est de l'agglomération en dehors du territoire communal.

## Les points de vue remarquables

Les points de vue permettent la découverte des paysages communaux. Montpellier possède un socle naturel vallonné. Ce potentiel précieux doit être exploité dès que cela est possible pour mettre en avant le paysage vu d'en haut.

Les points culminants renvoient une lecture différente du territoire. Des panoramiques immenses, des vues insolites et lointaines, révèlent la ville et le pays tout entier.

L'intérêt porté aux vues dominant le paysage est ancien. A Montpellier, voyageurs et érudits des XVIIIème et XIXème siècles ne s'y trompèrent pas. Schopenhauer, Stendhal, Young, Lavalée, décrivent tous, avec éloge, la plus belle réalisation que la ville ait offerte en matière de curiosité et d'urbanité : la promenade du Peyrou réalisée au cours du XVIIIème siècle. Les servitudes d'urbanisme attachées à la promenade du Peyrou et édictées par les arrêts royaux de 1775 et 1779 ont permis, par les contraintes qu'elles ont imposées sur la hauteur des constructions environnantes, de maintenir une harmonie dans le paysage et une ouverture aux horizons. De la promenade du Peyrou, la vue embrasse tout l'ouest montpelliérain jusqu'aux Cévennes. Sur fond de collines lointaines, la ville, dans un large demi-cercle, offre ses toits et ses taches verdoyantes. Sur fond de montagnes bleutées, les derniers repères de la ville, châteaux d'eau et tours de la Paillade, apparaissent comme des signaux blancs.

A la fin du XXème siècle, les terrasses du palais des congrès « le Corum » rehaussent et élargissent les vues qui étaient offertes par la promenade de l'Esplanade. Seul espace public d'où l'horizon s'étale jusqu'à la mer, les terrasses du Corum portent au regard une grande découverte du nord et de l'Est montpelliérain. De là, le citoyen peut reconnaître des éléments forts du paysage communal tels l'Eglise Sainte Anne, La cathédrale Saint-Pierre, la ligne fuyante de la voie ferrée soulignée par une masse végétale importante longeant la RN 113, la belle ripisylve du Lez...

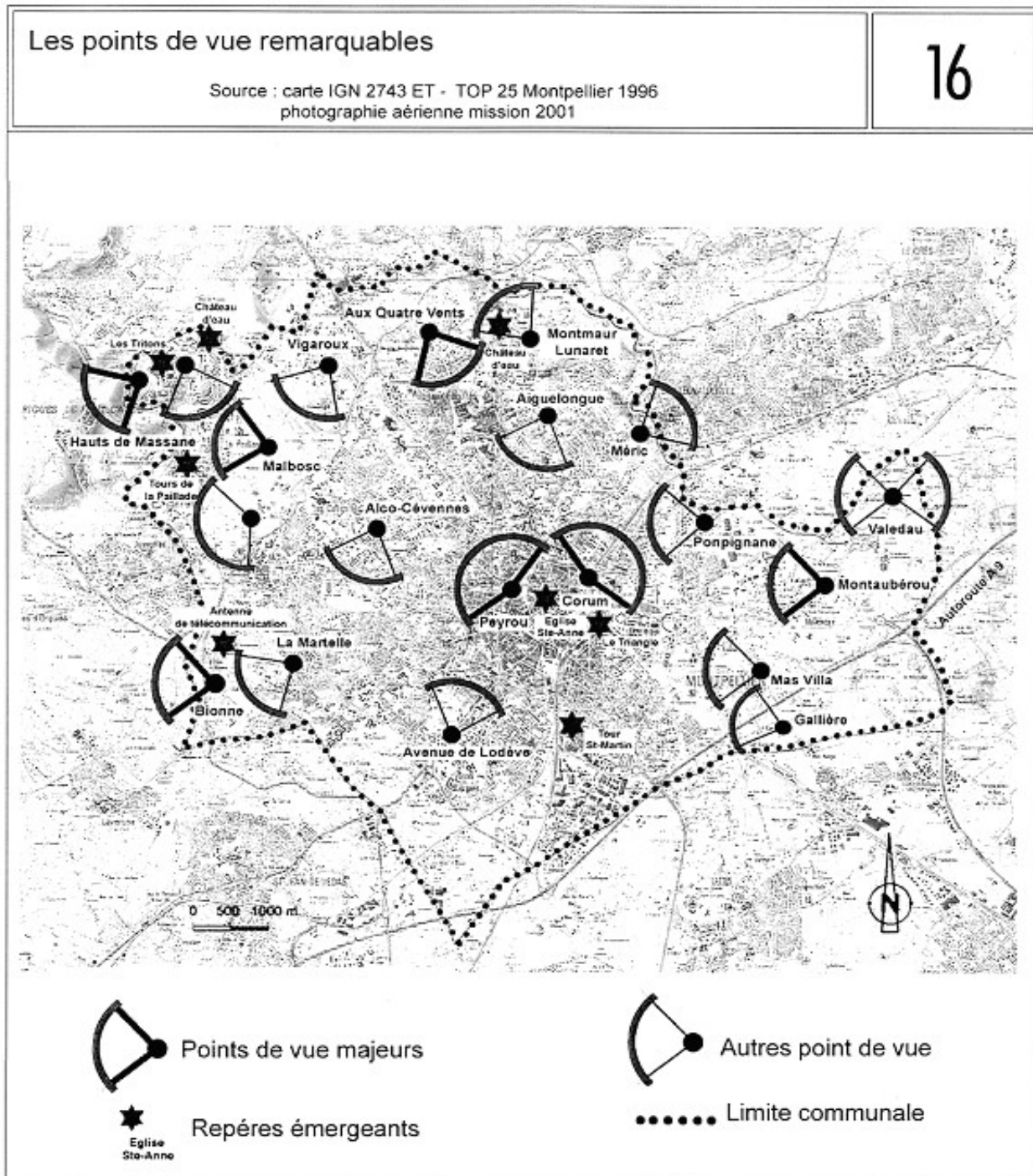
La lecture de la campagne environnante et des villages proches est un spectacle intéressant pour qui veut saisir et comprendre le pays de Montpellier. Vers le sud-ouest, depuis la cuesta de Bionne, se révèle la plaine viticole de Saint Georges d'Orques. Vers l'ouest, depuis Malbosc, apparaissent en petites taches roses les toits de Juvignac bordés par la riche ripisylve de la Mosson. Vers le nord-ouest, depuis les Hauts de Massane, les reliefs de la garrigue de Fond Caude forment de lourdes vagues vertes avant d'annoncer le village de Grabels. Vers le nord, depuis le site de Montmaur, le village de Montferrier se dessine encadré de collines boisées. Vers le nord-Est, le domaine de Méric offre des vues sur le village de Castelnaud-le-Lez et les Garrigues du Crès.

Nombreuses sont les vues qui proposent la découverte des montagnes, symbole du paysage languedocien. Le pic Saint-Loup, violent escarpement dissymétrique dépassant les 600 mètres d'altitude, s'inscrit culturellement comme le phare des garrigues du nord. Un peu en retrait, un autre escarpement puissant, l'Hortus, présente les grandes drapures de roches claires de son versant le plus raide. Ces deux montagnes sont visibles, en particulier, depuis les sites de Montmaur, Malbosc, Montaubèrou, La Pompignane, le Corum, le Peyrou...

Vers l'ouest et le sud-ouest, la montagne de la Moure surplombée du Mont Haut, ainsi que la silhouette massive et dépouillée de la Gardiole offrent des points de perspective uniques depuis les Hauts de Massane, Malbosc et la cuesta du château de Bionne.

Enfin, sur l'ensemble de la ville, un certain nombre de composantes verticales telles les châteaux d'eau, au nord, les tours de la Paillade au nord-ouest et à l'ouest, l'antenne de

télécommunication au sud-ouest, la tour Saint Martin au sud, le Triangle et le clocher de l'église Sainte Anne au centre-ville forment les repères émergents de la commune.



## **Le patrimoine paysager et les éléments remarquables**

Définir la ville, c'est-à-dire l'identifier par ses éléments remarquables, par ses hauts lieux d'urbanité, par la reconnaissance d'entités géographiques et naturelles, permet la lisibilité de potentiels paysagers. Ces potentiels paysagers sont, d'une part, un patrimoine historique reconnu par tous, d'autre part un patrimoine futur ou à valoriser constituant les nouvelles images identitaires de la ville. Au-delà des monuments historiques, des sites classés ou inscrits, il existe des thèmes de paysages qui donnent un sens à la qualité de la ville.

La décomposition suivante donne un aperçu du patrimoine paysager de Montpellier qui, sans ambition d'exhaustivité, offre des clefs de lecture pour la ville.

Les unités urbaines anciennes racontent par leur forme et la qualité esthétique de leur paysage, l'histoire de Montpellier. Elles se composent de l'Ecusson médiéval, des faubourgs des XVIIIème et XIXème siècles.

Les éléments remarquables historiques marquent fortement le paysage et constituent souvent des hauts lieux offerts au public tels le Jardin des Plantes (1), la Promenade du Peyrou et l'Aqueduc Saint Clément (2), l'Esplanade et le jardin du Champ de Mars (3), les fortifications de la Citadelle(4)...

Les grands domaines terriens du XIXème siècle et les folies du XVIIIème siècle sont encore lisibles dans la trame de la ville et sur ses franges périurbaines tels le château d'O, le château de la Piscine, le château de la Mosson, le château de Bionne, le château Bon, le château de la Mogère, le château de Flaugergues...

Les éléments remarquables contemporains, futurs espaces identitaires de la ville peuvent se lire à travers les bâtiments phares comme le Corum, le Zénith, la bibliothèque, la piscine, à travers les grands espaces urbains modernes comme Antigone, le Millénaire II, à travers les mises en valeur spectaculaires comme la place de la Comédie, les berges du Lez, enfin, par l'aménagement des entrées de ville telle l'avenue Pierre Mendés France.

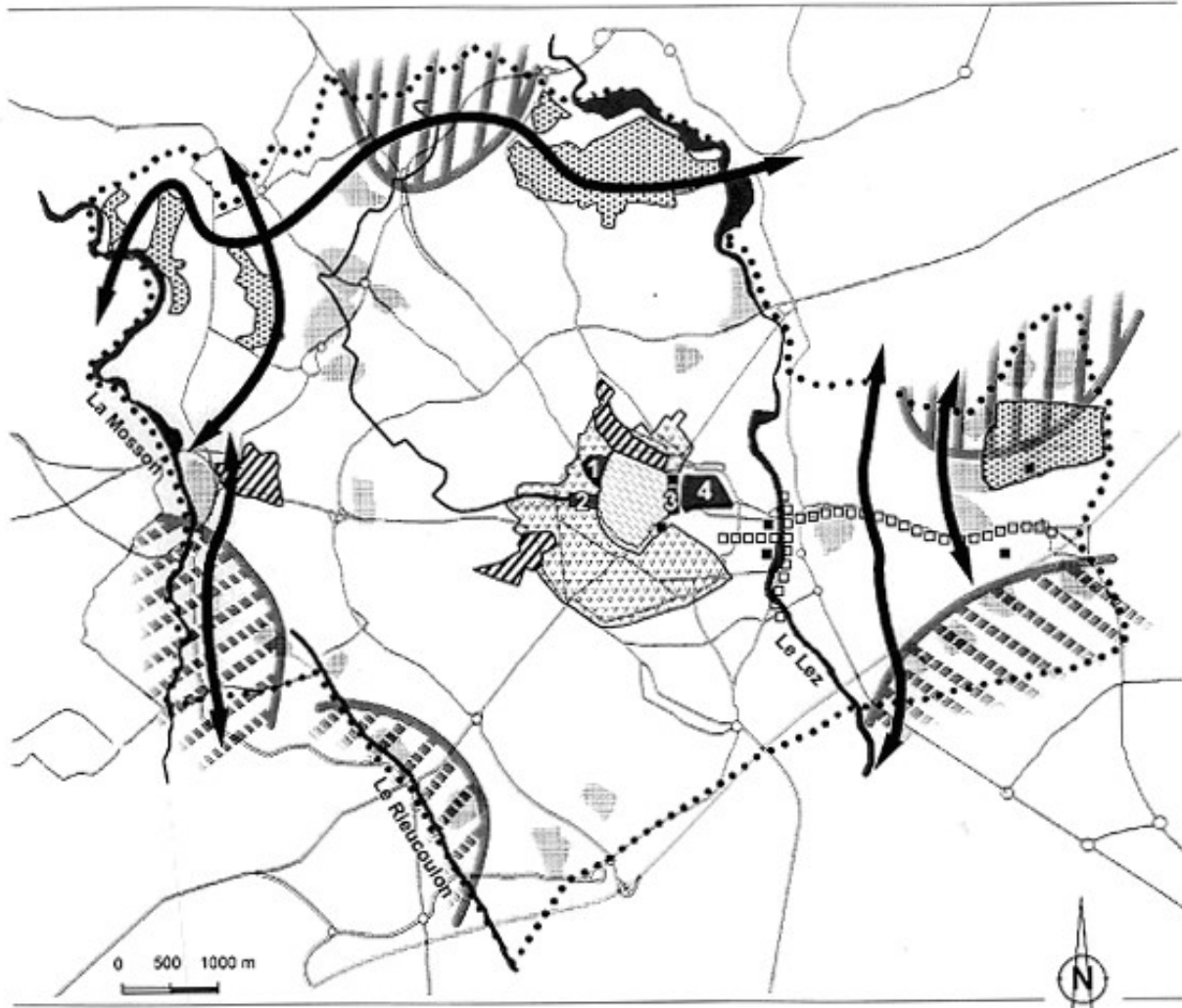
Les grands espaces de nature permettent d'apprécier les ambiances paysagères majeures du pays de Montpellier comme les pinèdes de Montmaur / Lunaret, du domaine de Grammont et de la colline du Mont Ferrier le Vieux, la chênaie du Lac des Garrigues, la garrigue du futur parc de Malbosc.

Les coulées vertes constituées par la Mosson, le Lez et le Rieucoulon sont à l'échelle du territoire montpelliérain des liens géographiques et des potentiels paysagers forts pour une ville au climat méditerranéen.




Les éléments de relief, qui offrent souvent de très beaux points de vue, révèlent les qualités paysagères du socle naturel de la ville. Ceux-ci sont souvent repérables aux lignes végétales qui les marquent. Les costières de Grammont, à l'Est, sont soulignées par les bosquets de pins des grands domaines. Le pli de Montpellier, au nord, s'étoffe des boisements de Montmaur-Lunaret et du parc technologique d'Euromédecine. La costière de Malbosc et la cuesta de Bionne, à l'ouest, s'animent au printemps par leur végétation méditerranéenne.


La campagne montpelliéraine aux franges de la ville offre des images champêtres souvent marquées par la présence de grands mas. Elle s'illustre, au nord, par la colline des quatre Seigneurs ; au sud-ouest par les terres autour du château Bon, des mas de Malamort, Rieucoulon Haut et Nouguier ; à l'Est, par les coteaux autour de Grammont et ceux du château de la Mogère, des mas de Brousse et de Gallière.


Source : carte IGN 2743 ET - TOP 25 Montpellier 1996  
 photographie aérienne mission 2001







Les unités urbaines anciennes :

-  Ecusson médiéval
-  Faubourgs XVIII ème - XIX ème siècles
-  Village languedocien

-  Les grands domaines et folies du XVIII ème et XIX ème siècles


-  Les éléments remarquables historiques
  - 1 - Le Jardin des Plantes
  - 2 - Le Peyrou et l'aqueduc Saint Clément
  - 3 - L'Esplanade et le jardin du Champ de Mars
  - 4 - Les fortifications de la Citadelle

-  Les grands espaces de nature

-  Les coulées vertes
-  La campagne montpelliéraine
-  La campagne en mutation

-  Eléments de relief caractéristiques

-  Les éléments remarquables contemporains

-  Limite communale



### **II.3.2. Etude et hiérarchisation des paysages non urbanisés**

La définition de niveaux paysagers est une tentative de hiérarchisation qualitative des sites non urbanisés de la commune en vue de guider l'avancée de la ville et l'évolution de la commune. Cette hiérarchisation n'a pas pour objectif d'édicter des principes de protection ou de maintien en l'état des divers sites inventoriés mais de reconnaître leur qualité pour guider les futurs développements de la ville dont ils pourraient être les supports (nouveaux quartiers d'habitation ou d'activités notamment). Suivant le nombre de critères notables auxquels un site peut se référer, ce dernier pourra être classé dans un des trois niveaux définis ci-après. A plus long terme, selon les modalités d'évolutions de ces espaces, ceux-ci pourront passer d'un niveau à un autre.

L'étude et la hiérarchisation des paysages non urbanisés ont été établies à partir de la définition de grandes unités paysagères significatives. La carte de ces unités paysagères a été élaborée à partir de l'étude du socle naturel de la ville, c'est-à-dire des unités topographiques. Cette démarche particulière tente de rendre lisible les paysages construits ou « naturels » à travers une thématique penchée sur le rapport de la ville avec son sol originel. Cette lecture du paysage cherche à traduire les principales ambiances concourant à la qualification des divers quartiers montpelliérains.

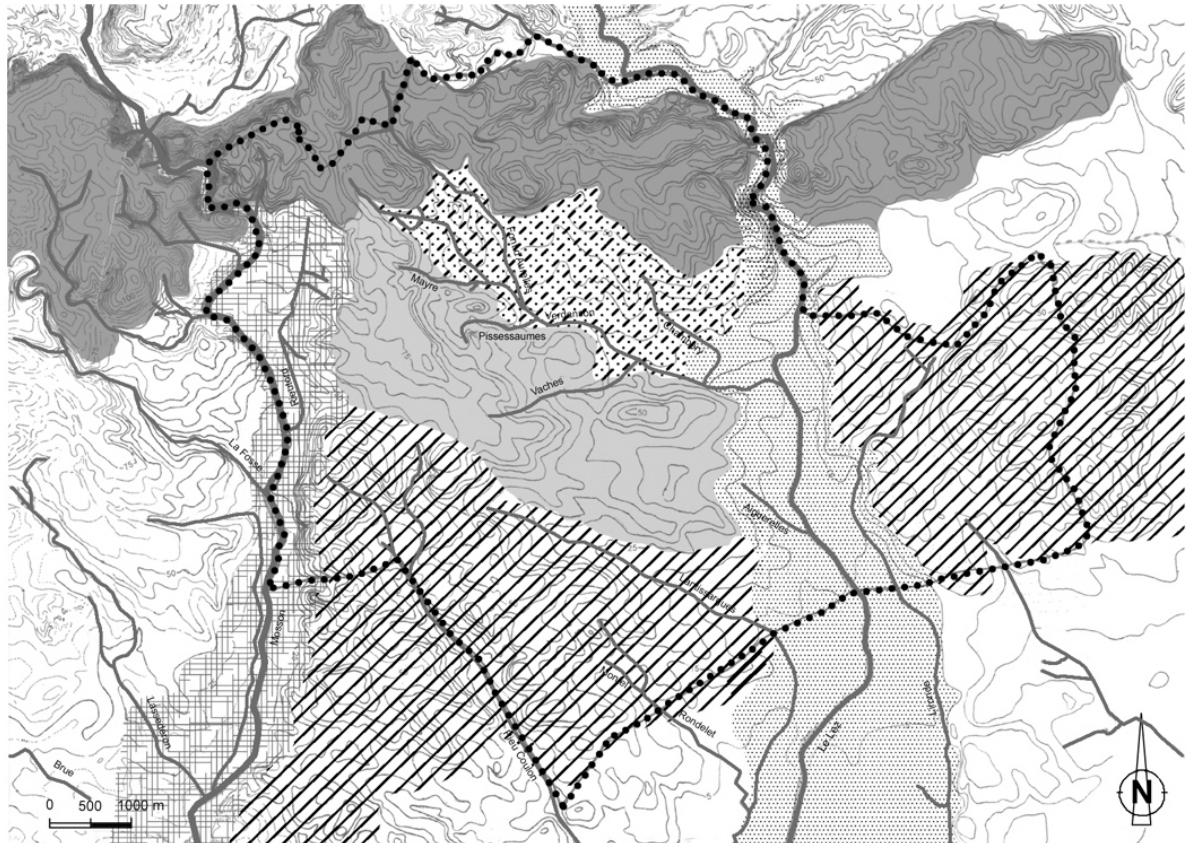
Les quartiers recensés s'affranchissent des limites administratives et fonctionnelles, pour dévoiler une dynamique personnelle construite à partir de leur originalité territoriale. Se distinguent six unités de paysage qui sont :

- le plateau,
- le bassin du Verdanson,
- les coteaux,
- la vallée du lez,
- la vallée de la Mosson,
- le pli de Montpellier.

## Les unités topographiques : base des unités paysagères

28

Source : carte IGN 2743 ET - TOP 25 Montpellier 1996  
photographie aérienne mission 2001



- ..... Limite communale
- ~~~~~ Cours d'eau
-  Courbes de niveaux
-  Le plateau
-  Le bassin du Verdanson
-  Les coteaux
-  La vallée du lez
-  La vallée de la Mosson
-  Le pli de Montpellier

### **II.3.2.1. Les critères paysagers de hiérarchisation**

**Le niveau 1 correspond à des paysages qualifiables par :**

- une amplitude territoriale importante
- une grande cohérence spatiale participant souvent à une continuité paysagère
- les références historiques et paysagères notables auxquels ils se rattachent
- une vocation ou un fort dynamisme qui les rend autonomes
- des ambiances riches renforcées par des structures paysagères marquantes
- de nombreuses vues remarquables lointaines et panoramiques

**Le niveau 2 comprend des paysages identifiables par :**

- une très grande qualité mais une petite dimension et/ou une situation d'isolement qui en font des paysages « îlots » cernés par la ville
- un patrimoine paysager et architectural intéressant mais un état d'abandon, de peu d'entretien ou d'inaccessibilité prononcée
- une forte qualité des structures paysagères malgré une cohérence spatiale moins identifiable
- des espaces de moindre valeur mais une vocation affirmée et/ou une situation à proximité de paysages de niveau 1.
- des ambiances paysagères plus ou moins riches
- des vues remarquables ou partielles sur l'espace environnant

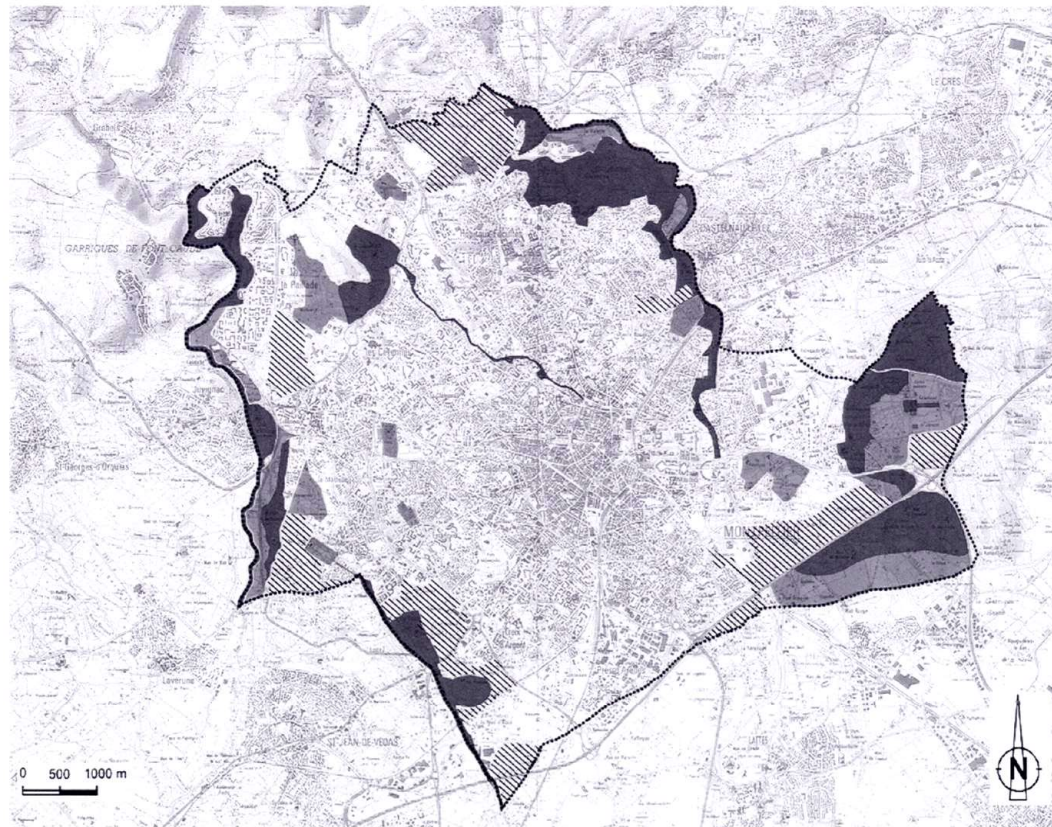
**Le niveau 3 englobe des paysages caractérisés par :**

- un éclatement de la cohérence spatiale, un état déstructuré
- une perte de vitesse, une perte de vocation et un état de mutation prononcé
- une identité à réaffirmer ou à réinventer
- des trames paysagères en faible quantité et/ou moins lisibles
- un contexte urbain peu valorisant en périphérie immédiate
- peu ou pas de vues lointaines

## Les hiérarchies paysagères des espaces non urbanisés

Source : carte IGN 2743 ET - TOP 25 Montpellier 1996  
photographie aérienne mission 2001

37



..... Limite communale

■ Niveau 1

■ Niveau 2

▨ Niveau 3

### **II.3.2.2. Les paysages non urbanisés selon les grandes unités paysagères**

#### **Les paysages non urbanisés du plateau et du bassin du Verdanson :**

##### **Niveau 2 :**

##### **Le ruisseau du Verdanson :**

Le ruisseau du Verdanson constitue une liaison verte forte, ponctuée de temps à autre de coupures plus urbaines, traversant la ville du domaine du château d'O jusqu'à l'Ecusson. (critère 4)

Sauvage et confidentiel dans ses parties naturelles, il possède un caractère singulier par l'existence d'une fragile ripisylve en pleine ville. (critère 5)

Ce ruisseau a fortement marqué l'histoire de Montpellier par ses crues capricieuses et le rôle économique qu'il a joué. Au XVII<sup>ème</sup> siècle, les fabriques de cuir, les tanneries et les manufactures de toiles de coton utilisèrent largement son eau. (critères 3 et 4)

##### **Niveau 3 :**

##### **Les grands domaines de Malbosc :**

Situés entre la route de Grabels et l'avenue des Moulins, les domaines de Brocaneau, le mas de Boule et le Coteau présentent une image témoin de l'activité agricole passée. (critère 2)

Au milieu de larges parcelles, souvent en friche, découpées par la trame végétale des talus ou des fossés, apparaissent les franges boisées de cyprès, de pins et de cèdres formant autour des mas quelques écrins végétaux de qualité. De très hauts bosquets de pins d'Alep composent des silhouettes repérables depuis les environs et signalent la présence des mas. (critère 4)

Brocaneau, Boule et le Coteau se sont installés sur de petits promontoires profitant d'une position dominante. Par leur mode d'implantation et leur organisation paysagère, ils restent caractéristiques des mas languedociens vernaculaires. (critère 3)

Ce paysage, ouvert, de terres nues et de grands mas s'étend entre l'urbanisation récente du quartier de Malbosc et l'avenue des Moulins. (critère 5)

#### **Les paysages non urbanisés des coteaux Est**

##### **Niveau 1 :**

##### **Les terres de Valedau et Sarnelly :**

Aux nord de Grammont, les terres des propriétés de Valedau et Sarnelly présentent un large paysage viticole émaillé de quelques cultures céréalières se rattachant à l'ensemble des coteaux et de la plaine agricole de Mauguio. (critères 1 et 2).

Ce site légèrement ondulé, très aéré, est tramé par des chemins d'exploitation et de discrets cordons broussailleux soulignant les légères ruptures de pente. Des verticales fortes sont rendues par des arbres isolés remarquables, le petit bois de la propriété de Valedau ainsi que la longue allée de pins parasols du domaine de Sarnelly. (critère 4)

En amont de Valedau, un point culminant ainsi que le dégagement visuel rendu par les cultures offrent des vues, au nord, sur le village de Castelnau, le pic Saint-Loup et l'Hortus, à l'est, sur la plaine de Mauguio. (critère 6)

### **La costière de Montaubérou et de Flaugergues :**

La costière alluviale rhodanienne sur laquelle se sont implantées les belles demeures de Flaugergues et de Montaubérou représente un élément de paysage fort de part sa cohérence spatiale et les continuités qu'elle présente avec la pinède de Grammont et le triangle viticole de Valedau. (critères 1 et 2)

Les domaines de Montaubérou et de Flaugergues constituent un patrimoine historique reflétant un art de vivre à la campagne de l'aristocratie et de la bourgeoisie du XVIIIème siècle. Flaugergues puise ses références dans l'architecture classique d'origine palladienne et l'art des jardins italiens. (critère 3)

Les parcelles agricoles soignées, maillées de cordons arbustifs et arborés, installés sur les ruptures de pente et le long des talwegs, renvoient une image de paysage viticole verdoyant très entretenu. (critère 5)

Le domaine de Flaugergues représente un modèle d'agriculture périurbaine revêtant encore un certain dynamisme : vente directe de vin, organisation de réceptions et de manifestations au sein de son parc, initiation aux vendanges des citadins. (critère 4)

Depuis cette costière, de très larges vues s'ouvrent sur le pic Saint-Loup et l'arrière pays collinaire. (critère 6)

Grammont : le château, la mare écologique et le petit bois de Chaumière :

Le château de Grammont possède une riche histoire qui commence au XIIème siècle. D'abord monastère puis « conservatoire de la flore locale » au XVIème siècle, il fût doté au XIXème siècle d'un grand parc boisé qui lui donne son aspect actuel de villa à l'italienne. (critère 3)

Au cœur d'un ensemble d'espaces verts et d'équipements de qualité aménagés sur ces anciennes terres, il offre aujourd'hui au public un somptueux cadre végétal abritant plusieurs cèdres centenaires. (critères 2 et 5)

Au sein du château des services annexes de la Mairie se sont installés dont la salle des mariages. Les anciennes dépendances accueillent le Centre National d'Art Dramatique du Théâtre des 13 Vents et le centre de la Traduction Théâtrale Antoine Vitez. (critère 4).

Le petit bois de Chaumière s'organise autour de la mare écologique formée dans une cuvette argileuse recueillant les eaux de pluie. Autrefois très riche au plan botanique – atout qui a contribué à sa renommée auprès des botanistes du monde entier – l'aspect primitif de la mare et de ses abords a considérablement évolué du fait, notamment, des effets du défrichement progressif du bois de Grammont au début du XIXème siècle. L'ensemble du petit bois de Chaumière et de la mare écologique, dont la nature fragile est aujourd'hui protégée des intrusions par une clôture, reste cependant une exceptionnelle photographie de la forêt languedocienne telle qu'elle pouvait être observée par le célèbre botaniste Pierre Magnol au XVIIème siècle (critères 3 et 5).

Au nord-est, l'ensemble de la mare écologique se prolonge par la forêt de cèdres de plantation récente mais constituant un ensemble végétal remarquable accueillant le parcours sportif du domaine de Grammont.

Le domaine de Rastouble :

Malgré sa situation à la croisée d'infrastructures routières importantes, entre l'avenue Pierre Mendès France et l'autoroute A9, le domaine agricole de Rastouble compose un bel îlot et un seuil de ville fort pour l'agglomération. (critères 2 et 4)

Placés sur une butte, les bosquets de pins entourant sa demeure forment un signal d'appel visible depuis l'avenue Pierre Mendès France. (critère 5)

Du site, une relation visuelle intéressante se fait avec le château de Flaugergues et ses terres. (critère 6)

Le site de la Banquière haute :

Au sud de l'autoroute A9, le site de la Banquière haute concerne une vaste étendue de terres au relief ondulant sur laquelle se sont implantés des mas et demeures du XVIIIème et XIXème siècles (La Méjanelle, le Mas de Comolet, le château de la Mogère). (critères 1 et 3)

L'ambiance la plus prégnante est celle d'un grand paysage viticole soigné, maillé de cordons arbustifs, de bosquets clairsemés et d'arbres isolés centenaires en limite de parcelles. Les petits boisements précieux signalent et dissimulent les mas et folies dans leur écrin de verdure. (critères 2 et 5)

La Méjanelle et la Mogère possèdent de belles mises en scène végétales par la structuration de leurs parcs et de leurs allées d'honneur plantées d'oliviers ou de platanes. Le parc de la Mogère ombragé de pins parasols s'ordonne selon un axe de symétrie donnant sur un buffet d'eau remarquable au décor d'arabesques et de rosaces, réalisé en mosaïques et galets. (critère 3)

## **Niveau 2 :**

### **Les domaines de la Lironde Haute, de la Feuillade et du Cottage :**

Autour du ruisseau de la Lironde, entre l'avenue Pierre Mendès France et l'avenue du Mondial, de grands bosquets, des parcelles de vignes tramées d'arbustes, de hauts murs de propriétés en pierres et un parc paysager « naturaliste » signent le paysage.

Ces éléments remarquables traduisent la présence de grands domaines, la Lironde Haute, la Feuillade et le Cottage, aujourd'hui moins lisibles dans leur unité du fait de leur proximité avec les zones d'habitat. (critère 3)

Patrimoines architecturaux incontestables, la Lironde Haute et la Feuillade illustrent des domaines du XVIIIème siècle ; le Cottage apparaît comme une demeure pittoresque du début du XXème siècle réalisée par l'architecte Leenhardt. (critère 2)

Les terres agricoles de la Haute Lironde, abandonnées au cours du XXème siècle, ont été aménagées par la Ville en bassins de rétention paysagers ouvert au public en 1992.

Aujourd'hui, le parc de la Lironde, véritable morceau de campagne offre une diversité de thématiques paysagères (bois, prairies, ripisylve). (critère 5)

### **Niveau 3 :**

#### **Le site du Grand Grès :**

Le site du Grand Grès est aujourd'hui un petit îlot agricole en mutation, cerné de grandes artères routières (D24, avenue de Grammont, autoroute A9). (critères 1 et 2)

A proximité de la RD 24, l'installation d'un marbrier funéraire et d'une entreprise de décors marque fortement l'aspect du paysage.

Les friches autour de ces installations amplifient une image peu valorisante en vis à vis direct avec le bel ensemble du domaine de Grammont. Aux portes de la ville, l'identité de cet espace reste à construire. (critère 3)

#### **Le site du mas de Julien :**

Le site du mas de Julien, entre l'avenue Pierre Mendés France et l'avenue Albert Einstein, est partagé entre agriculture et espace résidentiel sans caractère architectural marqué. Proche de l'urbanisation récente, les seuls éléments remarquables situés à proximité sont le château de Flaugergues et, dans une moindre mesure, le domaine de Grammont. (critère 5)

Des éléments émergeant de la ville comme la tour Saint Martin, le Triangle et le clocher de Sainte Anne sont visibles depuis la partie la plus à l'est du site. (critère 6)

#### **Le site de la Banquière basse :**

En continuité directe avec la Banquière Haute, accueillant les mas et folies, le site de la Banquière basse se caractérise essentiellement par des friches et quelques terres céréalières. (critère 1) Une mutation du paysage est amorcée, les vignes ont été en grande partie arrachées. (critère 2)

Le ruisseau du Nègue–Cats qui traverse le site en son milieu et le domaine du Mas Rouge en dehors de la limite communale sont les seuls éléments marquants.

Le site s'étale en pente douce vers Boirargues et n'offre plus de vues lointaines. L'alignement de Platanes de l'avenue Raymond Dugrand, au-delà de la commune, constitue une limite visuelle forte en direction de Lattes. Les extensions pavillonnaires de Lattes et la zone artisanale de Pérols créent un cadre paysager à faible valeur ajoutée. (critères 5 et 6)

#### **La bordure nord de l'autoroute A9 entre l'avenue Raymond Dugrand et la rue de la Mogère :**

Ce site révèle un paysage composite en pleine mutation. Anciennes terres de vergers et de vignes, il ne reste aujourd'hui que de rares parcelles cultivées. Bâtiments d'activités, maisons individuelles regroupées autour des petites routes (rue du mas rouge, rue de la Cavalade) ont déstructuré peu à peu la logique du parcellaire agricole. (critère 1 et 2)

Les anciens mas comme la Combelle ou le mas Villa sont aujourd'hui noyés dans l'éclatement des structures paysagères peu nombreuses. Quelques alignements et bosquets sont les seuls éléments forts du site. (critère 4)



Les projets d'aménagement urbain engagés par la Ville commencent à marquer le site d'une nouvelle identité contemporaine. Les premiers équipements d'Odysseum développent de larges espaces piétonniers minéraux, accompagnés de palmiers. (critère 3)

### **Les paysages non urbanisés des coteaux sud**

#### **Niveau 1 :**

##### **Le ruisseau du Rieucoulon :**

Frange verte, le ruisseau du Rieucoulon, par sa dense ripisylve, forme une limite physique de grande qualité. Affluent de la Mosson, il clôture le territoire communal sur toute la partie sud-ouest. (critère 1)

Composé de peupliers blancs, de frênes communs, de chênes pubescents, d'aulnes glutineux et de cornouillers, le Rieucoulon enferme dans un écrin végétal de grande qualité les domaines qui le bordent. (critères 4 et 5)

De plus, la continuité végétale de sa forêt de feuillus est un atout fort pour le déplacement de la faune du cordon littoral vers les terres. (critères 2 et 4)

##### **Le domaine du Rieu-Coulon Haut :**

Le Rieu-Coulon Haut apparaît comme un riche domaine viticole de belle taille. Il se développe tout en longueur de la rue de Bugarel à la route de Toulouse. (critère 1)

Le ruisseau du Rieucoulon forme sa limite sud-ouest ; un talus colonisé d'arbustes dessine sa limite nord-est, l'isolant du territoire mité de l'impasse de la Providence.

Le domaine, très entretenu, a un fort impact paysager de part sa nette cohérence spatiale. (critère 2)

Il est à l'image des paysages viticoles de la région qui perdurent par la qualité de leur vignoble. (critères 3 et 4)

Pins d'Alep, pins parasols, cyprès bleus, cèdres et cyprès de Provence entourent ses bâtisses et composent un boisement précieux remarquable. Cette majestueuse composition libre, vert sombre, contraste avec le maillage des rangées de vignes au vert franc et lumineux. L'alignement de palmiers chanvre et de lauriers rose dessine une allée insolite pour l'entrée du domaine. (critère 5)

##### **Le domaine du mas Nouguier :**

Le mas Nouguier se singularise par la beauté de son bâtiment et la qualité paysagère de son site sur le versant est de la vallée du Rieucoulon. La demeure de belle envergure se rattache aux folies montpelliéraines du XVIII<sup>ème</sup> siècle par le caractère sobre et massif de sa composition.

Le bâti central rectangulaire souligné d'un perron à balustre est entouré de deux imposantes ailes carrées en parfaite symétrie. (critère 3)

Situé sur une butte, le mas domine, vers l'ouest, un vaste territoire. Depuis ses hautes terres, le regard porte sur Saint Jean-de-Védas, plus loin vers la montagne de la Gardiole. (critère 6)

Les parcelles de vignes, céréales et herbages se dessinent selon les courbes de niveau et composent un paysage ouvert. L'élément fort central reste le majestueux bosquet formant un écrin végétal autour de sa demeure. Pins parasols, cèdres et cyprès de Provence centenaires créent un signal d'appel remarquable depuis les lieux environnants. (critère 5)

## **Niveau 2 :**

### **Le domaine de Château Bon :**

Château Bon qui représente un patrimoine architectural et paysager incontestable reste un élément ponctuel dans le paysage. Son territoire est aujourd'hui réduit à sa somptueuse bâtisse du XVIIème siècle et son grand parc très arboré. (critère 1)

Ce parc romantique, orné d'un bassin central, se compose de belles franges boisées aux essences variées d'érables, lauriers, chênes verts, frênes... La frondaison de ses arbres centenaires marque largement le paysage alentour. (critère 5)

Le manque d'entretien et le mitage exercé sur ses franges par des maisons en alterne la perception harmonieuse. (critère 2)

Le domaine, privé, a d'autre part, un caractère d'inaccessibilité prononcé ; aucune de ses entrées n'annoncent sa grandeur. (critère 2)

Enfin, ce patrimoine, cerné de lotissements et de maisons individuelles sans cachet particulier, est peu valorisé. (critères 1 et 5)

## **Niveau 3 :**

### **Le site des Grèzes et des Traverses :**

Le site des Grèzes et des Traverses s'étire depuis la cuesta de Bionne, dominée par la tour de télécommunication, jusqu'aux lotissements des Bouisses et de la Martelle.

Le paysage de ce lieu est celui d'un coteau s'étagant en amples terrasses tournées vers l'Est et le sud-est. Ensemble de terres agricoles en perte de vitesse, il présente des parcelles de vignes et de céréales ponctuées de nombreuses friches.

Les parcelles cultivées en blé et en herbage sont soulignées de cordons arbustifs bas et broussailleux dans les ruptures de pente. Les terres à plus forte déclivité sont couvertes de friches herbacées récentes. A proximité de la rue de Celleneuve à St Hilaire, des vergers d'amandiers, d'oliviers et de figuiers sont en friche (critères 3 et 4). Au nord, la topographie en creux présente des friches arbustives plus anciennes. (critère 2)

Des lignes de force paysagères sont données par des haies de cyprès et de cannes de Provence. Mais les quelques maisons individuelles qui ont investi le site ont créé des ruptures visuelles et une autre dynamique spatiale. (critères 1 et 4)

Hormis en bordure de la cuesta de Bionne, qui offre de large dégagement sur la vallée de la Mosson et sur le pli de Montpellier, les autres parties du site n'offrent pas de vue remarquable sur le paysage environnant. (critère 6)

Le site de Malamort :

En prolongement du site des Grèzes et des Traverses, le site de Malamort s'étend vers le sud jusqu'en bordure de la route de Lavérune. Il offre un paysage agricole en déprise, fortement mité par de nombreuses constructions dont certains bâtiments d'activités à l'aspect peu soigné. (critères 2 et 4)

Seul le promontoire de sa partie est offre des vues sur le paysage environnant : vers l'est, se distinguent les repères forts de la ville (le clocher de l'église Sainte Anne, l'immeuble du Triangle, le bois de Montmaur-Lunaret) ; vers le sud, apparaissent les silhouettes de la Gardiole et les collines au-delà des villages de Cournonterral, Pignan et Saint Georges-d'Orques.

Les terres de Touchy, l'Herminier, la Providence :

Entre la ZAC de Val de Croze, l'avenue de Vanières, la route de Toulouse et le domaine viticole du Rieu-Coulon Haut, ces terres présentent un paysage en mutation. Des friches arbustives et arborées anciennes côtoient des friches herbacées récentes et de rares cultures. (critère 2)

Le paysage se brouille. Le mitage des maisons individuelles avec leur cortège de haies d'une seule espèce ont détruit les cohérences spatiales anciennement dictées par l'agriculture. (critère 1)

Les bosquets des mas de Touchy et de l'Herminier ainsi que du couvent de la Providence sont les seuls éléments paysagers identifiant réellement les lieux. (critère 4)

Aucunes vues lointaines n'émergent de ces territoires. (critère 6)

### **La pointe sud du territoire communal :**

La pointe sud du territoire communal est scindée par le passage de l'autoroute A9.

Au sud de l'autoroute, des jardins familiaux et un mas se partagent l'espace. Les jardins apparaissent comme un monde intimiste et clos n'offrant aucune vue sur le paysage environnant. Potagers et vergers de figuiers, oliviers et abricotiers se lisent difficilement derrière les haies d'aubépines, viornes tins, cyprès et lauriers. (critères 1 et 4)

Des carrosseries de voitures abandonnées et des dépôts de débris sauvages à proximité de l'autoroute dégradent fortement l'image du site. (critère 1)

Au nord de l'autoroute, les environs du domaine de Tandon, en bordure de la RD 132 révèlent aujourd'hui un paysage en chantier correspondant aux aménagements de l'opération Garosud. Totalement remanié par les travaux en cours, rien ne subsiste de son ancienne identité agricole. (critère 2)

De plus, la proximité de la zone industrielle offre un paysage proche peu valorisant. (critère 5).

### **Les paysages non urbanisés de la vallée du Lez**

**Niveau 1 :**

**La coulée verte du Lez :**

Le Lez constitue un axe traversant majeur. C'est un lien vivant et fort dont la portée est celle de l'échelle intercommunale. Le cheminement de son cours, souligné par une très belle ripisylve, enrichi ponctuellement de petits espaces de natures, marque le paysage territorial d'une empreinte considérable. (critères 1 et 2)

C'est le fleuve emblématique lié à l'histoire de Montpellier. Une vingtaine de moulins édifiés à partir du Moyen-âge jalonnèrent son cours. Ses berges sont des lieux où s'est exercé un attrait touristique et artistique ancien. Elles ont constitué dès le XIX<sup>ème</sup> siècle, le lieu favori de promenade des montpelliérains (critère 3)

Sa ripisylve est constituée de riches galeries de feuillus propices à l'accueil et au déplacement de la faune. La réserve naturelle du Lez, en aval du domaine de la Valette, est un lieu de protection et de renouvellement de la faune et de la flore. Espace de découverte et de sensibilisation à l'environnement, cette réserve est aussi par son secteur protégé un lieu consacré à l'observation scientifique. (critère 4)

Dans le paysage communal, le Lez propose une animation capitale surtout en milieu méditerranéen par ses ambiances fraîches de berges humides. Le relief de la vallée étroite et encaissée du Lez vert, soulignée par une falaise au niveau du site de Montmaur et de Lunaret, offre au promeneur une qualité de cheminement. (critère 5)

En bordure des rives, un réseau de vieux murs de pierre entourant d'anciennes propriétés forme des structures linéaires très visibles dans le paysage. Des portes en pierres de taille évoquent la grandeur des propriétés qui donnaient sur le cours d'eau. (critère 5)

Depuis les falaises de la réserve naturelle, le promeneur aura le loisir de bénéficier d'une perspective sur les premiers plateaux des garrigues et le pic Saint-Loup. (critère 6)

### **Le parc de Méric :**

Immortalisé par Frédéric Bazille, le mas de Méric s'est révélé comme un lieu impressionniste par excellence. Il représente un patrimoine culturel hérité des XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles. Sa composition en référence aux villas italiennes en fait un élément historique fort du paysage. (critère 3)

Par sa situation, dominant le passage du Lez, le parc participe à la continuité paysagère de la coulée verte de la Mosson. (critère 2)

Cet espace s'illustre comme une réappropriation réussie d'un domaine terrien du XVII<sup>ème</sup> siècle. L'ouverture au public en fait un lieu de découverte unique du paysage. (critère 4)

Les bosquets de pins et de cyprès autour du mas forment une composition remarquable. Des ambiances champêtres de pleine lumière sont rendues par l'espace des grandes prairies ; des ambiances forestières feutrées de sous-bois se retrouvent au niveau des versants de la vallée du Lez colonisés par un bois de chênes verts. (critère 5)

Les terrasses du parc de Méric offrent des vues sur la ville et sur les toits du vieux village de Castelnau-le-Lez. (critère 6)

## Niveau 2 :

### Le cimetière Saint-Lazare :

Le cimetière Saint-Lazare est une réalisation du XIX<sup>ème</sup> siècle. Sa composition et son inscription dans la ville en font un motif historique de paysage. Celui-ci présente une trame paysagère orthogonale forte, formée, en particulier, par de très beaux cyprès et chênes verts. Non visible depuis l'extérieur de ses murs de clôture, il reste par sa fonction un espace intimiste. (critère 2)

Les hauts murs soulignés de cyprès du cimetière Saint-Lazare ont un fort impact paysager depuis la RN 113 et l'avenue Saint-Lazare qui l'entourent. Ceux-ci contribuent à en faire un lieu relativement clos. (critère 1)

Sa situation en bordure de la coulée verte participe aux ambiances paysagères de la vallée du Lez. (critère 4)

Le domaine de Lavalette et les poches agricoles en frange du Lez :

La situation particulière de cette poche agricole en bordure du Lez, aujourd'hui agriculture expérimentale, à caractère scientifique, développée dans le cadre du pôle Agropolis, est à l'image de l'arrière pays collinaire où les rares et riches espaces entre les méandres des ruisseaux sont exploités par l'agriculture. Cela se traduit par un paysage très soigné : parcellaire agricole bien marqué par les cordons arbustifs des haies. (critères 1 et 4)

Plus au sud, à l'aval du parc de Lunaret, d'autres petites poches agricoles constituent des dilatations spatiales intéressantes car elles donnent de l'amplitude au trajet du Lez. Ces petits espaces sont importants pour garantir des respirations paysagères entre l'urbanisation de la commune de Montpellier et la progression de celle des villages aux alentours. (critère 4)

Sur les élargissements du lit majeur, les terres agricoles qui prennent place en amont du mas Méric, en face Castelnaud-le-lez offrent des ambiances agrestes où alternent de petits boisements et des terres agricoles. (critère 5)

L'ouverture spatiale rendue par les terres agricoles permet de contempler la riche ripisylve du Lez. En amont du domaine de Méric, depuis les berges, des percées visuelles offrent de très belles scènes picturales sur le village de Castelnaud. (critère 6)

## Niveau 3 :

### Le Lez en aval du bassin Jacques Cœur :

A partir du Lez urbain, l'absence de ripisylve donne un caractère paysager moins fort que dans la partie du Lez vert. Rive droite, quelques bosquets signalent le mitage par des maisons individuelles. (critères 1)

Rive gauche, le mélange de serres et de friches crée un paysage chaotique et marginal en bordure de l'autoroute A9. (critère 1 et 5)

Autour du futur Lez urbain, les friches traduisent un paysage en mutation. Autour de la Lironde basse, la trame du parcellaire agricole disparaît également sous les friches. Seule la ripisylve de la Lironde offre un structure lisible encore intéressante. (critères 2 et 4)

A partir d'Antigone, la vallée s'élargit en plaine et n'offre plus de points de vue. (critère 6)

Les paysages non urbanisés de la vallée de la Mosson

**Niveau 1 :**

**La coulée verte de la Mosson :**

La rivière de la Mosson constitue la limite naturelle ouest de la ville, largement perçue depuis les Hauts de Massane, la cuesta de Bionne et la colline de Malbosc. Elle forme de part son étirement une continuité paysagère dépassant le cadre communal. (critère 2)

Son amplitude spatiale est rendue par une dense et large ripisylve, épaissie çà et là par des boisements situés à proximité de ses berges. (critère 1)

Véritable lien, sa forêt galerie de feuillus est propice à l'habitat et au déplacement de la faune. Au XVIIIème siècle, les herboristes étudièrent avec intérêt cette richesse végétale. La rivière de la Mosson fut la source d'inspiration de nombreux artistes durant le XVIIIème et le XIXème siècles, comme en témoignent les dessins Jean Marie Amelin et les écrits de Charles De Belleval. (critères 3 et 4)

De grands frênes communs, peupliers blancs et chênes pubescents ombragent ses berges et, créent en association avec l'eau, une ambiance de fraîcheur et de dépaysement. (critère 5)

Le domaine Bonnier de la Mosson :

La situation du domaine en bordure de la Mosson, témoigne de l'engouement originel des propriétaires pour un cadre exceptionnel. Le domaine participe ainsi à la continuité paysagère importante de la rivière. (critère 2)

Le château Bonnier de la Mosson constitua l'une des folies les plus importantes du Languedoc. Réalisé entre 1723 et 1727, le Baron Joseph Bonnier y fit intervenir de grands artistes : l'architecte Jean Giral, le peintre Jean Raoux et le sculpteur N.S. Adam. Il devint un véritable modèle local (critère 3)

Le pavillon central au fronton sculpté et le long buffet d'eau incrusté de rocaillages et de coquillages sont les seuls vestiges restant après la dilapidation et la destruction des biens de la grande famille montpelliéraine. Ces éléments patrimoniaux et paysagers forts laissent entrevoir l'existence passée d'un somptueux parc classique à la française étagé en terrasses avec une composition axiale agrémentée de broderies de buis.

En bordure de la rivière, une partie plus naturelle constituée par les grands arbres de la ripisylve offre des ambiances riches de sous bois. (critère 5)

Aujourd'hui, des projets de restauration et de mise en valeur sont en cours. En particulier, un mise en scène de son entrée depuis la route de Lodève et une restauration du parc.

Ce domaine ouvert au public offre un lieu singulier de promenade et de détente. (critère 4)

Les versants des Hauts de Massane :

Au Nord-Ouest, les versants abrupts du pli de Montpellier entourant le quartier des Hauts de Massane offrent un paysage typique de garrigues. A l'échelle communale, ils représentent un patrimoine paysager remarquable. (critère 1)

Arbres de Judée, filaires, romarins, cistes, pistachiers, genévriers, chênes verts composent des ambiances fleuries et odorantes de milieux secs méditerranéens. (critère 5)

Au centre des Hauts de Massane, un lac artificiel et un parcours sportif ont été aménagés et portent le nom de « Lac des Garrigues ». Ils permettent au public de profiter de ce bel espace de nature. (critère 4)

Depuis le haut de ces versants, de larges vues panoramiques portent vers les Garrigues de Font Caude et, plus loin, vers le village de Saint Georges d'Orques et ses collines. (critère 6)

La cuesta de Bionne :

La cuesta qui s'étire au sud-ouest du territoire communal présente un paysage singulier. Ses versants aux pentes raides dominant la rivière de la Mosson. Le château de Bionne, folie du XVIIIème siècle, s'est installé à mi-pente, au point de résurgence de la nappe phréatique, profitant des qualités du lieu. (critère 3)

Couverte d'arbres de Judée, de genêts, de cyprès, de pins et de chênes, cette bande boisée a un fort impact paysager depuis la D132. (critère 5)

Le site est marqué par l'antenne de télécommunication dont la silhouette est reconnaissable depuis les grands points de vues de Montpellier.

De larges vues panoramiques sur la ripisylve de la Mosson, sur la plaine viticole de Saint Georges d'Orques et à l'horizon sur les collines d'Aumelas s'ouvrent depuis le haut de cette cuesta. (critère 6)

**Niveau 2 :**

**Le lit majeur de la Mosson, autour de la Paillade :**

Les élargissements du lit majeur de la Mosson ont offert un cadre remarquable à l'accueil d'activités. Des équipements sportifs nombreux (stade de la Mosson –« stade du mondial 98 », gymnase, tennis, piscine) trouvent ainsi une place de choix en bordure de la ripisylve et profitent de l'ambiance arborée et fraîche de cette dernière.

Des cordons arborés s'infiltrant entre ces équipements et offrent des écrans de verdure intimisant les espaces. (critères 3 et 4)

Au niveau du mas de la Paillade, l'épaississement de la ripisylve vient border le parc public de la mairie annexe créant une forte harmonie végétale. (critère 5)

En amont du mas de la Paillade, un boisement en continuité directe avec le passage de la rivière offre un bel espace de nature aménagé en parcours nature –santé. (critère 5)

Le versant de la colline de Malbosc, au nord de l'avenue du Professeur Blayac :

Le site présente un relief structuré en terrasses, tramé de réseaux de haies arbustives et de cannes de Provence. Au milieu des friches, quelques vergers d'amandiers et d'oliviers sont les témoins résiduels d'un potentiel végétal intéressant (critère 2). Les rebords de talus et les ruptures de pentes sont colonisés par des plantes de garrigue, nerpruns, filaires, jasmins... Des bosquets remarquables de pins, d'amandiers ou d'oliviers créent des points d'appel forts. (critère 3)

Malgré la proximité de l'avenue Blayac et du dépôt des rames de tramway, le domaine de Malbosc possède encore, sur ses abords les plus proches, un caractère viticole marqué par ses parcelles en culture soignées, soulignées de bordures végétales basses et de murets de pierres sèches. (critère 5)

Depuis de petits promontoires, de larges panoramiques s'ouvrent vers le paysage proche, la ripisylve de la Mosson, la colline de Veyrasy, le quartier de la Mosson. (critère 6)

### **Niveau 3 :**

#### **Le lit majeur de la Mosson, le long de la cuesta de Bionne :**

Fortement marqué par le passage de la D132 (future rocade ouest), le site montre une cohérence spatiale moins forte. Côté Est, des maisons individuelles ont mité le bas du versant de la cuesta. (critère 5)

La petite voie de desserte en parallèle à la D132, les délaissés routiers et les friches installées en pied de talus s'ajoutent pour donner un caractère peu entretenu au paysage. (critère2)

Côté Ouest toutefois, le lieu, riche des alluvions de la rivière de la Mosson, présente un paysage agricole de parcelles soignées en vignes et céréales. La ripisylve de la Mosson limite ce parcellaire agricole, offrant un admirable rideau végétal.

Le versant de la colline de Malbosc, au sud de l'avenue du Professeur Blayac :

Le caractère fortement abandonné du site se traduit par un ensemble de friches herbacées et arbustives très hétéroclite. Celles-ci se développent sur d'étroites parcelles couvrant un relief mamelonné déclinant en pentes douces vers l'avenue de l'Europe. Des terrains impénétrables et des espaces dénudés se juxtaposent créant un désordre végétal. (critère 1 et 2)

L'aspect bocager de l'ancien parcellaire agricole s'efface peu à peu derrière le foisonnement végétal. (critère 4)

Le site abandonné est devenu un lieu de stockage sauvage de détritiques et de constructions éphémères improvisées. Ce dernier est en attente d'une nouvelle identité structurée autour des projets d'aménagement envisagés par le Conseil Général (avenue Pablo Neruda, projet Hérault Culture-Sport) et autour du développement attendu des secteurs d'activités en prolongeant de Parc 2000 et des laboratoires Sanofi-Synthélabo. (critère 4)

Quelques vues sont identifiables en direction de la Paillade, de la rivière de la Mosson et des garrigues de Font-Cauze. (critère 6).



## **Les paysages non urbanisés du PLU de Montpellier:**

### **Niveau 1 :**

#### **La colline de Montmaur – Lunaret :**

Avec ses 83 hectares, la colline de Montmaur - Lunaret constitue un superbe espace forestier à l'échelle du territoire communal. (critère 1)

Elle est représentative, par son relief et sa couverture végétale, des collines boisées de l'arrière pays montpelliérain. (critère 3)

Aménagé en parc de loisir pour le site de Montmaur, en réserve naturelle et parc zoologique pour le site de Lunaret, ils sont devenus des lieux d'excellence pour la promenade et le dépaysement. (critère 4)

Ces sites participent à une continuité paysagère, celle de la vallée du Lez, en dominant le fleuve et en étalant leur végétation méditerranéenne jusqu'à la dense ripisylve du fleuve. La forte cohésion de ces deux espaces de nature est de tout premier intérêt. (critère 2)

La végétation de la garrigue avec ses chênes verts, blancs et kermès, ses pins parasols et pins d'Alep, ses sous bois odorants composés de genévriers, lentisques, lauriers –tins offre une ambiance verte en toute saison.

Le haut mur de pierres qui limite le zoo de Lunaret représente un élément paysager remarquable bien visible depuis la rue François Chicoyneau et le haut de la rue de l'Aiguelongue. (critère 5)

Enfin, le jeu de paliers offert par le relief permet des échappées visuelles vers le contrefort des Cévennes et le pic Saint-Loup. (critère 6)

#### **Le domaine du château d'O :**

Ancienne propriété des Saint-Priest, dynastie d'intendants du Languedoc, le château d'O apparaît comme un beau domaine du XVIIIème siècle. (critère 3)

Sa composition paysagère, alliant force et sobriété, a été dessinée par Antoine Giral en 1762. Elle est ordonnée selon une structuration axiale nord-ouest/sud-est soulignée de trames de cyprès. (critères 2 et 5)

Le parc est animé par des statues et fontaines venant du domaine Bonnier de la Mosson et par un grand bassin surmonté d'un belvédère d'où la vue s'étend vers Montpellier. (critères 5 et 6)

Le domaine, restauré par le conseil général, accueille aujourd'hui des réceptions et des manifestations culturelles importantes comme le Printemps des comédiens. (critère 4)

Situé en vis à vis avec les grands domaines agricoles de la colline de Malbosc, le site du château d'O forme une entité de paysage notable. (critères 1 et 2)

Deux liens relient le domaine aux quartiers de la ville : le lien historique de l'aqueduc Saint-Clément (Saint-Priest détournait l'eau de l'aqueduc pour alimenter le grand bassin) et le lien naturel du Verdanson qui constitue un réseau vert jusqu'au cœur de ville. (critère 2)

Les boisements à l'est du quartier de l'Aiguelongue :

Les boisements à l'est du quartier de l'Aiguelongue représentent de véritables pénétrantes vertes dans la ville. Ils forment une continuité paysagère avec le site de Lunaret. (critère 2)

Dominant la vallée du Lez, les versants boisés abrupts constituent une transition paysagère de qualité entre le quartier de l'Aiguelongue et la vallée du Lez. (critère 4)

Les ambiances sèches et odorantes se modèlent sur celle de la forêt méditerranéenne avec ses chênes verts, ses pins d'Alep, pistachiers, arbousiers, filaires, érables, lauriers tins... (critère 5)

Des vues aériennes permettent de découvrir le vieux village de Castelnau-le-Lez. (critère 6)

## **Niveau 2 :**

### **Le site de Mont-Ferrier-le-Vieux :**

La pinède du site de Mont-Ferrier-le-Vieux dominant le lycée Agropolis associée à l'alignement des hauts platanes de la route de Mende et au passage de la riche ripisylve de la Lironde forme un très bel ensemble végétal pour l'entrée de ville. (critère 3)

Aux portes de la ville, cet ensemble naturel représente de seuil paysager remarquable. De plus, sa liaison avec la vallée du Lez, le fait participer à une continuité paysagère importante (critère 4)

L'ensemble de la composition forme un cadre paysager agréable pour l'utilisateur qui emprunte la route de Mende. Mais, d'une façon générale, la colline de Mont-Ferrier-le-Vieux reste un lieu peu connu. (critère 1)

Le domaine de Vigaroux :

Le domaine de Vigaroux est aujourd'hui un îlot au milieu du parc Euromédecine. (critère 1)

Sa situation dominante sur une butte couronnée d'un boisement est à l'image de l'implantation traditionnelle des mas languedociens. Domaine privé, visible uniquement de l'extérieur, il marque le quartier par l'aération végétale qu'il représente. (critère 2)

Il se fond dans le paysage environnant en participant à l'ambiance arborée d'Euromédecine. (critères 5)

Le domaine des Quatre Vents :

Le domaine des Quatre Vents reste l'élément paysager le plus remarquable de la colline « Aux Quatre Vents », située à l'est de la D65. Ce domaine tend à devenir un îlot paysager noyé dans des friches arbustives. (critère 1)

Il se compose d'une demeure couronnée d'un petit bois, d'une grande oliveraie et d'une large parcelle de vignes. (critère3)

Aujourd'hui, le domaine, entouré de haies arborées, est peu visible. Seule l'ambiance majestueuse de son allée d'oliviers évoque sa présence. (critère 2)

## **Niveau 3 :**

## **Les sites du plan des Quatre Seigneurs et des Quatre Vents :**

Le plan des Quatre Seigneurs et le lieu dit des Quatre Vents recouvrent une colline au relief accidenté et rocailleux. Des structurations en terrasses, soulignées par des murets de pierres se devinent au niveau des pentes les plus fortes. (critère 4)

Malgré un relief aux altitudes élevées, la fermeture du paysage ménage peu de vues sur la ville ou l'espace environnant. (critère 6)

Des friches arbustives anciennes émaillent le lieu, donnant un espace relativement fermé et une forte ambiance végétale. (critères 1 et 2)

Des trames végétales nombreuses mais moins lisibles, de vergers d'oliviers, de cordons arborés et de haies agricoles composent un paysage évoquant la campagne. (critère 4)

Mais, des maisons individuelles se répartissent de façon assez diffuse et mitent ce territoire. (critère 1)

La vocation de ces sites n'est plus évidente et leur identité demande à être réaffirmée. L'ensemble du paysage de la colline souffre d'un état de peu d'entretien et d'abandon prononcé. (critères 2 et 3)

Le site de la Blanquette et les terres de Thomassy :

Le site de la Blanquette et les terres de Thomassy, entre la route de Ganges et la D65, présentent un paysage ouvert de terres viticoles en mutation. Certaines parcelles ont été reconverties en terres céréalières, d'autres sont devenues des friches. (critère 2)

Des structures paysagères fortes persistent mais elles sont peu nombreuses comme de belles haies de cyprès et la ripisylve d'un affluent de la Lironde. (critère 4)

Le centre commercial de Saint Clément, en bordure communale, a un fort impact visuel et représente une frange peu valorisante pour ce site. (critère 5)

Les deux pénétrantes urbaines que constituent la D986 et la D65 créent des limites fortes qui isolent l'ensemble du site. (critère 1)

## **II.4. Etat des nuisances**

### **II.4.1. Pollution atmosphérique**

L'air constitue le premier des éléments nécessaires à la vie. Chaque jour, 14 kg d'air transitent par nos voies respiratoires.

La pollution atmosphérique a été définie par la loi 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie comme étant « l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à déterminer les biens matériels et à provoquer des nuisances olfactives excessives ».

### **II.4.1.1. Inventaire et origine des polluants**

#### a) Inventaire des polluants

Les polluants de l'atmosphère sont nombreux.

Les principaux polluants, c'est-à-dire ceux émis en quantité importante sur l'ensemble du territoire national ou de façon locale, sont les suivants :

- le dioxyde et le trioxyde de soufre ( $\text{CO}_2$  et  $\text{CO}_3$ ), émis principalement par des combustibles fossiles solides ou liquides et des carburants ainsi que certains processus industriels,
- l'hydrogène sulfuré et les mercaptans, émis par certains processus industriels tels que le raffinage du pétrole,
- les monoxydes de carbone (CO), formés lors de la combustion incomplète de matières organiques (gaz, charbon, bois, carburants). La source principale est le trafic automobile,
- les hydrocarbures et les aldéhydes, émis par les moteurs des véhicules, le raffinage du pétrole, le stockage et la distribution des produits pétroliers, l'industrie des peintures... L'objectif du gouvernement français est de réduire les émissions d'hydrocarbures de 30 % sur une période de 15 ans,
- les oxydes d'azote ( $\text{NO}_x$ ), émis principalement par les moteurs des véhicules, la combustion des combustibles fossiles, ...
- le plomb (Pb), émis par les moteurs à allumage commandé des véhicules,
- le fluor et les fluorures, émis par les tuileries, briqueteries, la combustion de certains charbons, ...
- les chlorofluorocarbures (CFC), substances utilisées comme propulseurs dans les aérosols. Ils sont accusés de réduire la couche d'ozone et de contribuer à l'effet de serre,
- les composés organiques volatiles (COV), émis lors de la combustion incomplète des combustibles (notamment dans les gaz d'échappement), ou par évaporation lors de leur fabrication, de leur stockage ou de leur utilisation,
- des particules ou poussières en suspension (PS) qui peuvent être solides à liquides. Ces particules constituent des fumées, poussières, buées ou brouillards et peuvent se charger de gaz toxiques. Elles sont liées à l'activité humaine (combustion incomplète des combustibles fossiles, du transport automobile et d'activités industrielles très diverses),
- les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) générés par la combustion des matières fossiles (notamment par les moteurs diesels) sous forme gazeuse ou particulaire,
- les dioxines ou furanes, polluants émis par les incinérateurs d'ordures ménagères,

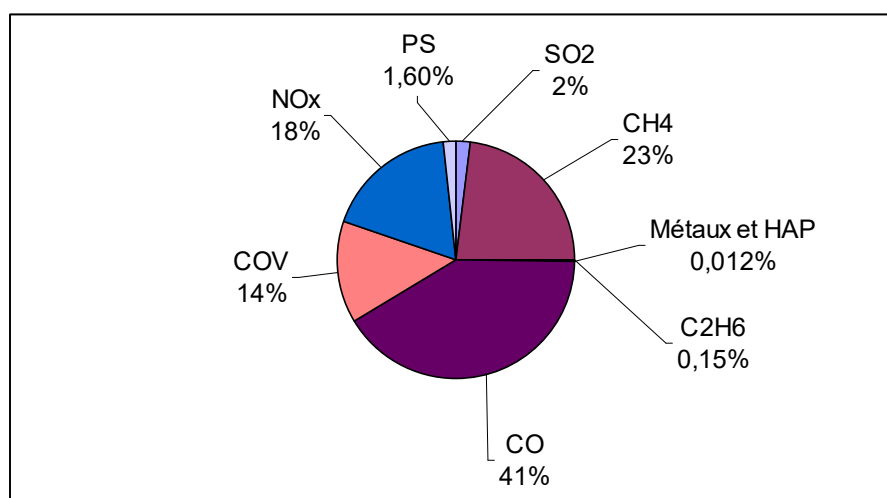
- l'ozone (O<sub>3</sub>) dans la stratosphère (entre 10 et 60 km d'altitude) constituant un filtre naturel qui protège la vie sur terre de l'action néfaste des ultraviolets "durs". Le "trou d'ozone" est une atteinte à l'intégralité de ce filtre liée à l'effet "destructeur d'ozone" de certains polluants émis dans la troposphère (entre le sol et 10 km) et qui migrent lentement dans la stratosphère.

Dans certaines conditions d'ensoleillement (l'été notamment) et dans les atmosphères très chargées en polluants dits "primaires", émis par le transport et diverses activités domestiques professionnelles et industrielles, des quantités importantes de polluants dits "secondaires", d'ozone en particulier, sont produites.

Les mécanismes réactionnels sont alors complexes et les plus fortes concentrations d'ozone apparaissent en périphérie des zones émettrices des polluants primaires puis peuvent être transportées sur de grandes distances.

Le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération montpelliéraine (PPA), en cours d'élaboration, étudie les polluants sur un périmètre qui est le même que celui du Plan de Déplacements Urbains (PDU).

Le graphique ci-dessous, issu du projet de PPA, représente la proportion des différents polluants sur ce périmètre, en pourcentage massique :



source : projet de PPA

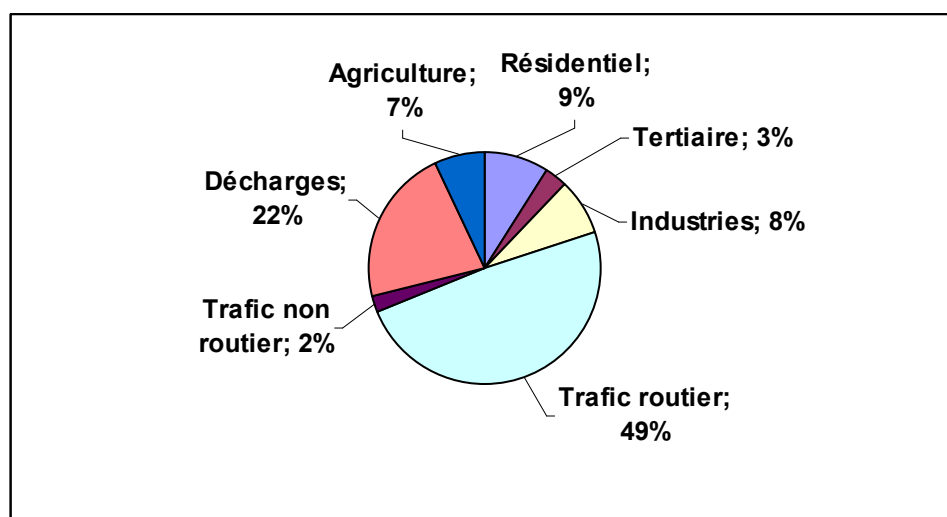
Les polluants émis majoritairement sur le périmètre du PPA sont donc le monoxyde de carbone (CO), les oxydes d'azote (NO<sub>x</sub>), les composés organiques volatiles (COV), dus principalement au trafic routier et aux industries, et le méthane (CH<sub>4</sub>), principalement émis par les décharges. Les métaux toxiques, le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) et les particules (PS), qui sont des polluants aux effets importants sur la santé et l'environnement, font partie des polluants les moins émis sur la zone du PPA.

## b) Origine des polluants

Les polluants sont émis par des sources fixes ou mobiles :

- le logement résidentiel : production d'eau chaude sanitaire et chauffage des résidences principales, activités domestiques (utilisation de solvants, peinture...),
- le secteur tertiaire : chauffage des locaux de travail publics et privés,
- l'industrie : ensemble des activités industrielles y compris les PME et PMI,
- les transports : trafic routier, aérien, ferroviaire et fluvial,
- l'agriculture : élevage et cultures,
- les centres de stockage de déchets ménagers et assimilés.

Le graphique ci-dessous, issu du projet de PPA, représente la répartition des émissions entre les différentes sources de polluants :



source : projet de PPA, 2000

Le trafic routier est donc responsable de près de la moitié des émissions totales sur le périmètre du PPA. Le stockage des déchets ménagers (avec la prise en compte du méthane) arrive en deuxième position avec 22% des émissions. Les faibles émissions du secteur industriel s'expliquent par la faiblesse du tissu industriel (absence de centrale thermique importante) et d'industries de transformation de produits pétroliers.

Agir sur le secteur des transports réduirait simultanément les émissions de NOx, CO et COV, qui sont parmi les polluants les plus émis.

### II.4.1.2. Les impacts sur l'environnement et la santé

Grâce aux progrès de l'épidémiologie et à l'avancée des connaissances toxicologiques depuis une quinzaine d'années, on sait que la pollution atmosphérique génère des impacts sur la santé des populations.

Les effets sur la santé sont d'ampleur et de gravité variables suivant les individus et peuvent se manifester de plusieurs manières (irritation du système respiratoire, effets négatifs sur les systèmes de défense contre les infections...). Les effets dépendent de la sensibilité personnelle

de l'individu exposé (âge, état de santé, prédispositions...) et des niveaux de pollutions, de la durée d'exposition, de son débit respiratoire au moment de l'exposition. Il est donc difficile de prévoir l'effet d'un niveau de pollution sur la santé d'une personne. Il existe des populations a priori plus fragiles que d'autres aux effets de la pollution de l'air. Ainsi, les enfants, les personnes âgées, les personnes affectées par certaines maladies respiratoires ou cardiovasculaires constituent des populations dites "sensibles".

Aux effets directs, s'ajoutent des effets indirects sur l'environnement et le cadre de vie (acidification des sols et des forêts, contamination des sols, risque de transfert de la pollution des sols vers les nappes ou les eaux superficielles) qui sont le plus souvent liés à une transformation chimique des polluants dans l'atmosphère.

Les différents polluants susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement et la santé sont les suivants :

Le **dioxyde de soufre SO<sub>2</sub>** se transforme en acide sulfurique au contact de l'humidité de l'air et participe au phénomène des pluies acides. Il contribue également à la dégradation de la pierre et des matériaux de nombreux monuments.

C'est un irritant des muqueuses, de la peau et des voies respiratoires supérieures. Il agit en synergie avec d'autres substances, notamment les fines particules ;

Les **particules PS** ont un effet de salissure sur les bâtiments et les monuments.

Selon leur taille, les particules pénètrent plus ou moins profondément dans l'arbre pulmonaire. Les particules les plus fines peuvent, à des concentrations relativement basses, irriter les voies respiratoires et altérer la fonction respiratoire dans son ensemble.

**Certaines particules ont des propriétés mutagènes et cancérigènes ;**

Le **dioxyde d'azote NO<sub>2</sub>** participe aux phénomènes des pluies acides, à la formation de l'ozone troposphérique dont il est l'un des précurseurs, à l'atteinte de la couche d'ozone stratosphérique et à l'effet de serre.

C'est un gaz qui engendre à faible concentration, une irritation des voies aériennes supérieures et des yeux. Il réagit avec l'hémoglobine pour former un complexe très stable, empêchant ainsi l'apport d'oxygène aux cellules ;

**L'ozone O<sub>3</sub>** a un effet néfaste sur la végétation (sur le rendement des cultures par exemple) et sur certains matériaux (caoutchouc...). Il contribue à l'effet de serre et aux pluies acides.

O<sub>3</sub> est un gaz agressif qui pénètre facilement jusqu'aux voies respiratoires. Il provoque toux, altération pulmonaire ainsi que des irritations oculaires. Ses effets sont très variables selon les individus ;

**Les composés organiques volatils : COV** jouent un rôle majeur dans les mécanismes complexes de formation de l'ozone dans la basse atmosphère. Ils interviennent également dans les processus de l'effet de serre et du trou d'ozone.

Les effets sur la santé des COV sont très variables selon la nature du polluant envisagé. Ils vont d'une certaine gêne olfactive à des effets mutagènes et cancérigènes, en passant par des irritations diverses et une diminution de la capacité respiratoire ;

**Le monoxyde de carbone CO** participe aux mécanismes de formation de l'ozone atmosphérique. Il contribue à l'effet de serre. Il se fixe à la place de l'oxygène sur l'hémoglobine du sang, conduisant à un manque d'oxygénation du système nerveux, du cœur, des vaisseaux sanguins ;

**Les métaux lourds** contaminent les sols et les aliments. Ils s'accumulent dans les organismes vivants et perturbent les équilibres et mécanismes biologiques.

Les métaux s'accumulent dans l'organisme et provoquent des effets toxiques à court ou à long terme. Ils peuvent affecter le système nerveux, les fonctions rénales...

La qualité de l'air dépend en grande partie des conditions météorologiques (température, vent, précipitations) qui peuvent favoriser la dispersion des polluants ou au contraire, les concentrer sur une zone particulière.

### **II.4.1.3. Surveillance et information sur la qualité de l'air**

Dès 1974, le bureau municipal d'hygiène de la Ville de Montpellier réalisait déjà des mesures sur la qualité de l'air.

Créée en 1973, l'association pour "la mesure et la prévention de la pollution atmosphérique en Languedoc-Roussillon" AMPA LR, devenue quelques années plus tard AMPADI LR, était une association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air essentiellement industrielle.

En 1984, l'association est choisie comme pilote national pour créer à Montpellier, en collaboration avec le District et le Conseil Régional, le premier réseau automatique de surveillance de la pollution spécifiquement urbaine. En 1996, la loi sur l'air impose une profonde mutation et les enjeux deviennent des enjeux de santé publique.

AMPADI LR devient en 1999, AIR Languedoc-Roussillon.

Le Ministère de l'Aménagement du Territoire et de l'Environnement est responsable de la mise en œuvre de la politique nationale de surveillance, de prévention et d'information sur l'air. Il s'appuie sur le réseau national de surveillance et d'information sur l'air (ATMO du nom de l'indice de la qualité d'air diffusé quotidiennement dans les agglomérations) qui regroupe 39 associations agréées par le Ministère.

AIR Languedoc-Roussillon, membre agréé du réseau ATMO surveille et prévoit la qualité de l'air en Languedoc-Roussillon.

AIR Languedoc-Roussillon met en œuvre trois approches pour surveiller et prévoir la qualité de l'air en région :

- des études réalisées grâce à des moyens de mesure mobiles (camion laboratoire échantillonneurs passifs, bio-indicateurs),
- des modélisations et prévisions pour simuler les niveaux de certains polluants dans l'espace et le temps,
- des réseaux fixes constitués de stations automatiques.

A Montpellier, le réseau de surveillance est composé de :



- 4 stations fixes automatiques de mesures en continu (3 stations urbaines : Près d'Arènes, Cévennes, Chaptal, 1 station trafic : Saint-Denis, ainsi que 2 stations périurbaines à Lattes et Saint-Gély du Fesc).

- 5 sites de mesures (4 urbains et 1 trafic) de BTEX (Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylènes) à l'aide d'échantillonneurs passifs. Le suivi des BTEX a débuté en janvier 2001.

Les **stations urbaines** sont représentatives d'une exposition moyenne de la population à la pollution urbaine.

Les **stations périurbaines**, situées en périphérie des centres urbains, sont représentatives des niveaux maxima de pollution photochimique (ozone).

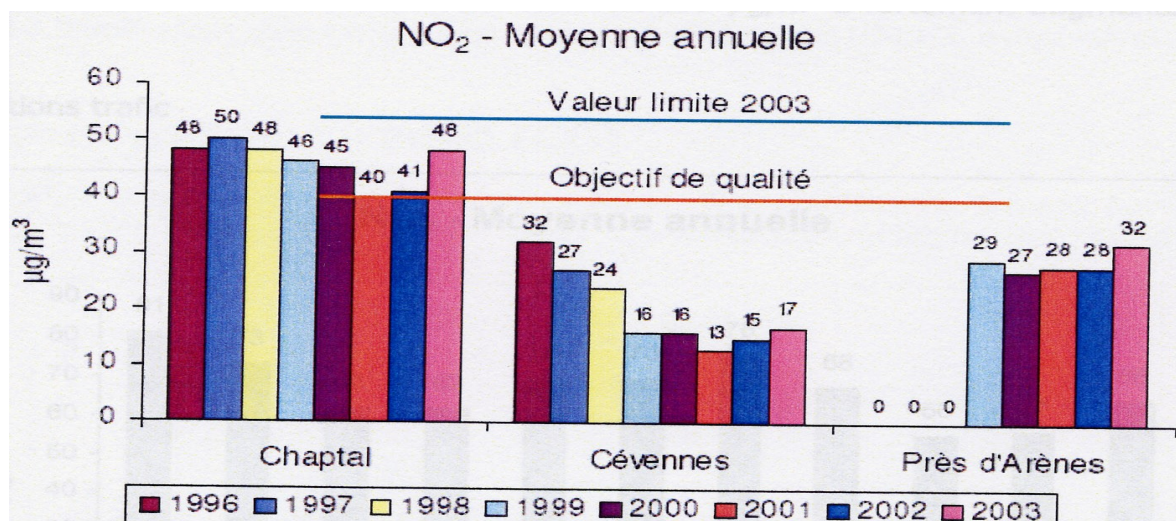
Les **stations trafic**, situées à proximité immédiate d'une voie de circulation importante, sont représentatives du niveau maximum d'exposition à la pollution automobile et urbaine.

Le choix d'implantation des stations a été précédé d'une analyse fine. Plusieurs campagnes ont été réalisées à l'aide de tubes passifs pour mesurer les concentrations en dioxyde d'azote et pour l'ozone sur 52 sites de mesures maillant régulièrement la ville et prenant en compte la densité urbaine.

#### II.4.1.4. Bilan général de la qualité de l'air en 2003

Le bilan 2003 de la qualité de l'air établi par AIR Languedoc-Roussillon donne les résultats suivants :

- le **dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>)**, principal traceur de la pollution urbaine et en particulier automobile : grâce au pot catalytique les émissions ont diminué depuis 1993 mais l'effet reste encore peu perceptible compte tenu de la forte augmentation du trafic.



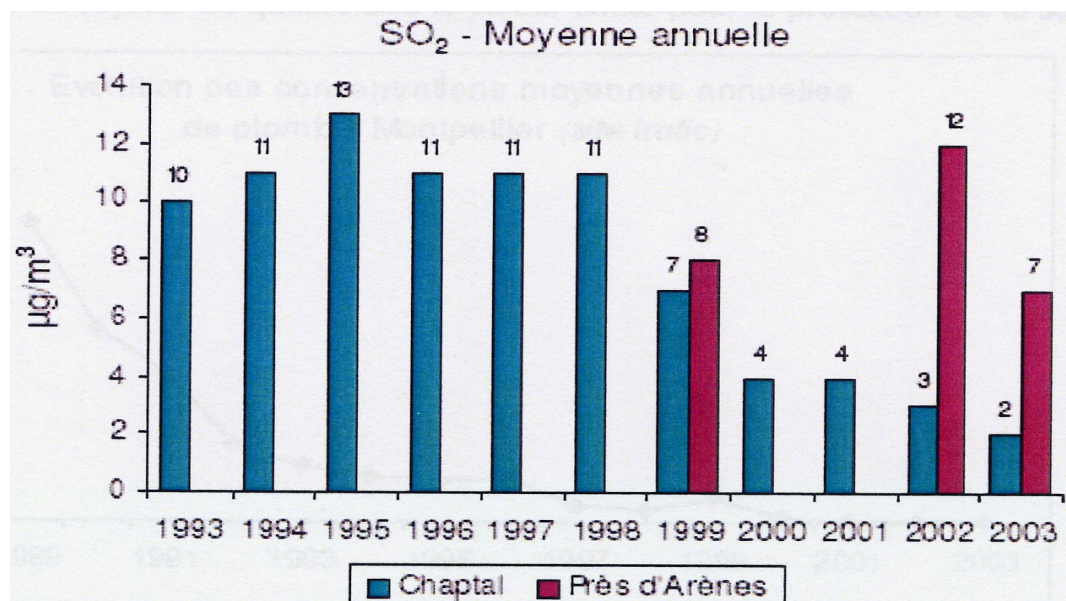
source : projet de PPA

Les stations de Montpellier respectent les seuils réglementaires.

Après une diminution régulière de 1997 à 2000 puis une stagnation de 2000 à 2002, l'année 2003 se caractérise par une hausse des concentrations de NO<sub>2</sub>, pour revenir à des niveaux proches de ceux mesurés en 1998 ou 1999. A noter que, sur la station de Près d'Arènes, la moyenne annuelle 2003 est la plus importante depuis la mise en place de la station en 1998.

D'une façon générale, les concentrations de pointe sur les sites sont stables, voire en légère baisse, par rapport aux années précédentes ;

- le **dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>)** : les concentrations ont respecté tous les seuils réglementaires sur l'ensemble des stations.



source : projet de PPA

Les teneurs moyennes annuelles de SO<sub>2</sub> mesurées depuis 1993 sont très faibles, très inférieures aux valeurs réglementaires (valeur limite pour la protection des écosystèmes = 20µg/m<sup>3</sup>). On note, depuis 1999, une baisse constante des concentrations en SO<sub>2</sub> sur le site urbain Chaptal.

- **l'ozone (O<sub>3</sub>)** :

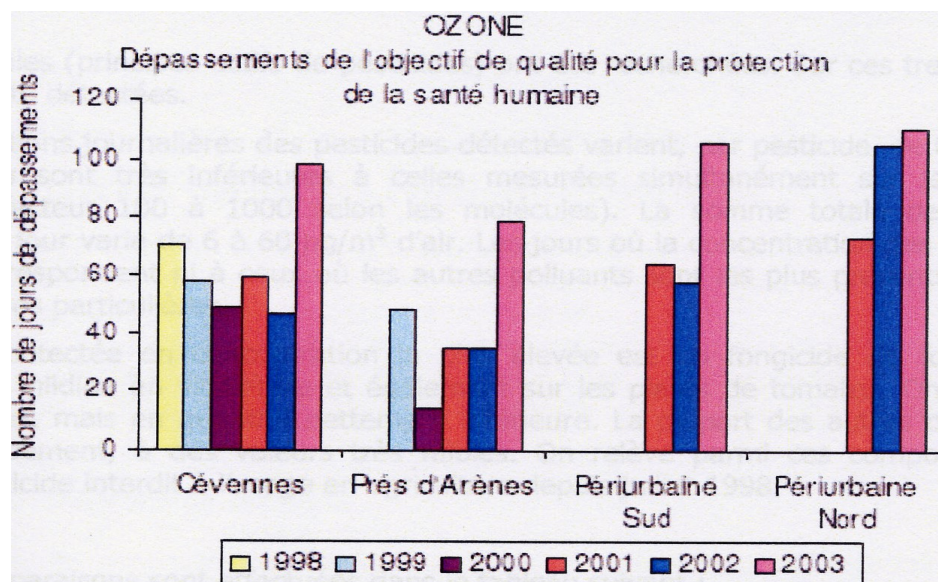
Les procédures de recommandations et d'alerte des populations lors d'un épisode de pollution sont imposées par la loi sur l'air du 31 décembre 1996 et son arrêté du 17 août 1998. Ces procédures sont établies par le préfet du département pour l'ozone, le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote.

L'ozone est le polluant le plus préoccupant. C'est en effet le seul pour lequel des dépassements du seuil de recommandation et d'information sont régulièrement enregistrés.

Les concentrations les plus élevées sont mesurées pendant les mois d'été. En effet, c'est à cette période que le rayonnement est le plus fort et que la durée d'insolation est la plus longue ce qui favorise les réactions photochimiques à l'origine de la production d'ozone.



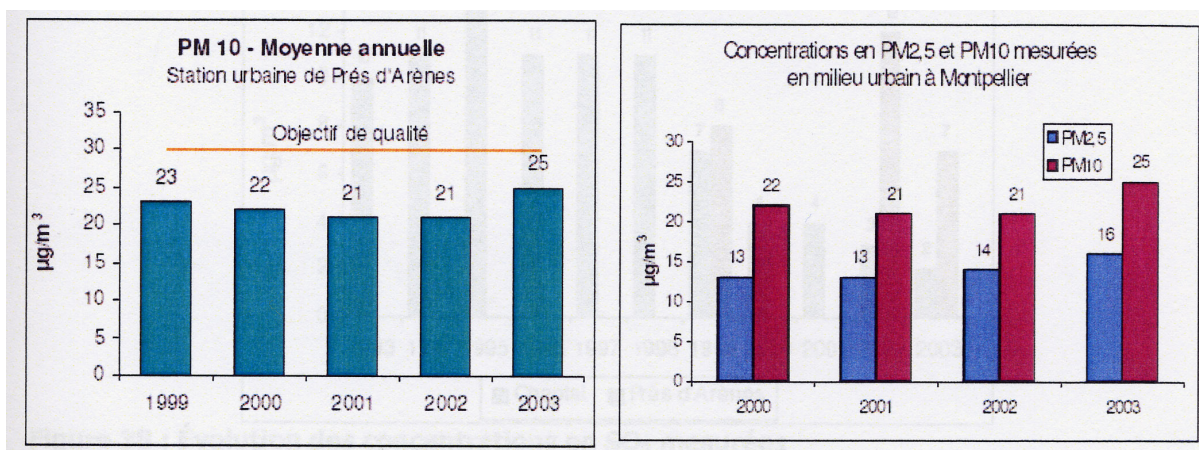
L'été 2003 a été un été record en ce qui concerne les concentrations mesurées en ozone. En effet, les conditions météorologiques (été caniculaire) ont été particulièrement favorables à la formation de ce polluant. Les épisodes de pollution photochimique enregistrés ont par conséquent été d'intensité et de durée jamais observées avec un nombre record de déclenchement de procédures d'information et de recommandation. Le nombre de jours pendant lesquels la procédure a été activée est également très important du fait de la persistance des épisodes de pollution photochimique.



source : projet de PPA

#### - les particules en suspension (PS)

Les mesures de particules très fines (PM 2,5 : particules dont le diamètre est inférieur à 2,5 µm) se sont poursuivies en site urbain. Tous les sites de mesures ont respecté les seuils réglementaires. Ces mesures ont permis de mettre en évidence l'importance des particules d'origine naturelle dans les particules observées sur la région.

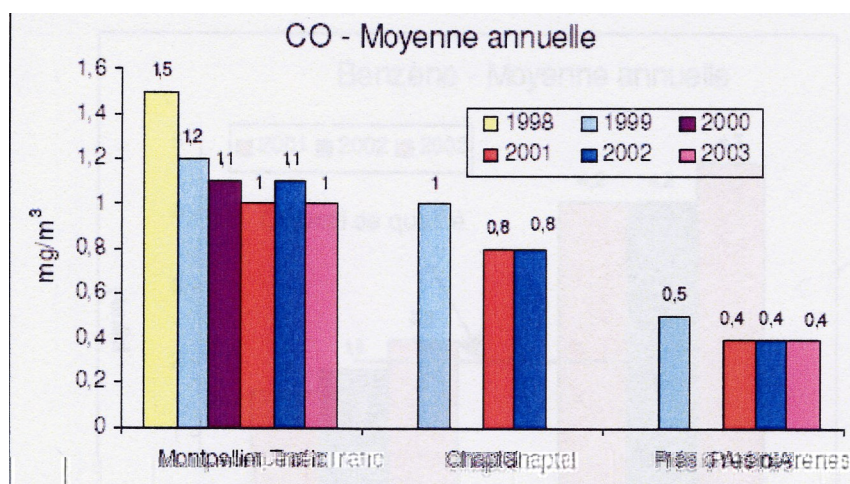


source : projet de PPA

Les concentrations sont restées relativement stables entre 1999 et 2002 avec une légère tendance à la baisse. En 2003 la tendance est à la hausse avec une moyenne

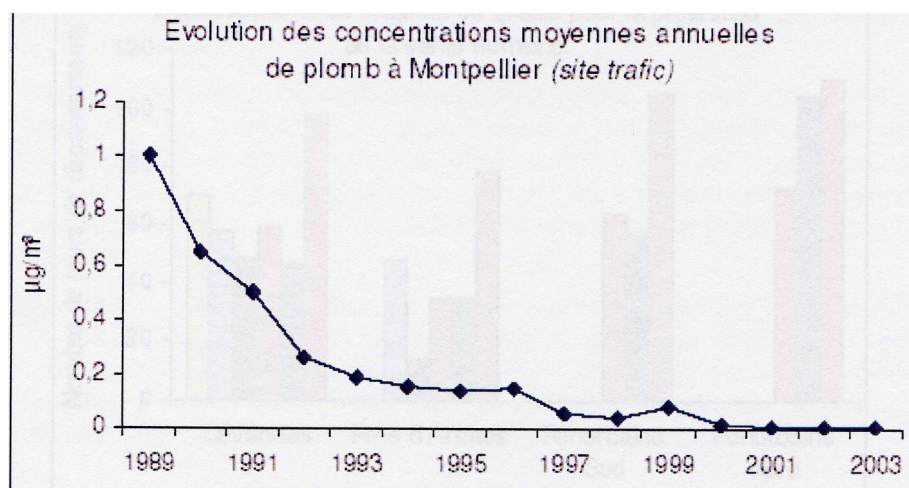
annuelle la plus élevée depuis la mise en place de ce type de mesures, tout en respectant les valeurs réglementaires.

- **le monoxyde de carbone (CO)** : après la baisse des concentrations mesurées entre 1998 et 2001, les teneurs en CO semblent stabilisées. Les seuils réglementaires sont largement respectés.



source : projet de PPA

- **les métaux toxiques :**

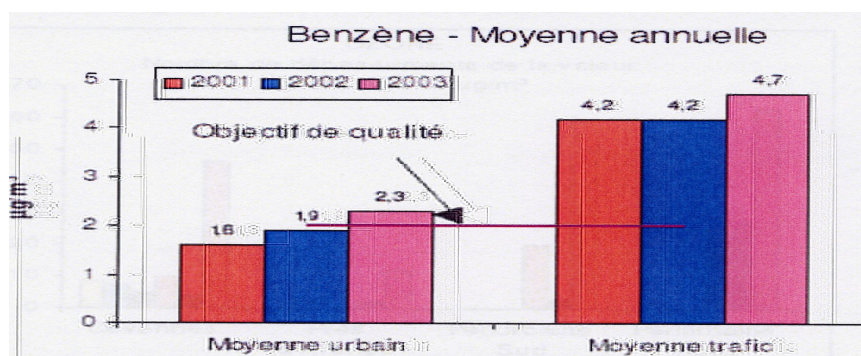


source : projet de PPA

Les concentrations en plomb mesurées ont été divisées par 100 au cours des années 1990 notamment grâce à la généralisation de l'utilisation de l'essence sans plomb. Depuis, les teneurs mesurées en site trafic à Montpellier restent très faibles, proches de la limite de détection, et nettement inférieures aux seuils réglementaires.



- le benzène (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) :



source : projet de PPA

Les concentrations en benzène mesurées augmentent régulièrement depuis le début des mesures en 2001. En 2003, pour la première année, l'objectif de qualité a été dépassé sur les sites urbains, ce seuil étant largement dépassé chaque année sur les sites de trafic. Toutefois les valeurs limites ne sont pas dépassées.

### Conclusions

Stations urbaines	Comparaison aux normes	Evolution en 2003 par rapport aux années précédentes
NO <sub>2</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 site sur 3 : dépassement de l'objectif de qualité</li> <li>• Pas de dépassement des autres seuils réglementaires</li> </ul>	Augmentation
PS	Pas de dépassement	Augmentation
CO	Pas de dépassement	Stabilité
SO <sub>2</sub>	Pas de dépassement	Diminution
C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dépassement de l'objectif de qualité</li> <li>• Pas de dépassement des autres seuils réglementaires</li> </ul>	Augmentation
Pb	-	Non mesuré
O <sub>3</sub>	Dépassements fréquents des valeurs réglementaires	Augmentation

### **II.4.1.5. Les actions de la ville**

La ville développe depuis de nombreuses années des solutions combinant développement et respect de l'environnement pour un développement durable :

- Choix de modes de chauffage moins polluants : gaz naturel proposé en priorité sur le vaste secteur d'extension urbaine de Port Marianne), réseau public de chaleur urbain à Antigone,
- Maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments publics par la création d'un service énergie en 1985 dont l'une des missions est de s'assurer de l'optimisation de la conception énergétique des bâtiments dès la phase programme (bonne isolation, diffusion de la chaleur, éclairage performant...),
- Développement des transports en commun non ou peu polluants (tramway, petit bus, bus utilisant des carburants écologiques). Des études visant à établir l'état initial de la qualité de l'air autour des futures roades Ouest et Est et de la deuxième ligne de tramway sont menées par AIR Languedoc-Roussillon,
- Mise en place d'un Plan de Déplacement Urbain : PDU pour améliorer les déplacements futurs dans le respect de l'environnement,
- Mise en place d'un PDE (Plan de Déplacements Entreprise) par la Ville de Montpellier, en partenariat avec l'Agglomération, pour favoriser auprès des employés les déplacements par transports en commun, covoiturage, vélo et marche à pied. Pour inciter les entreprises et les autres collectivités publiques à suivre cet exemple, une aide méthodologique et des avantages tarifaires sont consentis par la société de transports urbains de l'agglomération (TAM) aux entreprises désireuses de s'inscrire dans une telle démarche de maîtrise des déplacements.
- Fluidification du trafic automobile par une gestion informatique des feux rouges évitant les arrêts pendant lesquels se produit l'émission des polluants (système PETRARQUE),
- Diversification des moyens de déplacements urbains : pistes cyclables, secteurs piétonniers,
- Organisation de l'urbanisation nouvelle pour rapprocher l'habitat et l'emploi et leur desserte par les transports en commun (élaboration de schéma de secteur).

Un Plan de Déplacement Urbain (PDU) de l'agglomération de Montpellier qui regroupe 48 communes, arrête à une échéance de 10 ans, l'organisation des déplacements dans le respect de l'environnement pour anticiper les besoins de la population. Le projet de PDU a été approuvé par le conseil communautaire le 23 décembre 2003.

Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été approuvé par arrêté préfectoral le 16 novembre 1999. C'est un outil de planification, d'information et de concertation destiné à réduire, à moyen terme, la pollution atmosphérique. Il fixe des orientations en vue de lutter contre la pollution atmosphérique.

Un Plan de Prévention de l'Atmosphère (PPA) est en cours d'élaboration pour définir les mesures à prendre sur le long terme.

## **II.4.2. Nuisances sonores**

### **II.4.2.1. Définition du bruit**

Le bruit est un ensemble de sons non désirés. Ce phénomène acoustique qui perturbe le milieu sonore a souvent un caractère accidentel.

L'unité de mesure utilisée est le décibel (dB).

Les intensités sonores ne devraient pas dépasser, dans les habitations 60 dB le jour et 40 dB la nuit, sinon une gêne est constatée.

Le bruit est l'un des facteurs les plus perturbateurs de la vie moderne.

### **II.4.2.2. Impact**

Le bruit est perçu "subjectivement". Son importance et la gêne causée ne peuvent jamais être déterminées avec une précision rigoureuse car elles dépendent de nombreux facteurs physiques (adsorption, réflexion), physiologiques (acuité auditive), voire souvent physiologiques (répétition, durée, soudaineté, ...).

Cette nuisance peut avoir des répercussions sur la santé, d'une part de l'appareil auditif et d'autre part sur l'état général provoquant différents symptômes (notamment insomnie et stress).

### **II.4.2.3. Origine du bruit**

A Montpellier, comme dans beaucoup d'autres villes comparables, les sources de nuisances sonores sont multiples :

- la circulation automobile, qui est de loin la plus importante, et de manière plus générale le bruit lié aux transports terrestres (routes et chemin de fer),
- le bruit des transports aériens,
- les bruits de voisinage,

L'ensemble de ces nuisances sonores fait l'objet de mesures de protection développées au chapitre 4 du présent rapport de présentation.

## **II.4.3. Nuisances biologiques**

### **II.4.3.1. Les termites**

Les termites se propagent par essaimage (les reproducteurs sortent du nid au printemps et s'installent dans un nouveau secteur), par transplantation (par des bois contaminés entreposés sans traitement préalable), ou par extension dans un même quartier.

Les termites dégradent le bois et les matériaux contenant de la cellulose qui s'affaiblissent et qui ne peuvent plus jouer leur rôle dans le maintien de la structure de la construction.

A Montpellier, suite à l'arrêté du préfet de l'Hérault en date du 20 juin 2001 considérant l'ensemble du département de l'Hérault comme zone contaminée par les termites ou

susceptible de l'être à court terme, 45 déclarations ont été faites, 90 % de ces déclarations concernant des arbres et non du bâti.

Les dispositions réglementaires afférant à la lutte contre ce type de contamination sont exposées dans le chapitre 4 du présent rapport.

### **II.4.3.2. Les rongeurs**

Les principaux rongeurs rencontrés en ville sont le surmulot, la souris, le mulot, les rats.

Ces rongeurs occupent les habitations et leurs dépendances, les locaux de stockage, les réseaux d'assainissement, les espaces verts...

Les rongeurs souillent les denrées alimentaires et sont vecteurs de maladies soit par leurs urines et leurs déjections, soit par leurs morsures, soit par les parasites qu'ils véhiculent (puces, tiques...).

Ils occasionnent des dégâts importants aux matériaux isolants des habitations et aux réseaux électriques qu'ils grignotent, provoquant des courts-circuits.

Deux fois par an, au début du printemps et de l'automne des campagnes de dératisation sont entreprises par le service communal d'hygiène et de santé. Les réseaux d'assainissement public, les bâtiments communaux, les espaces verts et les berges des cours d'eau sont traités.

En dehors de ces deux périodes, des interventions ponctuelles sont effectuées si nécessaire.

Les propriétaires peuvent se procurer des appâts ronicides gratuits au service communal d'hygiène et de santé sur présentation d'un justificatif de domicile.

### **II.4.3.3. Les chenilles processionnaires**

La chenille processionnaire est la larve d'un papillon nocturne aux ailes noires et blanches (*Thaumetopoea pityocampa*) qui pond ses œufs fin juillet sur les pins et ne vit que 24 heures. Un mois après la ponte éclosent les premières chenilles. Elles mangent les aiguilles de pin et construisent au cours de l'automne un nid sur une branche haute. De janvier à juin elles descendent de leur arbre en file indienne (ce qui a été à l'origine de leur nom) reliées entre elles par un fil de soie à la recherche d'endroits favorables à leur enterrement. A quelques centimètres sous terre chaque chenille tisse un cocon dans lequel elle se transformera en papillon au bout de cinq à dix-huit mois en moyenne mais peut attendre plusieurs années, ce qui explique leur persistance après destruction apparente.

Chaque chenille est couverte d'une multitude de poils et chacun d'entre eux est relié à une glande à venin. Lors de la manipulation de ces insectes, les poils se brisent et libèrent un venin à haut pouvoir nécrosant.

Chez l'Homme, le contact avec la peau est à l'origine d'irritations plus ou moins prurigineuses. En revanche, au niveau muqueux ou oculaire, les lésions irritatives ou nécrotiques peuvent être très importantes et nécessiter un traitement médical assez lourd.



### **III. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PLU.**

#### **III.1. Explication et justification des choix retenus pour établir le PADD.**

Les choix retenus pour établir le PLU sont aussi justifiés au regard du contenu des documents supra-communaux opposables, et les dispositions du PLU prennent en compte ces documents, listés ci-dessous :

1. Le PLU est compatible avec le projet de Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération. Le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT, qui fait l'objet d'un débat d'orientation au sein du conseil communautaire le 21 décembre 2004, laisse entrevoir les perspectives de développement envisagées pour les 20 ans à venir.  
Le PLU est compatible avec les grandes orientations du PADD du SCoT notamment dans les domaines des déplacements (armature des réseaux de déplacements primaires à l'échelle de l'agglomération), de l'aménagement de l'espace et notamment de l'équilibre entre espace bâti ou à urbaniser, et espace naturel et agricole, même si très localement des différences peuvent apparaître compte tenu des échelles de temps différentes pour le SCoT (long terme) et le PLU. Ainsi certains secteurs identifiés par le PLU à échéance courte et moyenne comme zone naturelle ou agricole peuvent être considérées comme des capacités foncières urbanisables à plus long terme (SCoT). C'est le cas notamment de la zone naturelle située au sud de Château Bon.
2. Le PLU est compatible avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération (projet arrêté par délibération du 30 juillet 2004).  
Il est compatible avec les prévisions démographiques (prise en compte d'une fourchette entre les prévisions du PDU et celles du PLH) et les perspectives de production de logements (et notamment de logements sociaux) inscrites au plan d'actions du PLH.
3. Le PLU est compatible avec le DVA (Dossier de Voirie d'Agglomération) et le PDU (Plan de Déplacements Urbains), respectivement approuvés en mai et décembre 2002. Ces documents, qui témoignent de la volonté de la Ville de maîtriser les déplacements des personnes et des marchandises, trouvent leur transcription dans le PLU. Le PLU prend en compte les tracés des futures lignes de tramway, instaure une norme de stationnement à proximité des stations de tramway des lignes 1 et 2, et prévoit la création de parcs relais et de pistes cyclables.  
Le PLU est également compatible avec les prévisions démographiques du PDU, puisqu'il prend pour hypothèse de croissance un intervalle compris entre le taux de croissance du PDU et celui du PLH.

4. Conformément au 2ème alinéa de l'article L.147-1 du code de l'urbanisme, les dispositions du PLU sont compatibles avec le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Montpellier-Méditerranée. Le territoire de la ville de Montpellier est concerné, sur environ 377 ha de sa partie Est, par le plan d'exposition au bruit (PEB), élaboré par les services de l'Etat et approuvé par arrêté préfectoral le 15 février 2007.

Deux zones du projet de révision du PEB couvrent partiellement la commune. Il s'agit :

- de la **zone B**, dite de bruit fort ( $L_{den} > 62$  dB), qui concerne environ 18 ha sur le secteur des terres de la Banquière, situé à l'extrémité Sud-Est du territoire communal,
- de la **zone C**, dite de bruit modéré ( $L_{den} > 55$  dB), qui concerne environ 359 ha et qui couvre :
  - au Nord de l'avenue Pierre Mendès-France : les terres du Mas Julien et du Grand Grès, la partie Sud du domaine de Grammont, la partie Sud du domaine de Flaugergues et une partie de l'opération « Parc Club » du parc d'activités du Millénaire,
  - au Sud de l'avenue Pierre Mendès-France : le secteur de Rastouble et la moitié Est du quartier Port Marianne-Portes de la Méditerranée,
  - au Sud de l'autoroute A9 : les domaines de la Mogère, du Mas de Comolet, et de la Méjanelle, ainsi que l'ensemble des terres de la Banquière situées à l'Est du ruisseau du Nègue Cats.

Les dispositions du PEB visent notamment à encadrer l'extension de l'urbanisation et la création d'équipements publics afin de ne pas exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations au bruit.

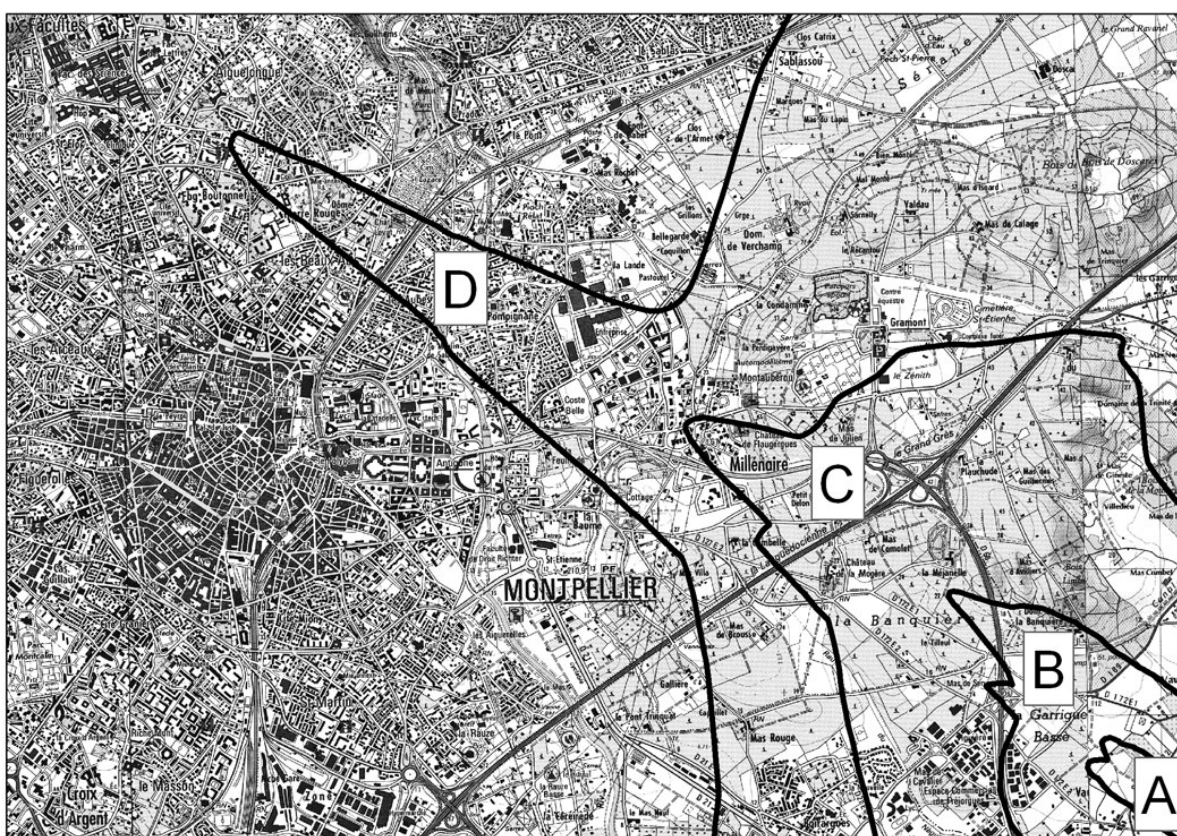
En l'espèce, le zonage proposé par le projet de PLU est totalement compatible avec le respect de ces dispositions. Dans le détail, sont concernées les zones suivantes :

- **A**, à vocation agricole (Mas de Comolet, La Méjanelle, La Banquière, Grand Grès)
- **N-2**, à caractère naturel et paysager (Grammont, La Mogère),
- **AU0-4 et AU0-5**, à urbaniser strictes, constructibles après modification du PLU, à vocation principale d'activités, situées à proximité des grandes infrastructures projetées par l'Etat (ligne ferroviaire nouvelle à grande vitesse ; doublement de l'autoroute A9) et en façade de l'autoroute A9 et de l'avenue Pierre Mendès-France,
- **4AU1-2**, à urbaniser alternative, correspondant au quartier Port Marianne-Portes de la Méditerranée, à vocation d'activités ludiques et commerciales,
- **4U2-1**, à caractère urbain, correspondant au parc d'activités du Millénaire 1.

Par ailleurs, les éléments préalables à l'établissement du projet de révision du PEB, communiqués à la Ville par l'Etat dans le cadre du « porter à la connaissance » relatif à la procédure de révision du POS/élaboration du PLU, ont proposé la définition d'une zone D ( $L_{den} > 50$  dB), zone à l'intérieur de laquelle les constructions doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique (art.L.147-6 du code de l'urbanisme).

Dans le cadre de la procédure de révision du PEB menée par l'Etat, la Commission consultative de l'environnement de l'aéroport Montpellier-Méditerranée a décidé, lors de sa réunion du 19 octobre 2004, de ne pas inclure de zone D dans le projet de PEB. Cette décision est fondée sur le caractère non obligatoire d'une telle zone pour les aéroports dont le trafic annuel d'aéronefs d'une charge au décollage supérieure ou égale à 20 tonnes est au moins de 20 000 mouvements, aéroports au nombre desquels Montpellier-Méditerranée ne figure pas dans l'immédiat.

Pour autant, par souci de veiller à la protection des populations contre le bruit et d'accompagner le développement de l'aéroport vers la dimension européenne, indispensable au développement économique de l'agglomération, l'isolation acoustique des constructions à usage de logements sera recommandée dans le cadre de l'élaboration des opérations d'aménagement d'ensemble à venir sur les secteurs encore non urbanisés de l'Est de la commune, classés en zones AU0-2 et AU0-5 du PLU et situés à l'intérieur du périmètre d'une zone équivalente à la zone D définie dans les documents d'études produits par l'Etat.



5. Le PLU est compatible avec le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée du Lez et de la Mosson (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 13 janvier 2004. Le PLU et le PPRI ont été élaborés dans un souci de compatibilité avec les documents d'orientations pour l'aménagement et la gestion des ressources en eaux que sont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée-Corse et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson-Etangs Palavasiens.

Le PLU prend en compte les contenus de ces différents documents, et des périmètres de risque d'inondation conformes à ceux définis par le PPRI sont reportés sur les documents graphiques du règlement.

6. Le PLU est compatible avec le Schéma Départemental des Gens du Voyage qui prévoit pour Montpellier la réalisation de deux aires d'accueil pour les gens du voyage. Une aire est d'ores et déjà en service. Une deuxième sera réalisée. Le zonage du PLU permet dans certains lieux ce type d'implantation, même s'il n'est pas paru opportun d'inscrire un emplacement réservé.

### **III.1.1. Renforcer le centre-ville : le projet « Montpellier Grand cœur »**

Pour comprendre les raisons qui ont conduit à l'élaboration du projet Montpellier Grand Cœur, il faut revenir sur l'histoire du centre-ville et l'enjeu qui l'anime : comment l'insérer dans l'agglomération et comment le faire vivre ?

Aujourd'hui, le centre-ville se compose du centre historique, d'Antigone et des faubourgs du XIXe siècle — Gare, Gambetta, Figuerolles, Arceaux, Boutonnet, Beaux-Arts — voire du début du XXe siècle avec le quartier des Aubes.

Au tissu médiéval originel de l'Ecusson historique, caractérisé par un réseau enchevêtré de rues étroites — enrichi au XVIIe siècle par un ensemble d'hôtels particuliers, de couvents, par la réalisation de la place royale du Peyrou à l'ouest et l'Esplanade avec la Citadelle à l'Est — se sont ajoutées les transformations importantes du XIXe siècle.

Elles se caractérisent par la réalisation de places, d'édifices publics (halles Castellane, palais de Justice, hôtel des Postes, préfecture, église Sainte Anne), par la percée de l'avenue Foch, par l'élargissement de nombreuses rues (rue de la Loge, rue Saint Guilhem notamment) et finalement par la greffe d'un nouveau centre de vie autour de la place de la Comédie. Il y a encore peu de temps, centre historique et centre-ville se confondaient.

Ayant longtemps accueilli l'essentiel de la vie montpelliéraine, le centre historique occupe toujours une place particulière dans la ville. Englobant les faubourgs, le nouveau centre-ville conserve sa spécificité : il est le seul quartier à projeter l'image de la ville. Il en est l'ambassadeur.

Les habitants y font sans cesse référence pour parler de Montpellier. Vue de l'extérieur, la ville se résume souvent à quelques vues symboliques de son centre : de la place royale du Peyrou ou d'Antigone en passant par les Arceaux et la place de la Comédie.

C'est aussi vers le centre que convergent nombre de pratiques liées à la détente, au commerce, à la culture, ainsi que nombre de flux liés à l'activité économique. Il est le lieu de toutes les rencontres. Tout passe et se passe dans cet espace central : il exprime la ville dans ce qu'elle a d'essentiel, de fondateur.

Il attire une diversité de publics : les résidents, propriétaires ou locataires, les montpelliérains des autres quartiers, les habitants de l'agglomération, du département, de la région, les

étudiants, les familles, les congressistes et bien entendu les touristes. Les uns et les autres y assouviennent des besoins divers et variés : accéder à une offre de services spécifique en matière de commerce, de culture, de loisirs, de prestations publiques ou privées, rejoindre le lieu de travail, d'étude, ou simplement profiter des nombreux aspects de l'ambiance mariant référence à la tradition méditerranéenne et modernité urbaine.

Le centre-ville est finalement un lieu qui appartient à tous.

Il se révèle être un atout pour la réalisation des objectifs que se donne Montpellier tant au sein de l'agglomération qu'à l'échelle de la Méditerranée ou de l'Europe. Il est la vitrine de la ville et doit à ce titre bénéficier d'une attention spécifique.

C'est son caractère unique qui en fait une chance à saisir, une opportunité à ne pas décevoir. Cette unicité est bâtie sur trois constats.

Il y a d'abord le patrimoine de l'Ecusson historique. Sa richesse historique et architecturale le rend irremplaçable et fonde le caractère exceptionnel du centre-ville.

Ensuite, ce sont les fonctions administratives, économiques, culturelles qu'il accueille : elles marquent l'espace. Dans la région, et a fortiori dans l'agglomération, aucune autre ville ne peut prétendre les recevoir. Le centre-ville de Montpellier est le seul à remplir les conditions requises pour évoluer à ce niveau de la hiérarchie urbaine. Le centre-ville doit accompagner l'évolution démographique et fonctionnelle de la ville qui est définitivement ancrée au centre d'une agglomération connaissant une forte croissance.

Enfin, c'est l'urbanité qui se dégage du lieu qu'il faut développer. Naturellement, cette convivialité s'enracine dans la civilisation méditerranéenne ; elle fonde l'esprit du centre-ville. L'animation de cet espace ne peut être reproduite ailleurs avec succès car elle est indissociable du lieu dans lequel elle prend forme.

Si l'une de ces caractéristiques est affectée et perd de sa force, alors le centre-ville ne tient plus sa place et avec lui s'effondrent les ambitions de l'agglomération ainsi que le positionnement de Montpellier, patiemment élaboré, dans la perspective européenne et méditerranéenne.

Mais des contradictions existent et sont à gérer entre la nécessité de protéger et de mettre en valeur le patrimoine, de maintenir la qualité de vie des résidents et la volonté de développer des équipements de haut niveau, dans un centre-ville à l'échelle de l'agglomération

Tout cela montre que le projet Montpellier Grand Cœur est nécessaire.

Une telle situation ne pouvait en effet évoluer positivement sans une intervention publique développant les moyens concrets appropriés pour le développement du centre. L'absence d'intervention aurait entraîné la perte de population, la déprise économique, l'augmentation de l'insécurité et l'asphyxie par l'automobile. Une forme de ghettoïsation résidentielle aurait pu aussi voir le jour si la mixité sociale n'avait pas été, dès le départ, retenue. Le dépérissement du centre-ville était dans ces conditions probable. Le choix de protection et de mise en valeur du patrimoine pouvait aussi aboutir à la réalisation d'un « centre historique musée » déserté par ses habitants.

Face à ce risque important, le projet Montpellier Grand Cœur a été élaboré et adopté. Il s'agit de mettre en œuvre un plan d'ensemble alliant la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine avec la dynamisation économique et les opérations d'aménagement.

L'objectif du projet Montpellier Grand Cœur est de réaliser un centre d'agglomération élargi et re-dynamisé.

Les actions et les opérations menées dans le cadre du projet Montpellier Grand Cœur et développées dans le P.A.D.D. sont organisées selon les trois axes suivants :

- élargir le centre-ville pour répondre aux besoins de centralité d'une aire urbaine dont la croissance est la plus élevée de France,
- faciliter la vie des habitants du centre-ville pour maintenir les résidents du centre et en attirer de nouveaux,
- faire vivre le centre historique.

### **III.1.1.1. Elargir le centre-ville**

Cette première orientation s'appuie sur un constat simple : le centre-ville — réduit à l'Ecusson historique — était trop à l'étroit pour accompagner l'évolution urbaine de l'agglomération et a fortiori pour réaliser l'ambition métropolitaine.

Le développement de la ville était donc compromis par l'engorgement du cœur de ville réduit à l'Ecusson. Il fallait trouver l'espace nécessaire à la construction d'un centre-ville à l'échelle de l'agglomération.

En 1978, la Ville de Montpellier achète des terrains appartenant à l'Armée et à l'Eglise situés entre le Polygone et le Lez. Là, un véritable quartier de centre-ville se construit sur plus de 40 hectares conformément aux projets de la municipalité : Antigone, une opération d'envergure de renouvellement urbain.

Le quasi doublement du centre-ville s'est réalisé en respectant un programme précis et volontaire.

Premièrement, créer un véritable espace public de centre-ville. Il se caractérise par un axe piétonnier ouest/est entre la Place de la Comédie et les rives du Lez. Cet axe, choisi comme épine dorsale du projet, organise le développement urbain. Une succession de places plantées rythme la perspective. L'architecture postmoderne de Ricardo Bofill répond aux attentes de la municipalité qui souhaitait une architecture exprimant cette centralité tout en se rattachant à la culture méditerranéenne.

Deuxièmement, un programme urbain de centre-ville moderne. Antigone accueille de grandes administrations, des sièges sociaux, des banques, des bureaux, de grands équipements d'agglomération, des lieux de pouvoirs, des services privés et des commerces : l'hôtel de Région, l'hôtel de Montpellier Agglomération, la Maison des syndicats, la piscine olympique et la bibliothèque municipale centrale et archives de Montpellier, la médiathèque centrale Fellini, cinq hôtels de tourisme trois et quatre étoiles, etc.

Troisièmement, cette partie du centre-ville accueille près de 7300 habitants mais aussi les commerces, les services et les équipements de proximité dont ils ont besoin, y compris les halles couvertes Jacques Cœur.

Cette opération est aujourd'hui terminée. Antigone apporte le témoignage d'une volonté qui a abouti à l'élargissement du centre-ville. Mais les objectifs fixés exigent d'aller plus loin.

Désireux de voir le centre-ville recevoir encore de grands équipements de niveau métropolitain et accueillir les activités tertiaires qui ont longtemps fait défaut à Montpellier et qui se révèlent être aujourd'hui une des conditions sine qua non de la réussite du projet de ville, le projet Montpellier Grand Cœur poursuit l'extension et le renouveau du centre-ville. Cette extension prend deux formes : d'une part, des opérations de renouvellement urbain — dans la continuité de celle qui a donné naissance au quartier Antigone — qui permettent un renouveau par la requalification d'espaces aujourd'hui disponibles, et d'autre part, des opérations d'affinage urbain dans le centre historique et les faubourgs qui garantissent la cohérence et la qualité de l'ensemble du centre-ville.

### **Engager des opérations de renouvellement urbain**

Des opérations de renouvellement urbain sont et seront engagées là où cela s'avère nécessaire. En l'occurrence, deux opportunités sont saisies d'abord dans le sud du centre-ville et au nord de l'Ecusson :

\* au sud, la réorganisation du secteur « gares » crée l'opportunité d'une opération de renouvellement urbain qui participe à l'élargissement du centre-ville.

En effet, la configuration actuelle de la gare SNCF ne répond plus à l'augmentation du trafic relative à l'arrivée du TGV Méditerranée. La solution un temps envisagée et finalement repoussée à long terme prévoyait la création d'une gare TGV à l'extérieur du centre-ville greffée sur la ligne évitant Montpellier par le sud.

Ce contournement sud est d'ores et déjà acquis. Les trains de marchandises et quelques TGV ne s'arrêtant pas à Montpellier emprunteront cette nouvelle ligne.

Aussi, libérée du trafic de marchandises, la gare Saint Roch de centre-ville pourra répondre à la demande qui va progressivement s'accroître à condition toutefois d'être plus profondément réaménagée : déjà trop petite, la gare existante a bénéficié d'un premier aménagement.

A la faveur de ce détournement du trafic de marchandises et de la délocalisation d'activités actuellement implantées au centre-ville, liées leur transport ferroviaire, le secteur des gares gagne un site qui autorise un re-dimensionnement de la gare actuelle d'abord pour accueillir les TGV qui relient le centre-ville de Montpellier à Paris en 3 heures 15 minutes, et ensuite pour permettre le développement des transports régionaux. Ce sera aussi l'occasion d'organiser un pôle d'échanges efficace entre les différents modes de transport urbain.

L'ampleur des opportunités foncières dégagées permet d'envisager autour du projet d'aménagement de la gare une véritable opération de renouvellement urbain qui donnera naissance à un nouveau quartier autour de la gare : le quartier du Nouveau Saint Roch.

\* au nord, l'activité hospitalière ne pouvait se poursuivre sur le site vétuste et exigu de Saint Charles alors que sa restructuration d'ensemble a lieu depuis plusieurs années au nord du territoire communal.

L'Hôpital Général, fondé en 1678 occupe l'emplacement de l'ancien enclos des Carmes. Il se compose de deux cours de part et d'autre de l'église modifiée en 1751 par Jean Giral et qui est classée au titre des monuments historiques, alors que les façades de l'ensemble et l'escalier sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Les cliniques Saint Charles construites à la suite d'un concours lancé en 1932 à l'emplacement d'un ancien asile d'aliénés, constituent l'un des premiers exemples européens de « l'hôpital bloc » et de l'application des théories modernes de l'architecture. Elles sont également inscrites à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

Cet ensemble constitue donc une opportunité de choix pour réaliser un aménagement de qualité en lisière du centre historique qui bénéficiera ainsi de la dynamique générée. L'objectif est là aussi de créer un nouveau quartier en centre-ville (environ 350 logements) accompagné d'aménagements publics et de la création d'un équipement structurant.

### **Faire évoluer les faubourgs**

Bien sûr, ces deux extensions ne suffisent pas à satisfaire l'ambitieux objectif du projet Montpellier Grand Cœur. La véritable mesure du centre-ville doit se prendre à une échelle plus large intégrant les faubourgs.

Les quartiers des Beaux-Arts, de Boutonnet, de Gambetta, de Figuerolles, des Arceaux, des Gares, des Aubes, sont désignés comme des composantes du nouveau centre de Montpellier.

Ces faubourgs sont les premiers territoires disponibles. Ils constituent le champ d'expansion du centre-ville. Il est essentiel de préserver les lieux de vie qu'ils ont toujours été, tout en améliorant les logements et en aménageant des espaces publics conformes aux attentes des habitants.

De nombreux aménagements — réalisés, en cours de réalisation ou en projet — et une série d'opérations permettront au tissu urbain d'accueillir progressivement des fonctions de centralité : à terme, ces espaces situés en périphérie du centre historique participeront pleinement du centre-ville.

Les O.P.A.H. réalisées dans les quartiers Gambetta-Figuerolles en 1994-1996, Gares-Méditerranée en 1998-2001 et Boutonnet Beaux Arts en 2002 - 2004 ont contribué à ce rattachement. Ce sont sans doute les opérations publiques d'accompagnement qui rendent plus visible le rattachement des faubourgs au centre-ville. Parmi celles-ci, il faut évoquer :

- pour l'O.P.A.H. Gambetta-Figuerolles, l'aménagement du boulevard Renouvier, de la place Chaptal, de la place Salengro, de la rue du Faubourg du Courreau, le réaménagement du square Abbé Coursindel, la réfection de la rue du Faubourg Figuerolles, l'aménagement des abords de la Maison pour tous Joseph Ricome.
- pour l'O.P.A.H. Gares-Méditerranée, les aménagements d'accompagnement sont du même ordre : création de la Maison pour tous Voltaire, réaménagement des rues de la Méditerranée, de la Lorraine, de Barcelone, de la place François Jaume, création du square François Jaume.
- pour l'O.P.A.H. Boutonnet Beaux Arts, l'aménagement de la place Henri Krasucki, des rues du Colonel Marchand et Saint Vincent de Paul ainsi que la création d'équipements



de quartier comme la Maison de l'enfance qui accueille une halte garderie « Pinocchio », une crèche « île aux trésors » et la Maison des Seniors.

La restauration du bâti comme les actions d'accompagnement de l'O.P.A.H. permettent la valorisation des espaces publics et doivent faciliter le rattachement des faubourgs. La priorité de la municipalité tient dans le respect de la forme urbaine. Marquer le ralliement des faubourgs au centre-ville pourrait facilement dénaturer ces quartiers et altérer leur forme.

Le projet Montpellier Grand Cœur encadre cet affinage urbain en organisant un suivi rigoureux des opérations de restauration du bâti (O.P.A.H., campagne de ravalement des façades), de valorisation de l'espace public, d'accompagnement de l'évolution de la forme urbaine (desserrement de la contrainte P.L.D. pour permettre à l'investissement privé de contribuer à l'évolution des faubourgs mais dans le même temps et pour mieux encadrer l'évolution de la forme urbaine par la règle d'urbanisme.

Dans le cadre de l'opération « Montpellier Grand Cœur », la Ville renforce les dispositifs opérationnels mis en place en lançant des OPAH dites de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) qui permettront de mener des actions d'envergure, notamment pour traiter des îlots ou des logements insalubres. Ainsi, en juillet 2004, la Ville a lancé sa 7<sup>ème</sup> O.P.A.H. dite de renouvellement urbain sur les quartiers Gambetta Clemenceau et nord Ecusson dont le principal objectif est la lutte contre l'insalubrité tout en maintenant la mixité sociale des quartiers.

Par ailleurs, dès 2005, la Ville va lancer une nouvelle l'étude de faisabilité d'O.P.A.H. sur le quartier Ecusson sud, autour des halles Laissac et le long du boulevard du Jeu de Paume. Ainsi, en 2006, une 8<sup>ème</sup> O.P.A.H. de renouvellement urbain sera opérationnelle.

### **III.1.1.2. Faciliter la vie des habitants du centre-ville**

L'élargissement du centre-ville à de nouveaux espaces jusqu'ici confinés dans une vie de quartier, et le renouveau recherché pour l'Ecusson historique ne doivent pas nuire à la vie des habitants. Tout doit être mis en œuvre pour la faciliter.

En effet, les fonctions du centre-ville présentent parfois quelques incompatibilités avec le déroulement de la vie quotidienne : les usages et les fonctions évoluent. Pour réduire ces incompatibilités ou les résoudre, il fallait agir sur les facteurs qui contribuent au bon déroulement de la vie quotidienne c'est-à-dire l'habitat, l'accessibilité voiture et les commodités de stationnement, l'espace public et les équipements de proximité.

Le rattachement progressif des anciens faubourgs au centre-ville pouvait avoir des effets néfastes sur chacun de ces points : faire fuir les populations les plus modestes ne pouvant faire face à un emportement du marché immobilier, décourager la population utilisant l'automobile, adopter une conception de l'espace public trop éloignée de la singularité des faubourgs, oublier que ces quartiers doivent rester des lieux de la vie quotidienne en omettant de réaliser les équipements de proximité si importants pour tous.

Le projet Montpellier Grand Cœur intègre aussi ce souci. Il se décline par les quatre orientations qui suivent.

#### **Améliorer les conditions de logement des habitants**

Le centre historique accueille une population importante — 12 885 habitants en 1999 — et ne peut perdre sa fonction d'habitat. Le maintien de ses habitants est une nécessité. Cela s'impose pour deux raisons. D'une part, parce qu'il est important de tenir compte des besoins

des habitants les plus modestes, les plus en difficultés, pour lesquels habiter dans le centre est impératif. D'autre part, parce que l'affaiblissement de la fonction habitat affecterait automatiquement l'agrément du centre historique en particulier et du centre-ville en général. Un quartier habité est un quartier animé, vivant, où l'urbanité garantit l'attractivité indispensable à son renouvellement. La fuite des habitants condamnerait le centre historique et affecterait le centre-ville.

Le Grand Projet de Ville et les opérations programmées d'amélioration de l'habitat prennent en charge cet objectif. L'opération de résorption de l'habitat insalubre « Verrerie Basse », l'opération programmée d'amélioration de l'habitat « Candole - Sainte Ursule » ont inauguré à Montpellier cette orientation dans les années 1980.

L'O.P.A.H. Sainte Anne est lancée en 1993. Initialement, ce quartier du centre historique se présente comme l'un des moins confortables. Au final, l'opération connaît un véritable succès (140 logements réhabilités, 96 logements vacants remis sur le marché). L'aménagement du Carré Sainte Anne, de la place Sainte Anne, des rues adjacentes, la dissimulation des réseaux électriques ainsi que la campagne de ravalement des façades engagée dès 1989 ont contribué à améliorer la vie des habitants de ce quartier. De même l'OPAH Ecusson « Cathédrale-Rectorat » (2001- juillet 2004) a permis d'entreprendre des travaux de réhabilitation dans 320 logements et de ravalier les façades de 50 copropriétés. Comme pour les OPAH des faubourgs, la Ville de Montpellier est intervenue très fortement sur le domaine public (aménagement de l'îlot de l'Arquebuse, ravalement de l'Arc de Triomphe, restructuration du musée Fabre, aménagement du square de l'Intendance du Languedoc...). Toutes ces opérations contribuent à la revitalisation sociale du quartier dont les formes ne peuvent être altérées.

L'amélioration des conditions de logement passe par un ensemble d'actions menées dans le cadre de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine :

- l'incitation, par des mesures fiscales, à restaurer le parc privé de logements,
- la production de logements locatifs sociaux publics en construction neuve, et privés conventionnés dans le cadre des OPAH-RU,
- les acquisitions - améliorations avec relogement sur place ou dans le périmètre du quartier Centre,
- les périmètres de restauration immobilière (PRI) sont des périmètres pour lesquels sont programmées des actions d'aménagement urbain. Ils concernent des îlots comportant des immeubles dégradés, voire insalubres, pour lesquels des travaux de réhabilitation, de réparation, de mise aux normes d'habitabilité sont indispensables. La création de ces périmètres, avec des DUP (déclaration d'utilité publique) de travaux est en cours de procédure. Les DUP rendent obligatoires pour les propriétaires les travaux de restauration immobilière dans un délai déterminé.

En outre, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) mises en œuvre (Arceaux) et programmées (Gambetta-Clémenceau et Strasbourg-Méditerranée au sud de la gare) ont pour objectif de préserver l'ambiance urbaine des faubourgs du XIX<sup>ème</sup> siècle, et de mettre en valeur leur qualité architecturale, urbaine et paysagère. Ces ZPPAUP seront applicables concomitamment avec le PLU révisé.

## **Faciliter le stationnement pour les résidents et l'accès au centre par les transports en commun**

L'organisation des déplacements dans la ville s'inscrit dans la logique développée à l'échelle de l'agglomération qui est consignée dans le plan des déplacements urbains. L'idée générale consistant à écarter progressivement du centre-ville le trafic automobile et à promouvoir notamment les transports en commun, doit tenir compte des habitants du centre-ville qui doivent pouvoir rejoindre facilement leur domicile et parquer leur véhicule dans des conditions satisfaisantes. L'offre publique de stationnement existante, importante en centre-ville (8 500 places dans les parkings publics), est maintenue pour les résidents et dans la mesure où le dynamisme commercial dépend aussi de la possibilité pour certains clients d'accéder au centre-ville avec leur véhicule.

Le projet Montpellier Grand Cœur intègre cette contrainte et y répond d'une part en rappelant le rôle déterminant du tramway dans la desserte du centre-ville, et d'autre part en révisant les conditions d'accès et de stationnement des résidents. Désengorger le centre-ville reste une des grandes priorités de la ville.

## **Aménager l'espace public**

La reconquête de l'espace public fut un des premiers chantiers — notamment dans l'Ecusson historique — sans doute le plus nécessaire.

Dans une ville comme Montpellier, les places jouent un rôle important et donnent à l'espace public sa véritable dimension. Le traitement de la place Sainte Anne a été évoqué.

La place de la Chapelle Neuve, mais aussi la place Saint Côme, dominée par la magnifique coupole de l'ancien amphithéâtre, ont été réaménagées en 1982. Centre de la vie élégante au XVIIIe siècle, la place de la Canourgue a fait l'objet de nombreux aménagements. En 1992, sur les dessins de Bernard Voinchet, l'aménagement répond à un modèle « classicisant » (plates-bandes bordées de buis, massifs de rosiers anciens, allées pavées, plantation de micocouliers en complément de très beaux arbres existants). La fontaine des Licornes et la croix des Pénitents Blancs ont été restaurées à cette occasion, l'Hôtel Richer de Belleval l'ayant été peu de temps avant.

Le traitement de l'espace public est indispensable au renforcement de la vie du centre-ville car en plus de favoriser la mise en valeur du patrimoine, le succès du commerce et l'efficacité des autres fonctions urbaines, il offre la ville aux piétons.

Il est donc le lieu de formation et d'expression des sociabilités, le lieu du « vivre ensemble », mais aussi le lieu où la démocratie prend forme.

L'espace public est un espace clé. Il est partagé par tous et accueille diverses pratiques. Il livre l'image de la Ville. De la qualité de son aménagement dépend le degré de convivialité nécessaire à la vitalité sociale du centre-ville. Le sort de la dynamique commerciale et de l'attraction touristique relève aussi de la réussite de son aménagement. Par le traitement des rues, des places, des squares et jardins, la Ville affirme le caractère d'un centre-ville qui se veut vivant.

Le projet Montpellier Grand Cœur inclut bien sûr le traitement de l'espace public.

La requalification de l'espace public dans l'Ecusson historique, engagée depuis plusieurs années, va se poursuivre notamment dans le cadre de la piétonisation. Un effort particulier sera consenti par la mise en valeur des espaces publics significatifs dans les faubourgs environnant l'Ecusson historique en accompagnement des interventions de requalification du bâti.

### **Créer les équipements socioculturels et les parcs nécessaires aux habitants du centre**

Un centre-ville entièrement voué aux besoins d'images, de promotion, de représentations, n'accorde que peu de place à la vie des habitants quelque peu reléguée au second plan. Si de telles préoccupations ne sont pas absentes de Montpellier Grand Cœur — faire une ville attractive — la volonté de maintenir une vie de quartier est clairement affirmée. A cette fin, le projet Montpellier Grand Cœur n'oublie pas de créer les équipements de proximité permettant l'épanouissement de la population, et de saisir toutes les opportunités pour ouvrir des parcs et jardins publics indispensables à l'agrément de chacun.

#### **III.1.1.3. Faire vivre le centre historique**

Le centre historique a longtemps accueilli toutes les fonctions de haut niveau. En serré dans ses limites médiévales, l'Ecusson historique a rapidement été saturé. Les délocalisations de grandes institutions ont constitué une première solution : des hôpitaux, des universités, des services administratifs ont partiellement quitté le centre historique.

Cette réponse ponctuelle ne s'avérera que partiellement efficace, car si le centre-ville retrouvait progressivement ses aises, au final sa vitalité en était affectée. Pour éviter de le transformer en "centre musée", il fallait donc trouver les moyens de faire vivre le centre historique sans pour autant altérer son patrimoine.

Le rappel de ce qu'était le centre de Montpellier au début des années 1970, suffit à apprécier le chemin parcouru.

Le centre historique perdait sa population — 20 942 habitants en 1962, 13 716 en 1975 — au profit de la conquête de nouveaux espaces ; le principal équipement culturel — l'Opéra Comédie — connaissait une sous-activité ; dans certains quartiers (Candole, Saint Ursule), l'insalubrité avançant, la rénovation (démolition/reconstruction) était programmée. Le patrimoine historique s'apprêtait à subir des pertes considérables (Couvent des Ursulines). Par ailleurs, la nationale 113 traversait encore la Comédie ; l'accessibilité réduite et l'engorgement qui s'ensuivait, étouffaient le développement économique du centre-ville.

Face à la gravité d'une telle situation, le renforcement du centre historique a été engagé. Cette volonté s'accroît encore aujourd'hui avec le projet Montpellier Grand Cœur qui, s'agissant de l'Ecusson historique, s'appuie sur quatre actions :

- maintenir un certain niveau d'équipements métropolitains dans et autour du centre historique,
- donner la priorité aux piétons,
- développer le commerce et le tourisme,
- protéger et mettre en valeur le patrimoine immobilier historique.

## **Maintenir un certain niveau d'équipements métropolitains dans et autour du centre historique**

Le maintien dans le centre de fonctions essentielles comme les fonctions administratives, judiciaires, universitaires, culturelles est nécessaire. Ces fonctions caractérisent le centre de toute ville qui occupe une position dominante au sein d'une agglomération et qui manifeste une ambition métropolitaine.

Les équipements correspondants à ces fonctions sont générateurs d'animation et de vie. Le centre ne peut se dispenser de cette vitalité. Il a donc fallu agir pour maintenir la présence dans le centre historique de bon nombre de ces grands équipements — préfecture, palais de justice historique, faculté de droit, musée Fabre, musée historique dans l'Hôtel Richer de Belleval.

Alors que la place disponible commençait à manquer, il a fallu aussi trouver des implantations complémentaires juste en périphérie du centre historique. Une stratégie géographique « d'encerclement » de l'Ecusson historique par des implantations d'équipements à fort potentiel d'animation, de pôles générateurs d'activités et des aménagements structurants a été mise en œuvre. Cette stratégie a permis de maintenir et de renforcer la fonction commerciale et touristique du centre historique ; le Corum, notamment, implanté sur l'Esplanade en bordure immédiate de l'Ecusson historique a répondu à cette attente. Mais l'on peut également citer la Cité judiciaire, le tribunal administratif et l'opération Pitot, le Couvent des Ursulines devenu Agora de la Danse.

Plus récemment des implantations nouvelles de grands équipements à fonction centrale et de pouvoir ont été organisées sur le nouveau quartier de centre-ville Antigone. Ces orientations et stratégies sont poursuivies dans le projet d'aménagement et de développement durable ; l'enjeu étant à la fois l'animation de l'Ecusson historique, et plus généralement celle du centre-ville élargi.

## **Donner la priorité aux piétons**

L'objectif de faire du centre historique un espace piétonnier, en organisant judicieusement sa desserte et en évacuant le transit automobile, est poursuivi depuis plusieurs années.

Une vaste zone piétonne a été créée dans le centre historique. Il fallait impérativement le débarrasser des véhicules compte tenu de la taille des ruelles médiévales ; piétons et automobiles ne pouvaient cohabiter.

Par ailleurs, cette décision permettait de valoriser le commerce. Les nombreuses rues et places dallées, pavées, réaménagées ont permis de faire passer l'espace réservé aux piétons de 5 000 mètres carrés avant 1977 à plus de 60 000 mètres carrés en 2000. Les parkings souterrains ont été créés pour les résidents et les clients des commerces et services. Des espaces publics majeurs ont pu être valorisés ; c'est le cas de l'espace central formé par la place de la Comédie, l'espace Triangle et l'Esplanade Charles de Gaulle : en 1986, après la mise en souterrain de la route nationale 113, Alain Marguerit et Gilles Vexlard, paysagistes, ont réaménagé la place de la Comédie pour les piétons, sur la base d'un grand carroyage qui lui donne son unité. Huit grands candélabres, d'éclairage principal, soulignent son grand axe, les façades étant illuminées en contrepoint par des sources lumineuses intégrées. Cette opération a favorisé la jonction du centre historique d'une part avec l'espace Triangle Polygone Antigone,

et d'autre part, avec les rues descendant vers la gare : ainsi, la place de la Comédie est devenue le centre du centre-ville alors qu'elle était à la périphérie du centre historique.

A son extrémité nord, l'Esplanade Charles de Gaulle constitue un espace public privilégié. Le réaménagement général des sols et boulingrins remonte à 1988 et a été effectué avec restitution des bassins octogonaux de 1729 démolis en 1896. L'Esplanade, longtemps abandonnée au stationnement automobile, et le Jardin du Champ de Mars, avec son bassin, ses statues, ses monuments et son kiosque, constituent aujourd'hui un lieu d'agrément privilégié propice à la détente, à la promenade, aux rencontres, à l'organisation de manifestations. Le Palais des Congrès ponctue cet ensemble remarquable dont la mise en place des allées de platanes date de 1848. Les congrès et autres rassemblements organisés au Corum, mais aussi la création de la station de tramway au pied de ce grand équipement, apportent une animation quotidienne à cet espace public.

Le projet Montpellier Grand Cœur poursuit cette grande entreprise.

L'objectif affiché dans le P.A.D.D. est de poursuivre la piétonisation et la valorisation de l'espace public de l'Ecusson historique tout en favorisant l'accès véhiculaire nécessaire à la vie des résidents. La réalisation de la première ligne de tramway et les projets des deuxième et troisième qui continueront à irriguer le centre-ville permettent d'avoir cette ambition.

### **Développer le commerce et le tourisme**

Le travail engagé sur l'espace public favorise l'affirmation des vocations commerciale et touristique du centre historique.

Le soutien de la dynamique économique est une nécessité car ni la vocation commerciale ni l'enjeu touristique du centre historique ne sont jamais définitivement assurés.

Dans les années 1970, 1980 et 1990, l'installation de grandes surfaces périphériques à l'extérieur du territoire communal a considérablement fragilisé sa situation. Le centre commercial du Polygone a apporté une première amélioration. Il a permis de développer la chalandise du centre-ville.

Le renforcement commercial s'est par la suite traduit par la création de la Z.A.C. Hermès autorisant, notamment, la réalisation de 10 000 mètres carrés de commerces supplémentaires dans le troisième niveau du Polygone et finançant le passage public Hermès facilitant la jonction entre la place de la Comédie et Antigone.

Elle a également autorisé la réalisation de 1 400 mètres carrés de commerces au Passage de l'Horloge assurant le lien entre le Polygone et l'avenue Henri Frenay accueillant la station de tramway « Hôtel de Ville ».

Le projet Montpellier Grand Cœur entend affirmer toujours plus la vocation commerciale et touristique du centre historique en sollicitant les aspects patrimoniaux, l'aménagement et l'embellissement des espaces publics, l'attractivité culturelle (musées, festivals, manifestations), mais aussi en engageant des actions d'aménagement et d'animation spécifiques.

## **Protéger et mettre en valeur le patrimoine immobilier historique**

Le centre historique de Montpellier reste un quartier vivant ouvert à tous. Il n'a donc pas vocation à devenir un centre musée. Il dispose néanmoins d'un riche patrimoine à protéger et à mettre en valeur. Trois nécessités guident l'intervention de la Ville dans ce domaine.

Disposer d'une réglementation adaptée à la protection du centre historique est la première priorité. A la demande de la Ville, en 1999, le Ministère de la culture a relancé la procédure de mise en révision du plan de sauvegarde et de mise en valeur ainsi que l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur dans les extensions du périmètre du secteur sauvegardé initial. Ce plan approuvé par décret en Conseil d'Etat le 1er septembre 1977 est devenu sur plusieurs parties inadapté à l'évolution nécessaire de l'Ecusson historique.

\*Restaurer les monuments historiques remarquables intervient donc en complément. Il s'agit de poursuivre les efforts réalisés depuis plus de vingt ans et dont la constance n'a jamais été démentie : monuments historiques inscrits, l'église Notre Dame des Tables, ancienne chapelle du Collège des Jésuites, construite entre 1707 et 1748, bénéficie depuis 1982 de plusieurs campagnes de restauration de même que le Collège faisant aujourd'hui partie du complexe culturel abritant le Musée Fabre. Monument historique classé, la tour de la Babote a fait l'objet d'une opération d'envergure de 1978 à 1989 qui a permis de réhabiliter la tour et de restructurer l'îlot environnant. Il s'agit de l'une des tours de l'enceinte du XIIIe siècle, la Commune clôture.

La Ville, dans une très belle mise en espace, a rendu son lustre et sa solidité d'antan à l'un des plus spectaculaire maillon de son riche patrimoine. La Ville a par ailleurs fait restaurer la toiture (1978) et les façades (1991) de la chapelle de la Visitation, autre monument historique inscrit. La transformation de l'église Sainte Anne en centre d'expositions ou le rachat du couvent des Ursulines (1986-1989) constituent deux exemples intéressants de restauration de bâtiments religieux affectés au domaine culturel.

L'ancien cinéma Pathé a été racheté par la Ville qui a redonné à ce bâtiment son identité et son fronton orné du coq emblématique. Rebaptisé centre Rabelais, il a été réaménagé en 1984 en salle de rencontre et de projection.

La restauration a concerné aussi quelques hôtels particuliers au nombre desquels on compte l'Hôtel de Varennes, place Pétrarque (monument historique inscrit), l'Hôtel d'Assas récemment cédé à la Direction Régionale des Affaires Culturelles mais aussi l'Hôtel Baschy du Cayla rue Embouque d'Or.

Mais c'est sans doute le travail de restauration de la place royale du Peyrou qui constitue le chantier le plus important de la Ville. Le Peyrou est la conjonction de trois œuvres : d'abord, la porte d'apparat, ensuite, la promenade rapidement promue place Royale du Peyrou, aménagée à partir de 1689 et surtout de 1766 à 1777 par Jean Antoine Giral et Jacques Donnat, enfin, l'aqueduc de la source Saint Clément construit de 1753 à 1764 par Henri Pitot.

D'importants travaux ont été effectués sur le Peyrou depuis 1981 (restauration des grilles, confortation des murs de soutènement, de la coupole du château d'eau, etc.) Après la réhabilitation des allées basses de la Place Royale du Peyrou, et la restauration de la porte du Peyrou, terminée en 2003, la Ville engage une nouvelle tranche de travaux selon un programme pluriannuel élaboré avec l'Etat.

Poursuivre les campagnes de ravalement de façade et la restauration du bâti. La réussite de la politique de protection et de restauration menée à Montpellier ne fait pas oublier qu'en plus

d'être un lieu d'exception ouvert à tous, le centre historique est aussi un lieu de la vie quotidienne. Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat répondent à l'attente des habitants du centre historique. Il s'agit de leur quartier, de leur lieu de vie ; un lieu, il est vrai, empreint d'histoire. Faire vivre le centre historique c'est offrir à ses habitants des conditions d'habitat acceptables et un cadre quotidien convivial. Les O.P.A.H. et les campagnes de ravalement des façades agissent en ce sens mais elles permettent aussi de façonner, d'embellir, de rendre attractif un espace public accessible aux montpelliérains, aux habitants de l'agglomération et plus largement à ceux qui souhaitent découvrir la Ville.



### **III.1.2. Développer l'urbanisation nouvelle pour répondre aux besoins de logement et d'emploi d'une population en croissance**

La ville a évalué ses besoins en matière d'habitat à 2 200 à 2 400 logements par an, correspondant à la production moyenne annuelle depuis 1990, et prenant en compte l'évolution de la population à l'horizon 2010 sur la base d'un taux de croissance moyen annuel compris entre 0,76% et 0,9% par an (conformément au PDU et au PLH). Elle répond à ces besoins notamment par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs.

C'est par ce même choix qu'elle permet l'accueil de l'activité au sein de parcs spécialisés et qu'elle autorise la production de bureaux ; ainsi, elle accompagne le développement économique de l'agglomération.

La localisation et la programmation des secteurs ouverts à l'urbanisation (AU et AU0) s'inscrivent dans la logique d'ensemble du projet urbain qui répond au souci d'un développement urbain durable.

#### **Programmer l'urbanisation nouvelle dans le cadre d'un développement urbain durable**

La planification urbaine permet de définir les orientations à long terme de l'aménagement du territoire communal.

A Montpellier, l'absence d'un document intercommunal d'aménagement et d'urbanisme à caractère prospectif — de type schéma directeur d'aménagement — s'est traduite dès le début des années 1980 par l'élaboration d'un P.O.S. recouvrant à la fois une portée réglementaire et une forte dimension prospective traduisant le projet urbain.

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain impose aujourd'hui la mise en place d'un schéma de cohérence territoriale (S.C.O.T.) qui constitue un véritable outil de planification urbaine au niveau de l'agglomération.

La compatibilité du P.L.U. avec ce document est exigée. Ces nouvelles dispositions apportent le cadre ayant toujours fait défaut aux initiatives montpelliéraines.

A l'échelle de la commune, des schémas de secteur — constitutifs d'un « schéma directeur d'urbanisme » — ont été très tôt élaborés dans une démarche générale de planification. Projetant à moyen ou long terme une approche globale d'aménagement, cette démarche permet de garantir les objectifs de diversité urbaine, de mixité sociale, et de gestion économe de l'espace en cohérence avec le plan de circulation et notamment les réseaux de transport en commun.

Les outils de la mise en œuvre de cette planification urbaine sont depuis plus de vingt ans à Montpellier l'action foncière forte et l'urbanisation dans le cadre préférentiel de la zone d'aménagement concerté.

Dans les faits, au sein de ces Z.A.C., il s'agit de réaliser des unités de vie de 1 500 à 3 000 logements. A cette échelle, l'aménagement de ces unités est facilité. Du commerce à l'école, du square à la maison pour tous, de véritables lieux de vie s'organisent.

Les Z.A.C. garantissent aussi la maîtrise publique de l'architecture et de l'aménagement de l'espace public.

La réalisation de ces unités est confiée à un seul concepteur dont le travail exprime le « génie des lieux ». Sa responsabilité est engagée à tous les niveaux : diversité des lieux, des ambiances urbaines, des choix architecturaux, des tracés, etc. Pour autant, ces quartiers ne vivent pas isolés les uns des autres. De nombreux liens existent entre chacun d'eux et permettent au schéma de secteur de conserver l'unité qui le fonde.

C'est ainsi que la Ville participe à l'offre de logements et à celle d'activité. Sur les dix dernières années, on peut évaluer à environ 2 300 le nombre de logements produits chaque année à Montpellier, dont environ 1 000 en Z.A.C.

La mixité sociale est garantie par l'aide constante de la ville à la construction de logements sociaux répartis dans les diverses opérations nouvelles.

### ***III.1.2.1. Organiser la localisation de l'urbanisation nouvelle sur le territoire communal***

Le rééquilibrage du développement de la Ville vers l'Est a guidé le projet urbain montpelliérain depuis son élaboration à la fin des années 1970.

Ce projet rompt avec le laisser-aller des années précédentes favorisant le développement concentrique, ignorant totalement la partie Est du territoire communal au profit de ses parties nord et ouest.

Le sud-est de la commune était resté quant à lui un espace peu structuré, vierge ou peu mité à proximité immédiate du centre-ville (entre 500 mètres et 2 kilomètres de la place de la Comédie). Couvert pour partie par les zones inondables du Lez et occupé sur ses marges avec la ville existante par de grandes propriétés institutionnelles, ce secteur de la commune offrait, de fait, de grandes disponibilités foncières disposant de surcroît de bonnes conditions de dessertes depuis les grands axes de circulation existants (autoroute A9, voies express de liaison avec les stations du littoral).

La nouvelle politique a donc consisté à orienter le développement de la Ville dans cette direction, vers l'autoroute, l'aéroport, la future gare TGV et la mer, donnant ainsi naissance au projet Port Marianne.

L'opération Antigone amorce ce changement et contribue au début des années 1980 au renouvellement urbain en inaugurant l'élargissement du centre-ville.

Dans cet élan, il est vite apparu nécessaire d'organiser le développement urbain selon une logique axiale, d'abord à l'échelle de la Ville, puis à celle de l'agglomération.

- Un premier temps a consacré l'axe montpelliérain organisant un développement linéaire orienté nord-ouest/sud-est depuis le quartier excentré à l'ouest de La Mosson jusqu'à Port Marianne à l'Est, en passant par le quartier Hôpitaux Facultés et le centre-ville. Ce schéma

linéaire d'organisation de l'urbanisation nouvelle a permis la réalisation de la première ligne de tramway qui en est devenue aujourd'hui l'épine dorsale. Il a permis la réalisation des quartiers de Port Marianne, à son extrémité sud-est, et plus récemment, de celle du quartier Malbosc, au nord-ouest.

- Un deuxième temps, plus actuel, révèle la logique d'agglomération et notamment l'organisation des déplacements par un réseau de lignes de tramway (avec 4 lignes de tramway qui sont déjà implantées et une cinquième ligne programmée). Cette organisation oriente désormais l'urbanisation et la production de la densité urbaine au-delà de son territoire ; c'est de cette nouvelle logique qu'émergent les choix de nouveaux secteurs d'urbanisation à l'ouest et au nord-ouest du territoire communal.

### **Poursuivre le développement de la ville à l'Est : le projet urbain de « Port Marianne »**

Après la réalisation des travaux de re-calibrage du Lez permettant l'extension de la Ville au-delà de son cours — maîtrise des crues par le calibrage du lit du fleuve —, sur la base du schéma de secteur établi pour l'ensemble de ce territoire de 600 hectares, le projet urbain de Port Marianne est entré en phase opérationnelle.

Ce projet s'organise autour, d'une part, de l'axe est-ouest d'un grand parc (parc Georges Charpak), d'autre part, du cours du Lez (nord-sud). A la jonction du fleuve et de l'axe de parc Marianne se trouve le bassin Jacques Cœur, destiné à évoluer en port fluvial (centre emblématique du projet d'urbanisation nouvelle de Port Marianne). L'idée d'un port est puisée dans l'histoire récente de la Ville avec, au début du XVIIIe siècle la construction du canal de Graves, lien entre le canal du Midi (donc la mer) et le port Juvénal qui desservait Montpellier ; cette voie d'eau a fonctionné jusqu'à ce que la concurrence du chemin de fer conduise à l'abandonner après la fin de la première guerre mondiale.

L'objectif de ce projet est de créer un tissu urbain complexe, multi-fonctionnel et vivant, au sein duquel se mêlent logements, activités, espaces verts, équipements publics et privés.

L'objectif est de localiser l'habitat au plus proche de la ville existante et d'accueillir l'activité au plus proche des axes de communication, en vitrine, là où l'habitat est peu souhaitable au regard des nuisances (autoroute A9, avenue Raymond Dugrand, avenue Pierre Mendès France, aéroport Montpellier Méditerranée). Les entreprises bénéficient à la fois de la proximité des grands moyens de communication et d'une situation en porte de ville. Ces zones sont localisées sur la partie Est et Sud de Port Marianne.

A l'ouest et au nord du territoire de ce projet, à proximité du Lez et du centre-ville et à l'abri des nuisances, se développent des quartiers vivants au sein desquels l'habitat et l'emploi seront associés.

Cela étant, deux travers étaient possibles : soit la juxtaposition hétéroclite d'objets architecturaux, soit la monotonie d'un style architectural uniforme sur une surface étendue. D'où la recherche d'une architecture vivante, variée et de qualité.

Pour assurer la cohérence entre les différents quartiers de Port Marianne et pour garantir la qualité de leur environnement, un schéma directeur de paysage a été établi pour les 600 hectares par les paysagistes Michel Desvigne et Christine Dalnoky. Le schéma assure l'homogénéité de la ville sur l'Est de la commune en instituant le principe de liaisons végétales continues.

Il permet l'existence de quartiers différents les uns des autres sans juxtaposition incohérente car chaque quartier constitue une unité de perception paysagère autonome dans laquelle pénètre la trame végétale commune.

Les boulevards urbains sont bien sûr des coupures qui séparent ces quartiers mais le traitement homogène de l'espace public assure la continuité de la ville ; les espaces publics deviennent des sutures qui relient les quartiers.

Afin d'assurer la variété du futur paysage urbain de Port Marianne tout en évitant la juxtaposition d'architectures hétéroclites, la ville a décidé de retenir pour chaque quartier un parti urbain spécifique conduisant à l'adoption d'une forme urbaine déterminée. Cette diversité permet d'offrir aux habitants le choix de différents modes de vie, de différentes ambiances urbaines tout en assurant les conditions d'une cohérence indispensable dans la constitution de chaque quartier.

Le quartier est en effet une échelle essentielle à prendre en compte dans la constitution d'une ville harmonieuse.

Son équilibre est d'abord assuré par le programme défini par la ville : mixité des fonctions (habitat collectif le plus souvent pour économiser l'espace nécessairement précieux d'une ville centre d'agglomération, activités, équipements publics et privés), diversité du logement (logements aidés et non aidés) et qualité de l'environnement (parkings publics, espaces verts de proximité).

Le caractère propre de chaque quartier, qui s'appuie sur le parti urbain défini par la ville, est conçu par un architecte urbaniste qui établit le plan d'urbanisme, définit le paysage architectural et dessine les espaces publics. Pour chacun d'eux, c'est le site qui a déterminé le choix du parti urbain et le parti urbain qui a orienté l'architecte.

### **Organiser de nouveaux développements en cohérence avec la politique des déplacements mise en place**

Aujourd'hui, l'accueil de la croissance se poursuit et s'organise en cohérence avec la politique des déplacements définie à l'échelle de l'agglomération et notamment des projets de lignes de T.C.S.P. (tramway).

La rationalisation de l'usage des différents modes de transport vise à réduire l'utilisation de l'automobile afin de répondre aux exigences relatives à la qualité de l'air et à une solution fonctionnelle acceptable.

La loi S.R.U. insiste sur l'utilité de rapprocher la politique des déplacements et la politique d'aménagement et de développement pour l'établissement d'une cohésion sociale et urbaine.

Par les choix d'aménagement et d'urbanisme, la politique d'aménagement et de développement urbain de la ville de Montpellier contribue à améliorer les déplacements en localisant l'essentiel de l'urbanisation nouvelle sur le tracé des lignes du tramway ou, autrement dit, en orientant volontairement la densité. C'est précisément le cas des nouvelles opérations Malbosc, Grisettes et Ovalie et du secteur d'extension de parc 2000, puisqu'elles bénéficient ou bénéficieront respectivement du passage de la première ligne du tramway (en fonction), de la deuxième ligne (à l'étude), et de la troisième (en projet).

### **III.1.2.2. Permettre la réalisation de grands équipements métropolitains dont la ville-centre a besoin**

Le centre-ville de Montpellier accueille un nombre conséquent d'équipements métropolitains, c'est la volonté exprimée pour l'animer.

La ville a très tôt compris la nécessité de disposer sur son territoire d'équipements métropolitains lui permettant d'asseoir son statut de grande ville. Le centre-ville ne peut toutefois les recevoir tous. La ville de Montpellier a souhaité répartir ces grands équipements sur l'ensemble du territoire communal, et si possible à proximité des axes de dessertes les mieux adaptés dans le cadre notamment des schémas de secteurs d'urbanisation nouvelle.

Les grands équipements publics voient affluer, quotidiennement ou plus occasionnellement, une population nombreuse. Les concentrer en un même espace devient rapidement ingérable notamment du point de vue des déplacements.

Dans ce domaine, la municipalité de Montpellier a très tôt évalué les conséquences d'un tel choix et a privilégié des localisations dispersées dans l'ensemble des sept quartiers de la Ville. Ainsi :

- le centre-ville accueille l'Opéra Palais des Congrès, la Bibliothèque Municipale Centrale, la Piscine Olympique, la Préfecture...
- le quartier de la Paillade : le Stade de la Mosson et le Palais Pierre de Coubertin ;
- le quartier Hôpitaux Facultés : les hôpitaux, les grands établissements d'enseignement supérieur et de recherche mais aussi le Palais des sports René Bougnol ;
- le quartier Port Marianne : le Zénith, les équipements de loisirs d'Odysseum et une composante de l'université Montpellier I à Richter ;
- le quartier Croix d'Argent : Garosud et le futur stade de rugby dans le quartier Ovalie, etc ...
- le futur Hôtel de Ville, quant à lui, se dressera prochainement sur la rive droite du Lez dans l'axe du bassin Jacques Cœur dans un secteur en voie de mutation qui sera demain inclus dans le centre-ville élargi.

### **III.1.2.3. Contribuer au développement économique de l'agglomération**

Le développement économique n'est pas une compétence de la ville. C'est la Communauté d'Agglomération qui en a la charge. Toutefois, la commune de Montpellier, responsable de l'aménagement de son espace, adapte son P.A.D.D. de sorte que le développement de Montpellier au sein de l'agglomération se réalise en conformité avec les grands principes organisateurs du développement économique de l'agglomération montpelliéraine.

### **Conforter les domaines d'excellence de la technopole et favoriser la création d'emplois stratégiques**

Par ses choix, l'Agglomération souhaite encourager le développement d'activités à forte valeur ajoutée dans la ville centre. Le P.L.U. de Montpellier doit donc favoriser le confortement des domaines d'excellence de la technopole et aider à la création d'emplois stratégiques.

Pour cela, la ville doit élargir les possibilités d'accueil des entreprises en développant les parcs d'activités existants ou en en créant de nouveaux autour notamment des pôles définis dans le cadre de la technopole, en accompagnant les créateurs d'entreprises qui intègrent des pépinières d'entreprises, en répondant aux besoins d'évolution de grandes entreprises déjà implantées et qui souhaitent développer leur activité.

### **Accueillir les entreprises assurant un service permanent au marché local**

Par leur activité, ces entreprises apportent à Montpellier toute la richesse nécessaire à la réalisation de son projet. Elles contribuent aussi à son image.

Mais tout cela ne doit pas faire oublier que d'autres activités moins prestigieuses, moins rémunératrices, sont indispensables à la vie de la ville. Il s'agit de l'ensemble des entreprises répondant quotidiennement aux besoins des entreprises et des particuliers. Ces entreprises doivent aussi trouver leur place dans l'espace communal de la ville centre d'agglomération, et un soutien de la collectivité qui s'exprime notamment par la valorisation de ces activités au sein de parcs d'activités dédiés à ces entreprises.

### **Développer odysseum : un complexe ludique et commercial, de conception novatrice et directement relié au centre ville par le tramway**

Compte tenu de sa structure urbaine héritée de ses origines médiévales et protégée par l'Etat dans le cadre du secteur sauvegardé, compte tenu de la spécificité du tissu des faubourgs, le centre-ville ne peut plus accueillir dans des conditions de dessertes et de stationnement satisfaisantes, l'ensemble des équipements de niveau métropolitain dont la ville a besoin pour affirmer sa place face à la concurrence des autres grandes villes françaises et européennes.

Si l'opération Odysseum se justifie d'abord par ce contexte particulier relevant la nécessité d'équipement de la ville, il ne faut pas méconnaître l'enjeu économique que représente l'aménagement du quartier des Portes de la Méditerranée sur ce site stratégique.

Longtemps, les investissements se sont concentrés sur le centre-ville et se poursuivent aujourd'hui dans le cadre de Montpellier Grand Cœur. La vitalité du centre-ville est assurée, mais la ville doit trouver un autre site afin de renforcer son potentiel économique.

En effet, d'après le diagnostic de l'offre commerciale dressé par l'étude Mall & Market<sup>8</sup> (cf. chapitre I paragraphe I.1.2.1. i), l'agglomération montpelliéraine ne bénéficie, outre le centre

---

<sup>8</sup> Etude Mall & Market, projet de création du centre commercial Odysseum sur la commune de Montpellier, juin 2004

Polygone, d'aucun réel centre commercial, et surtout d'aucun site capable de faire face à la croissance des marchés dans les décennies à venir.

Le projet de complexe commercial à Odysseum a donc été conçu afin de répondre à deux grands objectifs :

- **Répondre aux besoins du marché et aux exigences de l'aménagement du territoire.**

Il s'agit tout d'abord de répondre aux besoins des consommateurs par le développement d'une offre commerciale adéquate, dans un contexte local de forte croissance économique et démographique de l'agglomération, et plus globalement de la zone de chalandise. Le projet, tout en prenant en considération l'existant, doit permettre de répondre à la demande actuelle et future, à la mesure des ambitions et du potentiel de l'agglomération.

La localisation d'un tel projet, qui s'inscrit dans la perspective de nombreuses années de conception et de mise en œuvre du projet urbain de la ville, prend son sens en terme d'aménagement du territoire à échelle de l'agglomération (voir ci-dessous).

- **Constituer un vecteur de modernisation de l'équipement commercial**

Il s'agit ensuite de créer un pôle commercial qui constitue pour l'agglomération une véritable vitrine. L'espace à aménager fait l'objet d'un programme immobilier de qualité, avec notamment des espaces verts et des espaces publics soignés.

Pour constituer un espace commercial attractif et moderniser l'appareil commercial de l'agglomération, le projet présente une programmation commerciale homogène, avec de nouveaux concepts et des enseignes de référence.

Cet ensemble sera un moyen pour les enseignes d'adapter leur outil de vente à l'évolution des habitudes de consommation.

### **Une localisation stratégique – un environnement porteur**

Le projet de centre commercial Odysseum s'intègre dans le projet global d'aménagement de Port Marianne - Portes de la Méditerranée, dont le potentiel indéniable et la localisation en entrée de ville lui confèrent tous les atouts d'une opération d'urbanisme et de développement économique de premier ordre dans un contexte de forte croissance démographique.

Plus généralement, l'opération Port Marianne - Portes de la Méditerranée s'intègre au vaste projet urbain de Port Marianne dont les objectifs sont de répondre aux besoins en matière de logements (avec la construction d'environ 10 000 logements), d'accueillir des entreprises (avec plus de 120 000 m<sup>2</sup> de bureaux et de locaux d'activités), et d'accueillir des activités concourantes à l'animation urbaine telle que les activités culturelles, sportives et ludiques.

C'est dans ce but qu'ont été créés sur le secteur Port Marianne - Portes de la Méditerranée un planétarium, un multiplexe cinématographique, une patinoire, et un aquarium (en cours de réalisation). Cette concentration a doté Montpellier d'une offre peu égalée en structures ludiques au niveau national.

Le projet de complexe commercial est localisé en bordure de l'autoroute A9 et de l'avenue Pierre Mendès France, en articulation avec le pôle ludique et de loisirs, et à proximité d'une importante zone d'activités économiques (Millénaire I et II) cumulant 6 000 emplois.

Son emplacement stratégique, à proximité d'axes routiers majeurs et de pôles économiques importants, confère ainsi au projet d'incontestables atouts : il bénéficie d'une parfaite visibilité et d'une excellente accessibilité.

### **Les objectifs du projet de complexe commercial**

Répondant aux deux objectifs énoncés ci-dessus, le projet de complexe commercial à Odysseum comprend un centre commercial intégrant un hypermarché et deux grandes surfaces spécialisées (équipement de la personne et de la maison).

L'objectif est d'attirer les biterrois, les nîmois, les narbonnais à Montpellier, grâce à des enseignes phares uniques sur le territoire régional et d'encourager cette clientèle à profiter de sa venue pour aller visiter les commerces du centre ville. Pour cela, diverses actions pourraient être mises en œuvre, concernant notamment d'éventuelles facilités d'utilisation du réseau tramway le samedi.

Le projet contribuera au dynamisme économique et au soutien de l'emploi local grâce à l'embauche de 830 personnes (hors activités de restauration et services), soit environ un millier d'emplois.

### **Une offre commerciale compatible avec les perspectives de croissance démographique de l'agglomération.**

L'analyse chiffrée de l'offre commerciale, appréhendée au travers des densités commerciales, permet d'apprécier la part de marché estimée du projet Odysseum dans le paysage commercial.

Les densités commerciales sont des indicateurs qui permettent d'appréhender le projet en fonction de l'offre existante, par secteur d'activité. Toutefois, les données les concernant doivent être relativisées et démontrent, dans le cas d'Odysseum, un certain potentiel, dans la mesure où :

- les densités sont calculées sur la population légale du dernier recensement de 1999. La population française évoluant bien moins fortement que la population de la zone de chalandise (+16,9% contre +3,64% en France), les densités vont progresser de façon plus accentuée au niveau national qu'au niveau local ;
- les densités, par définition, sont des données chiffrées qui n'intègrent que la masse de m<sup>2</sup> commerciaux et qui ne prennent pas en considération les différences de gammes, les différences de positionnement et les différentes typologies de commerces : plus l'offre est large, plus les densités sont appelées à être supérieures à la moyenne nationale ;
- enfin, le projet Odysseum sera implanté dans l'une des premières zones touristiques françaises, à proximité des principales stations de la côte languedocienne (Grau-du-Roi, La Grande Motte, Palavas Les Flots, Carnon). Or les densités n'intègrent pas la nécessité, pour un territoire donné, d'être doté d'un appareil commercial plus important permettant de satisfaire simultanément la population locale et la population touristique et de passage. Cette distinction doit être faite pour les grandes surfaces alimentaires mais aussi pour des commerces non alimentaires : sport, livres, disques, habillement...

D'autre part, l'étude réalisée par Mall & Market établit que, sur les secteurs d'activités du projet Odysseum, la croissance de chaque marché de la zone de chalandise représentera un



potentiel de développement de 29 000 m<sup>2</sup> pour les hypermarchés, de 32 000 m<sup>2</sup> pour l'équipement de la personne et de 8 000 m<sup>2</sup> pour le secteur culture/ loisirs. Or Odysseum comblera en moyenne à peine 50% de ces potentiels.

Ainsi, la croissance naturelle du marché permettra l'implantation des enseignes sans pour autant limiter les chiffres d'affaires cumulés des magasins déjà existants. La croissance des marchés aura pour conséquence de compenser les effets sur l'appareil commercial de la zone de chalandise liés à la création d'Odysseum.

## **Conclusion**

La création d'un espace commercial à Odysseum en tant que composante du quartier Port Marianne-Portes de la Méditerranée permettra de renforcer l'attractivité commerciale de Montpellier, dans un contexte évolutif au sein des agglomérations environnantes. Sa réalisation se fera en parallèle des actions menée par la Ville et l'Agglomération de Montpellier dans son centre-ville en matière de revitalisation de commerces.

Le projet s'inscrit dans une parfaite complémentarité avec l'appareil commercial proche et plus généralement avec celui de l'agglomération montpelliéraine.

Ces implantations pourront apporter une offre aujourd'hui absente pour certaines enseignes et une diversité commerciale grâce à l'offre développée par les enseignes souhaitant accentuer leur présence dans l'agglomération.

### **III.1.3. Renforcer l'identité de chaque quartier**

Mosson, Cévennes, Hôpitaux Facultés, Près d'Arènes et Croix d'Argent sont les quartiers nés de l'urbanisation développée durant les années 50-70 sous le poids d'une pression démographique particulièrement forte.

Au cours de cette période, la population de Montpellier a doublé, passant de 97 500 en 1954 à 195 600 en 1975.

Ces quartiers se sont construits selon deux grandes tendances :

- une ségrégation rigoureuse des fonctions localisant sites universitaires, de recherche et hospitaliers au nord, zones industrielles au sud, habitat locatif social largement localisé à l'ouest avec notamment au nord-ouest le quartier de la Paillade.
- un développement urbain librement organisé en dehors de ces zones spécifiques d'aménagement urbain où se côtoient sans cohérence apparente immeubles collectifs et maisons individuelles, où les espaces publics étaient et sont encore parfois sous-dimensionnés et les équipements en nombre insuffisant.

Cette urbanisation rapide et mal contrôlée s'est étendue largement au nord et au nord-ouest du centre-ville. Elle a abouti à la formation de quartiers qui, au final, se révèlent être peu structurés, peu propices à l'affirmation d'une identité qui développe le sentiment d'appartenance chez les habitants.

Depuis 1977, la politique engagée par la ville travaille précisément au renforcement de l'identité de chaque quartier.

Cette politique a avant tout consisté à faire exister chacun de ces quartiers en les désignant, en les nommant. Cela s'est traduit par l'identification dans la Ville de sept quartiers — ceux cités ci-dessus mais aussi ceux du Centre et de Port Marianne.

Ce découpage administratif renvoie à des réalités historiques et sociologiques identifiables qui expliquent les orientations formulées par le P.A.D.D..

Les orientations du P.A.D.D. sont autant de réponses apportées à la situation problématique rencontrée par ces quartiers. Elles consistent à :

- embellir les espaces publics et à réaliser de nouveaux équipements de proximité,
- à engager des opérations de renouvellement urbain,
- à traiter les espaces publics majeurs de la ville.

### ***III.1.3.1. Embellir les espaces publics et réaliser de nouveaux équipements de proximité dans les quartiers***

Depuis la fin des années 1970, l'intervention de la municipalité a permis l'aménagement ou le réaménagement de nombreux espaces publics.

Elle a aussi favorisé le développement des équipements de proximité dans chaque quartier.

Mais la tâche est d'envergure et les efforts se poursuivent car ces quartiers répondent parfois encore à la logique qui les a fait naître.

Dans les faits, les espaces publics souffrent de plusieurs maux : délaissement, dégradation, conception dépassée, inadaptation aux pratiques actuelles, usage bien souvent trop monofonctionnel centré sur la nécessité de la circulation et du stationnement de l'automobile au détriment des fonctions de centralité, d'accueil, d'identité.

Par leur aménagement, par les pratiques qu'ils reçoivent et suscitent, les espaces publics doivent participer à l'affirmation de l'identité des quartiers. Ils doivent être des lieux de rencontre ouverts à tous qui garantissent la pérennité du lien social.

Le P.A.D.D. poursuit les actions et les opérations visant d'une part l'aménagement des espaces publics fédérateurs, créateurs de centralité et d'autre part la valorisation de l'espace public autour des nouvelles lignes de tramway.

Les équipements publics de proximité sont l'un des supports fondamentaux de la solidarité dans les quartiers puisqu'ils assurent non seulement l'accès de tous aux services de la vie quotidienne mais aussi à la culture, aux sports, et favorisent la prise de responsabilité par le biais du développement du tissu associatif.

A ce titre, ils sont le support d'une politique d'intégration sociale et d'un développement harmonieux et équilibré de la vie des quartiers.

Du point de vue urbanistique, ils sont souvent l'occasion de promouvoir ou de renforcer les centralités dans les quartiers en cours de réalisation qui en sont dépourvus, de favoriser l'émergence d'équipements et de services privés dans leur environnement immédiat, d'impulser

la créativité architecturale, et de mettre en place des actions d'accompagnement favorisant la mise en valeur de l'environnement urbain.

Un réel effort en matière d'équipements de quartiers a été fait depuis vingt ans. Il apparaît qu'il doit être complété, soutenu, notamment dans les quartiers existants qui en ont le plus besoin. L'enjeu est de conforter et de développer la vitalité des quartiers.

La présentation de la situation de chaque quartier ainsi que le rappel de quelques actions importantes menées en faveur de l'aménagement des espaces publics et de la réalisation d'équipements de proximité replacent dans leur contexte les choix faits pour fixer les orientations du P.A.D.D. dans ces domaines.

La nouvelle structuration mise en place dans le cadre de la loi sur la participation — un élu et un conseil pour chacun de ces quartiers — va aider à poursuivre et à accentuer les actions et opérations menées pour renforcer leur identité et améliorer la vie quotidienne de leurs habitants.

### **Le quartier Mosson**

Cette nouvelle appellation regroupe les Hauts de Massane, Mosson et Celleneuve.

Le quartier de la Paillade est créé en 1962 sous forme de Z.U.P. et selon un modèle commun à l'ensemble des villes françaises pour répondre à l'urgence des besoins de la population en matière de logement.

Ce quartier est situé à l'extrémité nord-est de la Ville à cheval entre la plaine qui borde la Mosson et les reliefs du pli de Montpellier. Il révèle, essentiellement dans sa partie sud, les formes typiques de l'urbanisation des années 1960 dont le plan orthogonal organise un habitat collectif dense sous forme de tours et de barres.

Entre plaine et colline, dans le quartier des Hauts de Massane, de nombreuses villas accrochées à mi-pente s'intègrent aujourd'hui à la topographie mouvementée et remplacent des projets beaucoup plus denses prévus à l'origine, préservant le caractère paysager du site et témoignant d'une volonté très tôt ressentie de dé-densification du quartier. Le souci d'un environnement de qualité s'est traduit aussi par de nombreux aménagements paysagers comme le parc Chico Mendez, les abords de l'avenue de l'Europe et par une mise en valeur des espaces naturels comme sur les bords de la Mosson ou autour du lac des Garrigues. Des équipements sportifs ont été inscrits dans cet environnement vert privilégié (stade de la Mosson, piscine, tennis, base nautique). Des marchés de plein air (aux puces ou aux fleurs), deux maisons pour tous (Georges Brassens au nord et Léo Lagrange au sud), une bibliothèque, assurent l'animation du quartier.

En contraste, le vieux bourg de Celleneuve révèle toute la richesse de l'architecture vernaculaire locale. Les maisons traditionnelles flanquées d'escaliers en façade et les espaces publics ombragés donnent à ce quartier le pittoresque qui en fait son identité, et qu'il faut préserver et valoriser.

Greffée sur cette structure de village, une extension de l'urbanisation lancée dans les années 1980, la Z.A.C. de La Fontaine, prolonge le vieux bourg par ses espaces publics de qualité et le caractère traditionnel de son architecture.

Dès sa création, le quartier de la Paillade est un quartier séparé de la ville. Il l'est pour deux raisons : physique et fonctionnelle.

La première tient à sa localisation sur le territoire communal. Il est loin du centre-ville et des autres quartiers : en fait, le domaine de 300 hectares d'un seul tenant sur lequel il est né constituait une opportunité foncière que l'Etat a saisi sans se soucier de son éloignement de la ville existante. Aujourd'hui, avec la première ligne de tramway cette distance s'est réduite, le quartier n'est qu'à quinze minutes du centre-ville. Le développement de la Ville aidant, les autres quartiers s'étendent (Hôpitaux Facultés et Croix d'Argent) et sont sur le point de réaliser la jonction et donc l'intégration du tissu urbain.

La seconde est liée à la spécificité de son programme urbain : un quadrillage large, une continuité du bâti, de l'habitat collectif en grands immeubles, une absence d'activités et d'équipements. Dès le départ, la Z.U.P. propose un projet dense qui se distingue du tissu existant et qui, de ce fait, développe sa propre logique (celle véhiculée dans les années 1960).

Depuis plusieurs années, le quartier de la Paillade est un des grands enjeux du projet urbain et du P.A.D.D. aujourd'hui pour l'ouest du territoire communal. Le P.A.D.D. s'attache à atténuer cet isolement en replaçant l'évolution du quartier dans le cadre du développement de la Ville et de l'agglomération.

Le tracé de la première ligne de tramway ainsi que l'aménagement de la Z.A.C. de Malbosc, à proximité, sont les plus récentes manifestations de cette volonté de désenclavement. Le Grand Projet de Ville accentue les effets de ce processus pour raccrocher Mosson aux autres quartiers de Montpellier.

Le P.A.D.D. part de ce constat et travaille à la réintégration du quartier dans la ville. En plus des interventions relatives à l'espace public et aux équipements de proximité, d'autres actions et opérations devront organiser la dé-densification de l'espace, l'affinage de la forme urbaine, réaliser la mixité sociale dans l'habitat, et insérer ou intégrer encore davantage l'activité économique.

En outre, le P.A.D.D. intègre en continuité du GPV, le projet de rénovation urbaine du quartier Mosson sur cinq ans (2005-2009), présenté à la nouvelle agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), basé sur des actions spécifiques en matière d'habitat (démolitions, dédensifications, résidentialisations), de redynamisation des actions commerciales, de requalification des espaces publics et d'amélioration des équipements publics.

## **Le quartier Cévennes**

Le quartier s'organise au sud avec le quartier de la Chamberte et celui de la Martelle, et au nord autour du secteur Alco-Cévennes.

Le quartier de la Chamberte/La Martelle présente un caractère résidentiel qui s'inscrit dans un environnement boisé de qualité. Des villas de standing au milieu de grandes parcelles jouxtent quelques propriétés boisées où se dissimulent de belles maisons de maîtres du XIXe siècle. Vers la route de Lavérune, d'anciennes terres agricoles accueillent de beaux bâtiments du XVIe et du XVIIe siècle entourés de parcs boisés.

De coquettes résidences et de nombreux lotissements ont terminé la colonisation de ce site privilégié.

Au nord, entre les Cévennes et la Chamberte se situe le château de la Piscine qui présente avec son parc un ensemble de grande qualité dans un environnement très urbain et hétérogène (individuels, collectifs, hypermarché).

La nature confuse du développement de l'urbanisation s'accorde avec une absence de structuration du tissu. Le manque d'éléments structurants et d'orientation dû en partie à l'existence d'une voirie ancienne qui suit "le pas de l'âne", rend le quartier chaotique, où lotissements de maisons individuelles et immeubles collectifs se partagent l'espace sans règles apparentes. On est à la recherche d'un ordre spatial.

C'est pour renouer avec cet ordre spatial que le P.A.D.D. apporte par exemple une réponse globale à la situation problématique rencontrée par le quartier du Petit Bard situé au cœur de ce quartier des Cévennes.

Ce travail s'appuiera notamment sur la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine à cinq ans (2005-2009) défini sur le secteur Petit Bard – Pergola et destiné à être présenté à l'ANRU. Ce projet repose sur des actions liées à l'amélioration de l'habitat, sur le développement de la mixité urbaine, ainsi que la requalification des espaces publics et la poursuite du développement des équipements publics.

Il prévoit notamment la démolition et la reconstruction de plus de 450 logements et la réhabilitation de tous les logements conservés. Dans cet esprit, dans une moindre ampleur, des actions de même type pourront être menées dans d'autres secteurs de ce vaste quartier des Cévennes.

### **Le quartier de la Croix D'Argent**

A l'Est, l'ensemble Lemasson - Croix d'Argent est un quartier récent qui s'est développé en grande partie depuis une trentaine d'années. Un habitat essentiellement collectif aéré et structuré par un ensemble de rues s'est organisé autour d'un lieu devenu central, le parc Tastavin, autour duquel sont situés les équipements, les commerces et la vie du quartier.

Plus au Sud, dans le secteur de la Marqueroze et des Montels, l'urbanisation sous une forme dominante de collectifs se poursuit mais avec un caractère plus résidentiel et plus verdoyant, inscrit dans un site vallonné structuré par l'avenue Villeneuve d'Angoulême.

La limite de la ville reste imprécise, avec des espaces naturels et agricoles et des îlots d'urbanisation plus récents.

Entre la route de Lavérune, au nord, et la route de Toulouse, au sud-ouest, le quartier Estanove/Pas du Loup s'est développé autour de deux grands domaines militaires, la caserne Guillaut, et le Parc Montcalm, refermés sur eux-mêmes. Durant les trente dernières années, cette partie du territoire s'est urbanisée au rythme des opportunités foncières mêlant sans cohérence lotissements de villas individuelles et quelques ensembles collectifs (Estanove - Paul Valéry - Pas du Loup). La structure urbaine d'ensemble est peu lisible et présente peu de repères urbains structurants.

A l'Ouest de l'avenue de la Rocambale, le quartier Bagatelle structure l'urbanisation récente autour de son centre formé de collectifs encerclant la place de Chine.

Dans ce quartier, le P.A.D.D. prévoit notamment la réalisation de nouveaux quartiers — Grisettes et Ovalie — en relation avec le passage de la deuxième ligne de tramway qui aideront à redonner une identité à ce secteur de la ville.

### **Le quartier Près d'Arènes**

Les trois composantes du quartier sont Les Aiguerelles à l'Est, Saint Martin à l'ouest et Près d'Arènes au sud.

Le quartier des Aiguerelles présente, du nord au sud, de l'habitat collectif datant des années 1960, puis une occupation mixte et peu ordonnée, et enfin les lotissements plus récents construits autour du complexe sportif de la Rauze.

Le quartier Saint Martin est limité par le boulevard Rabelais. Du nord au sud, se succèdent la cité Mion, constituée de villas des années 1950, puis un habitat pavillonnaire plus modeste qui s'ouvre ensuite sur les immeubles collectifs de la cité Saint Martin.

En terme de renouvellement urbain, le véritable enjeu de ce quartier de Montpellier se situe au niveau de son extrémité sud regroupant la zone industrielle des Près d'Arènes et le secteur de Tournezy.

Deux entités caractérisent ce sous quartier.

D'une part, la zone industrielle des Près d'Arènes qui est totalement dépourvue d'habitation. C'est ici qu'est concentré la majeure partie du grand commerce (commerce de gros notamment) de distribution de la ville. Y sont notamment installés le marché gare, de grandes enseignes automobiles, et quelques moyennes et grandes surfaces.

D'autre part, le quartier de Tournezy d'urbanisation plus récente — dont le plan radioconcentrique rappelle volontairement celui d'un village — avec ses commerces de proximité et sa zone d'activités artisanales.

Le P.A.D.D. envisage sur le long terme la requalification de cette partie de la ville dont la spécificité (tissu industriel vieillissant) mérite d'évoluer avec le développement futur de la ville et de l'agglomération.

### **Le quartier Hôpitaux Facultés**

Dans le quartier du Plan des Quatre Seigneurs Hôpitaux-Facultés, le bâti résidentiel s'insère confortablement dans les intervalles du complexe d'activités hospitalo-universitaires (formes dominantes de villas en bande et de petits collectifs). La structure du quartier est à l'échelle des grands équipements.

Le Plan des Quatre Seigneurs est un site très bien exposé sur une colline boisée qui domine Montpellier. C'est un quartier de grosses villas et de collectifs de bon standing, construits sur de grandes parcelles boisées.

Entre la route de Mende et le Lez, au nord de l'avenue de la Justice de Castelnau s'étend Aiguelongue, un quartier dont l'habitat est l'un des plus "aérés" de Montpellier. Sa silhouette est

dominée par les logements individuels à l'exception des quelques bâtiments collectifs du sud-ouest.

Avec le parc zoologique de Lunaret qui le domine au nord, et la coulée verte du Lez que borde le domaine de Méric au Sud, le quartier de l'Aiguelongue est l'un des plus verts de Montpellier.

Dans ce quartier, le P.A.D.D. travaille notamment à l'émergence d'un centre de quartier susceptible de renforcer son animation.

Les situations diffèrent d'un quartier à l'autre tant du point de vue démographique, social, que de l'habitat ou de la forme urbaine.

Le P.A.D.D. fait le choix de préserver les quartiers existants et de les adapter à la modernité.

Ces quartiers disposent d'un paysage singulier à aménager, d'un environnement spécifique à préserver ou à améliorer, d'un bâti type à mettre en valeur.

Un urbanisme pacifié est pratiqué : le projet urbain évite les grands changements et travaille les césures, les transitions, favorise les connexions (déplacements inter-quartiers), structure les espaces de vie autour d'équipements de quartier, de services publics et de commerces.

### **III.1.3.2. Engager des opérations de renouvellement urbain**

Les opérations de renouvellement urbain concernent :

#### **- Le tissu industriel vieillissant, proche du centre-ville :**

Il s'agit de la zone industrielle des Près d'Arènes. Elle concentre l'essentiel du grand commerce de distribution de la ville (marché gare, grandes enseignes automobile, moyennes et grandes surfaces commerciales de gros). Seul le quartier de Tournezy situé à proximité avec ses commerces, sa zone d'activités artisanales et ses habitations, présente un caractère urbain.

Autrefois située en périphérie urbaine, la zone industrielle occupe aujourd'hui et demain plus encore un espace central au cœur d'une agglomération en plein développement. Les activités qui y sont présentes n'ont probablement pas toutes leur place dans un lieu si proche du centre. En revanche, ce secteur de la ville représente un potentiel foncier important offrant la possibilité d'aménager au sud du territoire communal un lieu de vie à proximité du centre-ville. Il faut travailler à la mutation progressive de ce secteur de manière à le réintégrer dans la ville.

#### **- Plus généralement l'ensemble des quartiers est concerné par le renouvellement urbain.**

Chacun doit à terme être parfaitement intégré à la ville, même si l'accent doit être mis sur les plus sensibles d'entre eux :

C'est par exemple le cas de trois territoires en difficulté du secteur centre, Gély-Figuerolles (classé en ZUS), Gambetta et Nord Ecusson (GPV). Ces sites prioritaires au titre de la politique de la ville constituent des secteurs fragilisés nécessitant une intensification de l'action publique. C'est pourquoi un projet de rénovation urbaine à cinq ans (2005-2009), destiné à l'ANRU (cf. page 40), a été élaboré pour ces trois secteurs afin d'agir sur le logement (habitation, production de logements locatifs sociaux publics et privés) et la redynamisation des activités.

Un autre secteur sensible concerne le territoire du Petit Bard dans le quartier des Cévennes. Datant des années 1960, la copropriété du Petit Bard connaît depuis le début des années 1990 des problèmes d'insécurité, de dégradation, de déqualification du bâti.

S'agissant d'une copropriété privée, un plan de sauvegarde a été élaboré. De plus, dans la continuité, ce quartier fait l'objet d'un projet de rénovation urbaine présenté à l'ANRU (cf. § III.1.3.1 b).

Concernant le quartier Mosson, autre territoire sensible concerné par le renouvellement urbain a été élaboré un troisième projet de rénovation urbaine (cf. § III.1.3.1a et III.1.6.2.).

- **La mise en œuvre du volet urbain du projet Campus**, selon les principes du schéma directeur élaboré par l'agence Garcia-Diaz à l'initiative de la Ville, viendra transformer le quartier Hôpitaux-Facultés

La traduction dans le PLU de ce plan de composition urbaine permet, pour chacun des sites concernés, de définir des principes d'aménagement ainsi qu'un cadre réglementaire visant à :

- affirmer les centralités ;
- renforcer le maillage des tracés piétons et cyclistes ;
- améliorer la lisibilité des parcours ;
- optimiser l'accessibilité des véhicules ;
- valoriser les éléments remarquables du paysage.

Il s'accompagne de la création d'espaces et d'équipements publics et favorise le renforcement de services privés (commerces, etc.) susceptibles de faciliter la vie des usagers du quartier et de développer son attractivité pour en faire un véritable lieu de centralité urbaine.

### **III.1.3.3. Traiter les espaces publics majeurs de la ville**

La structuration interne des quartiers est indispensable à l'appropriation par les habitants de leur espace de vie. L'ancrage du quartier dans la ville est tout aussi important puisqu'il permet à l'ensemble des montpelliérains mais aussi aux visiteurs d'identifier les quartiers et ainsi de disposer de repères forts dans l'espace communal.

Cet ancrage se concrétise par la réalisation de grands équipements dans les quartiers mais aussi par l'aménagement de lieux symboles (espaces publics majeurs). Les portes et les entrées de ville sont au nombre de ces lieux.

Les entrées de ville sont des zones de transition urbaine participant étroitement à la définition et à la perception de l'image de la Ville. Consciente de l'importance qui doit être accordée à la qualité des aménagements et du paysagement de ces espaces, la Ville de Montpellier, bien avant l'entrée en vigueur de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, s'était largement engagée dans des actions de valorisation des entrées de ville ; le paysagement de l'avenue Pierre Mendès-France, entrée Est de la ville, étant la réalisation la plus exemplaire de ce point de vue.

Le programme pluriannuel de fontaines a permis de réaliser plus de 70 fontaines dans les quartiers mais aussi dans ces lieux stratégiques. La réalisation de fontaines en entrée ou porte



de ville a en effet permis de singulariser des lieux tels la place Albert 1er, la place Marcel Godechot, le rond point du Château d'O ou encore celui des Près d'Arènes. Il faut continuer dans cette voie.

### **III.1.4. Maîtriser les déplacements**

L'Agglomération de Montpellier poursuit sa transformation et s'adapte à la croissance économique et démographique, aux évolutions des comportements et aux attentes sociales et culturelles. Le Plan des Déplacements Urbain (P.D.U.), rendu obligatoire pour toutes les agglomérations de plus de 100 000 habitants par la loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996, est un outil de planification et de coordination stratégique des déplacements pour les dix ans à venir. Ce plan des déplacements s'appuie sur le schéma de voirie retenu dans le cadre du Dossier de Voirie d'Agglomération (D.V.A.) qui est établi par l'Etat.

Le P.D.U. porte en lui l'objectif primordial du droit au déplacement de chacun, de la reconquête du cadre de vie urbain, d'un meilleur respect de l'environnement et d'un développement économique harmonieux.

Il est élaboré par l'Agglomération de Montpellier en association avec les services de l'Etat (D.D.E, D.I.R.E.N.), la Ville de Montpellier, le Département de l'Hérault et la Région Languedoc-Roussillon, conformément aux termes de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbains (S.R.U.) du 13 décembre 2000. Ce PDU repose sur dix axes d'intervention prioritaires.

Il prévoit en effet l'organisation des territoires pour une meilleure maîtrise des flux de déplacements (axe 1). Tout en se fixant des objectifs de croissance raisonnables, la Ville de Montpellier assume sa part de responsabilité dans l'accueil de la croissance ; le P.D.U. invitant à répartir celle-ci selon une direction Est-ouest au sein de l'agglomération.

Le P.L.U. de Montpellier met en adéquation les espaces d'urbanisation future et le niveau de desserte par les transports en commun. Les quartiers de Port Marianne au sud-est du territoire communal, celui de Malbosc au nord-ouest ou encore ceux des Grisettes et d'Ovalie au sud-ouest, constituent une urbanisation nouvelle produite en relation avec la desserte en transport en commun.

Le développement des transports collectifs (axe 2), des moyens de déplacement économes et des modes de transport doux (axe 3), est une priorité à laquelle s'attache la Ville de Montpellier.

En témoignent la première ligne de tramway parcourant le territoire communal du nord-ouest au sud-est, la réorganisation du réseau de bus, la création de parkings d'échanges en entrée de ville, l'augmentation du nombre de kilomètres de pistes cyclables, l'élargissement des zones piétonnes.

La Ville a bien compris que la promotion de ces modes de transport devait se doubler d'une hiérarchisation du réseau de voiries et de l'adoption du report modal. L'utilisation du véhicule individuel reste une réalité à prendre en compte. A Montpellier, le choix de la diminution du trafic automobile (axe 4) — ou du moins d'une meilleure gestion de ce trafic (axe 5) — est une orientation déjà ancienne. Cette orientation a notamment trouvé son expression dans la politique menée en matière de stationnement (axe 6) et tend à se réaliser par la réorganisation des livraisons et du transport des marchandises (axe 7).

Autrement dit, la politique des déplacements conduite par la Ville recherche la préservation et la valorisation de l'environnement (axe 8), et plus généralement l'organisation d'un développement urbain durable (axe 9).

### **III.1.4.1. Mettre en cohérence l'ensemble des déplacements motorisés**

Le défi que Montpellier doit relever en matière de déplacements est résumé dans le paradoxe suivant : le taux de motorisation des Montpelliérains est l'un des plus forts en France alors que la superficie du domaine public de la Ville est proportionnellement l'une des plus faibles des grandes villes de France. Dans le même temps, les nécessités de se déplacer vont croissant.

On constate d'une part que le taux de motorisation, déjà très élevé, augmente plus vite dans la périphérie du centre-ville et à l'extérieur de Montpellier, et d'autre part que le nombre d'emplois offerts dans Montpellier s'accroît beaucoup plus vite que le nombre d'actifs résidant à Montpellier.

Si on laisse les tendances se poursuivre sur un rythme identique, cette situation ne pourra aller qu'en s'aggravant.

Le danger d'une "congestion permanente" a été évité jusqu'à aujourd'hui grâce à une politique globale des transports.

La Ville n'a pas retenu l'option strictement "fonctionnaliste" qui consistait à augmenter les déplacements vers le centre de l'agglomération par des mesures techniques privilégiant le mode de transport dominant, la voiture individuelle, au détriment des autres et sans respect pour l'environnement urbain.

La rationalisation de l'usage des différents modes de transport vise à réduire l'utilisation de l'automobile afin de répondre aux exigences relatives à la qualité de l'air et à une solution fonctionnelle acceptable.

Très tôt, la Ville a perçu l'utilité de rapprocher la politique des déplacements et la politique d'aménagement et de développement pour l'établissement d'une cohésion sociale et urbaine.

Par les choix d'aménagement et d'urbanisme, la politique d'aménagement et de développement urbain de la Ville de Montpellier contribue à améliorer les déplacements. L'affectation des sols permet d'améliorer les déplacements notamment en les minimisant.

A cette fin, le P.A.D.D. prévoit :

- de donner la priorité au réseau de transport en commun pour la desserte du centre-ville,
- d'organiser la circulation automobile sur un réseau hiérarchisé de voiries privilégiant les contournements et les ceintures,
- d'organiser le stationnement en conséquence.

## **Donner la priorité au réseau de transport en commun pour la desserte du centre-ville**

La Ville a réussi à gérer l'accès au centre-ville dans le cadre du plan de circulation par le report du trafic sur trois puis quatre ceintures périphériques déviant le réseau convergent des voies. Sur ces ceintures, de nombreux parkings de dissuasion permettent la diffusion des usagers vers le centre historique.

Cependant le réseau routier est soumis à une pression croissante. La vitesse moyenne tend progressivement à diminuer et la saturation du trafic concerne l'ensemble des axes pénétrants dont les réserves de capacité restent très faibles. Le renforcement des transports en commun devenait une priorité face à une accessibilité du centre par voiture particulière de plus en plus difficile.

Le réseau d'autobus de Montpellier a longtemps constitué l'élément majeur de la politique des transports conduite par la Ville depuis 1977.

La première ligne de tramway, inaugurée le 3 juillet 2000, donne à cette politique de nouvelles perspectives.

La réalisation progressive des autres lignes et l'extension ouest de la première ligne favorisent la réorganisation générale du réseau de bus et du réseau interurbain.

Les lignes interurbaines seront rabattues sur les stations d'échange du tramway. A terme, seules les lignes longues distances et les services internationaux continueront à arriver au pôle d'échange de la gare Saint Roch vers laquelle convergent les quatre lignes du tramway.

Le tramway offre une véritable alternative (en termes de qualité de service) à l'automobile et assure des vitesses plus élevées et des temps de parcours plus fiables tout en desservant au mieux les destinations finales. Non polluant et peu bruyant, il présente une forte image de marque.

Le tramway concerne — directement ou indirectement via les rabattements sur le réseau de bus ou la voiture particulière — un maximum d'habitants et d'emplois. Conformément au P.D.U., les grands axes que dessinent ses deux premières lignes orientent le développement urbain de Montpellier et de son agglomération.

Sur quinze kilomètres environ, entre Mosson au nord-ouest du territoire communal et Odysseum au sud-est, dans le droit fil des axes prioritaires pour autobus déjà mis en place, la première ligne de tramway de l'Agglomération de Montpellier relie, en 28 stations, les principaux pôles générateurs de déplacements entre les zones d'habitat, d'emplois, d'activités commerciales, de services, de loisirs, d'enseignement ou d'affaires.

Le secteur ancien dense, fortement attractif pour les déplacements et très sensible aux nuisances (centre historique), constitue un secteur privilégié de desserte du tramway. Quatre lignes de tramway desservent le centre historique avec la mise en service de la 2<sup>e</sup> ligne de tramway en 2006, et celle des 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> lignes de tramway en avril 2012.

Le P.A.D.D. appuie la réalisation de la cinquième ligne de tramway qui complètera le réseau. Ce réseau répondra ainsi aux besoins de l'agglomération et notamment de Montpellier dont la population s'élevait en 2012 à environ 258 000 habitants.

## **Organiser la circulation automobile sur un réseau hiérarchisé de voiries privilégiant les contournements et les ceintures**

La circulation automobile a été contenue et organisée sur un réseau hiérarchisé de voirie, évitant les pénétrations inutiles dans le centre et limitant dans chaque quartier l'accès des voitures aux seuls besoins de ses habitants.

Il s'est agi de briser le réseau convergent de voiries qui dirigeait la circulation vers le centre-ville, en l'asphyxiant, et de reporter le trafic sur trois ceintures fonctionnant en sens unique alterné autour du centre-ville.

La première ceinture, à sens unique, fonctionne dans le sens inverse des aiguilles d'une montre sur trois ou deux files en continu, en bordure immédiate du centre historique. Son tracé passe par le tunnel de la Comédie et le boulevard Victor Hugo.

La deuxième ceinture, moins lisible et constituée de voies hétérogènes, fonctionne dans le sens des aiguilles d'une montre. Elle emprunte notamment les boulevards Pasteur et Louis Blanc.

La troisième ceinture, peu lisible et hétérogène, fonctionne dans le même sens que la première dont elle utilise la partie Nord de son tracé (les quais du Verdanson). Elle est constituée, encore plus que les autres, de barreaux tangentiels, permettant les échanges inter-quartiers en évitant le centre historique.

Une quatrième ceinture, ou ceinture des grands boulevards, à double sens, est plus éloignée du centre.

Elle cumule des fonctions de desserte locale, d'échanges inter-quartiers et de transit inter urbain dans l'attente de la cinquième ceinture en périphérie de la commune de Montpellier. La mise en place de ces ceintures a permis de préserver l'accessibilité au centre-ville et de conserver le dynamisme commercial et administratif de ce dernier.

Elle est allée de pair avec le développement volontariste de zones piétonnes et d'une série de parcs de stationnement en ouvrage.

Le P.A.D.D. renforce cette organisation en prévoyant la réalisation complète des quatrième et cinquième ceintures.

## **Organiser le stationnement en conséquence**

L'augmentation de la circulation à destination du centre-ville créait une hausse de la demande en stationnement et l'espace viaire au centre de Montpellier, limité par une configuration de rues étroites, imposait d'apporter une solution à ce problème.

La gestion du stationnement a donc été rationalisée pour protéger le centre-ville.

Nécessaire aux extrémités de la chaîne des déplacements en voiture particulière, la gestion du stationnement en zone dense représente effectivement un enjeu : assurer un bon fonctionnement commercial, culturel et social du centre-ville tout en minimisant l'occupation de l'espace.

En réponse à ce problème, la politique engagée s'est traduite par un équipement important de parkings en ouvrage en périphérie du centre-ville.

- Les treize parkings en fonctionnement correspondent à 8 500 places disponibles. Sur ce point, Montpellier fait d'ailleurs partie des villes les mieux équipées.
- En surface, les places de stationnement sont au nombre de 8 700 environ.
- Quatre parkings d'échanges, localisés en entrée de ville le long de la première ligne de tramway, totalisent près de 1 500 places. Sur ce modèle d'autres seront réalisés le long de la deuxième ligne : 8 sont d'ores et déjà prévus, pour un total de 2 000 places, extensibles à 4 000 places.

Dans ce domaine, la politique de la Ville maintient l'offre de stationnement à son niveau.

A moyen terme, il s'agira de libérer l'espace public du stationnement dès que cela est possible et que des intérêts environnementaux, commerciaux ou touristiques l'exigent, d'offrir malgré tout la possibilité aux clients des commerces du centre-ville d'accéder directement à ceux-ci, d'organiser les livraisons de marchandises en centre-ville, d'inviter les salariés de Montpellier à utiliser les parkings relais et le tramway pour se rendre sur leur lieu de travail.

### **III.1.4.2. Développer et sécuriser les itinéraires cyclables et piétonniers**

Un état des lieux réalisé au début de l'année 2002 a permis de faire le bilan complet des aménagements existants en faveur des deux roues sur le territoire de la commune de Montpellier.

Plusieurs types d'aménagements cyclables ont été identifiés — pistes, bandes, trottoirs partagés —, leur sens de circulation relevé, et les discontinuités d'itinéraires, liées à des interruptions d'aménagement aux abords des points de conflit avec d'autres usagers (carrefours à feux, arrêt de bus...), localisées.

Un jalonnement spécifique destiné aux cyclistes a été mis en place suite à l'identification en 2000 de onze itinéraires. Ce jalonnement permet aux cyclistes de circuler sur un itinéraire direct et sûr, même s'il n'est pas aménagé sur la totalité de sa longueur.

Au printemps 2002, il existait 55,3 kilomètres de pistes cyclables, 49,6 kilomètres de bandes cyclables, 25 kilomètres d'itinéraires cyclables en zones piétonnes et environ 1 450 places de stationnement dont près de 80% sont équipées de mobilier.

Le P.A.D.D. fixe donc deux grandes orientations en la matière : d'une part, sécuriser les itinéraires existants et d'autre part, étendre le réseau.

Le développement de la piétonisation — comme celui des pistes pour deux roues — redonne aux piétons "droit de cité" au cœur de la ville.

Pour accroître l'agrément et l'animation du centre-ville, tout en développant et dynamisant le commerce, l'artisanat et les loisirs, Montpellier a largement étendu et aménagé son domaine piétonnier. Quelques chiffres le révèlent : plus de 60 000 mètres carrés piétonniers aménagés en 2000, 40 kilomètres de trottoirs aménagés contre 18 en 1977, 600 passages piétons aménagés contre 88 en 1977, l'ensemble constitué par l'Esplanade et par la place de la Comédie est devenue en 1986, grâce au recouvrement de la RN 113, l'une des plus

importantes place piétonne d'Europe. Les principales artères du cœur de ville ont été réservées aux piétons ou aux transports en commun (rue Maguelone par exemple).

La place du piéton n'est pas seulement garantie dans le centre-ville ; elle l'est aussi dans les autres quartiers, en relation avec les espaces de nature (coulées vertes ou poumons verts par exemple).

Le P.A.D.D. reconduit les objectifs qui, depuis 1977, fondent l'engagement de la Ville dans ce domaine en mettant l'accent sur la sécurisation des pistes existantes et à créer.

### **III.1.5. Oeuvrer pour un environnement de qualité**

En matière d'environnement, les objectifs sont multiples : veiller à la qualité de l'air, à la sécurité de l'approvisionnement en eau potable, assurer le traitement des déchets, l'assainissement, lutter contre le bruit ou encore les inondations.

Le P.A.D.D. concilie aménagement, urbanisation nouvelle et protection du territoire, des paysages qui le caractérisent et des sites naturels qu'il accueille, de façon à ce que les richesses naturelles ne soient pas sacrifiées. L'objectif de toute politique est le maintien de grands équilibres.

Toute politique de développement qui n'est pas précédée ou accompagnée d'une politique visant à assurer la pérennité du site est vouée à l'échec. Maîtriser l'environnement, c'est faire de l'espace de la ville un site attractif et donc favorable au développement.

Respecter l'environnement c'est veiller à ce que ce développement soit compatible avec le choix d'un cadre de vie de qualité.

Sur la commune de Montpellier, les nombreux espaces encore non urbanisés et qui doivent l'être prochainement, continueront à l'être dans le respect et le souci de la qualité de l'environnement. Economiser l'espace et accompagner l'urbanisation par le maintien ou la création de poumons verts, tel est le principe fondateur de la politique de la ville de Montpellier dans ce domaine. L'urbanisation du territoire communal ayant été très tardive par rapport à d'autres villes, la commune se trouve en charge d'un héritage environnemental à préserver.

De grandes décisions ont été prises par la Ville afin de maintenir cet héritage et de remédier aux conséquences malheureuses de quelques phénomènes naturels remettant en cause les aménagements à venir. Des actions ont été engagées pour garantir à la métropole un cadre de vie sécurisé, non pollué, ou, autrement dit, pour ne pas interrompre le dialogue harmonieux que la nature entretient avec la ville.

En 1994, Montpellier se dote d'une charte de l'environnement. Elle définit les objectifs et les modalités du plan municipal dans le domaine de l'environnement en précisant que la qualité de ce dernier conditionne l'attractivité de la Ville.

En 1977, la question était déjà posée et les premières réponses formulées. Elles restent dans le même temps des objectifs toujours renouvelés que le P.A.D.D. reconduit :

- valoriser la présence de la nature dans la ville,
- assurer l'alimentation en eau,

- maîtriser les écoulements pluviaux,
- traiter les eaux usées,
- traiter et valoriser les déchets,
- limiter les nuisances et les pollutions.

### **III.1.5.1. Valoriser la présence de la nature dans la ville**

L'accueil de la croissance démographique, bien que maîtrisé et organisé, se traduit souvent par une densité humaine accrue et par une ouverture à l'urbanisation d'espaces encore vierges. Construire une ville durable implique le maintien de tels espaces dans la ville.

La ville de Montpellier a su préserver jusqu'à aujourd'hui de grands poumons verts et des coulées vertes qui font partie du patrimoine de la Ville (Lunaret, Montmaur, le Lez vert, Grammont, etc.). Soucieuse de perpétuer ces grands équilibres, la ville de Montpellier choisit, à travers son P.A.D.D., de continuer à développer, à protéger, à valoriser les grands espaces naturels existants.

Très tôt, dès le début des années 1980, une politique de classement en espaces boisés classés (EBC) des espaces verts publics et privés a permis de préserver l'héritage naturel communal. Dans les quartiers, la Ville a ouvert au public certains de ces espaces. Le P.A.D.D. réaffirme cette volonté.

Mais la présence de la nature dans la ville se lit aussi dans chaque quartier avec le maintien voire la création d'espaces verts, de jardins publics, de squares...

Le P.A.D.D. formule des orientations reprenant ces préoccupations déjà anciennes :

- maintenir et développer de grands poumons verts de secteur et préserver ainsi un équilibre entre le développement de l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces naturels,
- protéger et valoriser de grandes coulées vertes dans la ville,
- protéger les espaces boisés privés et développer les parcs et jardins de quartiers.

### **III.1.5.2. Assurer l'alimentation en eau**

Condition première de la ville durable, l'alimentation en eau fait l'objet d'une attention permanente pour garantir non seulement la permanence de l'alimentation en eau des montpelliérains, mais aussi la qualité de l'eau distribuée.

Très tôt, le projet de captage des eaux du Lez à sa source a été envisagé. C'est en 1982, après une longue recherche, que les installations de pompage de la source sont mises en service. La source du Lez est la ressource d'approvisionnement principale en eau brute de l'agglomération montpelliéraine. La ville de Montpellier présente du point de vue de son alimentation en eau

potable une situation exceptionnelle. La capacité mobilisable du réservoir naturel souterrain de la source du Lez est largement supérieure aux besoins de la ville.

Depuis le milieu des années 1960, en situation de sécheresse, l'eau du canal de la Compagnie BRL, traitée par la station de Portaly, vient en appoint ou en secours selon l'urgence.

Bien que de très bonne qualité, l'eau du Lez subit un traitement avant d'être distribuée (station Arago). Le service communal d'hygiène et de santé assure le contrôle continu de la qualité de l'eau avant distribution.

Face au développement de l'agglomération et de la ville de Montpellier, le P.A.D.D. renforce les moyens développés pour disposer d'une quantité d'eau potable satisfaisante et de grande qualité.

### **III.1.5.3. Maîtriser les écoulements pluviaux**

La maîtrise des ressources naturelles et le contrôle du maintien des bons équilibres sont indispensables si l'on veut éviter que la croissance ne s'accompagne de dysfonctionnements, susceptibles d'entraver la poursuite d'un développement harmonieux.

La Ville de Montpellier a mené de nombreuses actions et opérations destinées à sécuriser le territoire communal et à aménager les cours d'eau tout en les mettant en valeur : calibrage des cours d'eau, réalisation de bassins de rétention paysagers, aménagement des bords de rivières, etc.

Ce type d'opérations constitue, la plupart du temps, un préalable à tout développement de l'urbanisation nouvelle (requalibrage du Lez, aménagement de la Lironde, du Nègue Cat, etc.). Très tôt, l'obligation de rétention à la parcelle s'imposant à tous est mise en place dans le P.O.S., ainsi que la décision d'accompagner toute nouvelle urbanisation d'un ensemble de dispositifs de traitement à la fois qualitatif et quantitatif.

Aujourd'hui, le P.A.D.D. réaffirme les orientations formulées dès la fin des années 1970 qui préconisaient une mise en sécurité de l'ensemble du territoire communal notamment au regard des risques d'inondation, orientations reprises en 1994 par la Charte d'environnement de Montpellier. La Ville s'efforce donc de définir un schéma d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité des cours d'eau. Le PPRI révisé couvrant le seul bassin versant du Lez a été l'occasion de l'étendre à l'ensemble des cours d'eau de la commune.

### **III.1.5.4. Traiter les eaux usées**

En matière d'assainissement, les compétences de collecte et de traitement des eaux usées de la ville de Montpellier sont confiées à la Communauté d'Agglomération de Montpellier. Celle-ci a délégué la gestion à la Compagnie Générale des Eaux.

La commune de Montpellier est équipée d'un réseau de collecte des effluents permettant de conduire l'ensemble des eaux usées de la ville jusqu'à la station d'épuration de la Céreirède qui assure leur traitement.



Ces dernières années de nombreux travaux ont permis d'entretenir le réseau d'assainissement afin de le maintenir en bon état.

La station d'épuration de l'agglomération de Montpellier est implantée sur le territoire communal de Lattes. Elle est aujourd'hui en phase de saturation.

La capacité nominale de la Céreirède étant dépassée, une altération de la qualité des eaux du Lez, des étangs et des plages est constatée.

Des efforts ont été faits et restent à faire pour réduire les rejets des réseaux unitaires dans le milieu naturel, pour améliorer la qualité des eaux rejetées et pour acheminer vers la station la plupart des eaux usées. Le P.A.D.D. enregistre cette insuffisance et prévoit d'y pallier.

### **III.1.5.5. Traiter et valoriser les déchets**

Les déchets, qui constituent un risque pour l'environnement et la santé des populations et une nuisance importante s'ils ne sont pas pris en compte, doivent être collectés et traités conformément à la loi du 15 juillet 1975 modifiée par la loi du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets ménagers.

La ville de Montpellier n'est responsable que de la collecte des déchets ménagers et assimilés. Elle reste concernée par le traitement, la valorisation et l'élimination de ces déchets qui sont à la charge de la Communauté d'agglomération.

La collecte assurée par plusieurs prestataires concerne les déchets ménagers non recyclables en porte à porte et les déchets non recyclables autres que ménagers. Les déchets recyclables sont collectés dans cadre du programme DEMETER par des équipements adaptés (conteneurs spécifiques).

Des collectes spécifiques sont organisées pour les autres déchets recyclables tels que les déchets verts, le verre, le papier, etc. Cette collecte fonctionne sur l'apport volontaire des usagers.

Les déchets recyclables partent au centre écologique de tri DEMETER et ceux non recyclables au centre d'enfouissement technique du Thôt qui doit fermer ses portes prochainement.

En s'engageant dans la mise en œuvre de ce programme, l'agglomération de Montpellier (périmètre de l'ancien district) a été la première agglomération de cette taille en France à instituer la collecte sélective en porte à porte.

La valorisation et l'élimination des déchets recyclables constituent l'objectif principal du programme DEMETER conduit par l'Agglomération. Il assure une solution durable, met en œuvre des technologies garantissant à la fois une valorisation et une élimination optimales des déchets ménagers et assimilés tout en préservant la qualité de l'environnement en luttant contre les nuisances et pollutions. L'enjeu reste la limitation des déchets ultimes en fin de chaîne.

Les orientations P.A.D.D. répondent à la nécessité d'une optimisation des procédés de collecte et des processus de traitement, de valorisation et d'élimination des déchets.

### **III.1.5.6. Limiter les nuisances et les pollutions**

Comme toute ville, Montpellier doit faire face à la pollution de l'air — même si elle n'appartient pas à un environnement à risques — et aux nuisances sonores.

La pollution atmosphérique a été définie par loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 comme étant l'introduction par l'homme, directement ou indirectement, dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à déterminer les biens matériels et à provoquer des nuisances olfactives excessives.

Dès 1974, le bureau municipal d'hygiène de la Ville de Montpellier réalisait déjà des mesures sur la qualité de l'air. Créée en 1973, l'association pour la mesure et la prévention de la pollution atmosphérique en Languedoc-Roussillon, devenue quelques années plus tard l'AMPADI LR puis Air Languedoc-Roussillon en 1999, est une association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air. A Montpellier, le dispositif permanent des stations de mesures se compose de quatre stations urbaines situées à Près d'Arènes, Saint Denis, Cévennes, Chaptal, et de deux stations périurbaines localisées au nord et au sud.

Afin de réduire encore les pollutions de l'air, le P.A.D.D. reconduit les solutions combinant développement et respect de l'environnement pour un développement durable entreprises depuis de nombreuses années : choix de modes de chauffage moins polluant (gaz à Port Marianne), réseau de chaleur urbain à Antigone, développement des transports en commun non ou peu polluants, etc.

Quant aux nuisances sonores, Montpellier tente de concilier depuis plusieurs années le dynamisme qui fait sa renommée avec le besoin de tranquillité des habitants en prenant des mesures concrètes : renforcement du cadre réglementaire pour les bruits de voisinage, mise en œuvre d'un plan d'exposition aux bruits (PEB) pour les transports aériens, classement des voies par rapport aux bruits pour les transports terrestres, pose de revêtement antibruit, etc.

Dans ce domaine, les orientations du P.A.D.D. se donnent comme mission de poursuivre l'effort avec pour objectif de limiter les nuisances et les pollutions.

### **III.1.6. Mener une politique de l'habitat qui favorise la mixité sociale**

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est un outil de programmation articulant aménagement urbain et politique de l'habitat. La stratégie de la Ville de Montpellier a été consignée dans un P.L.H. approuvé par délibération du Conseil municipal le 19 janvier 1999. Un P.L.H. intercommunal, dont le projet a été arrêté le 30 juillet 2004 par la Communauté d'Agglomération de Montpellier, s'y substitue aujourd'hui.

Sur la base du diagnostic relatif à la situation de l'habitat dans l'agglomération montpelliéraine, ce P.L.H. fixe les objectifs de Montpellier et des autres communes membres de l'agglomération en matière d'habitat, expose les actions à entreprendre pour pérenniser l'habitat actuel et assurer le développement d'un parc capable de répondre à l'ensemble des besoins tout en respectant le principe de mixité rappelé par la loi S.R.U..

Le P.L.U. se conforme aux orientations du P.L.H. en prenant les dispositions adéquates et notamment en permettant la production de logements sociaux et de logements en accession sur l'ensemble du territoire communal : il s'agit de poursuivre la ville en évitant les « cités dortoirs ».

Dans cette perspective, le P.A.D.D. donne à la politique de l'habitat de la Ville de Montpellier trois grandes orientations pour assurer la diversité de l'habitat et la mixité sociale :

- diversifier la production de logements dans les quartiers d'urbanisation nouvelle,
- agir sur le parc immobilier des quartiers existants,
- répondre aux besoins des populations spécifiques.

#### **III.1.6.1. Diversifier la production de logements dans les quartiers d'urbanisation nouvelle**

Le PLU retient comme hypothèse de croissance démographique un intervalle de 0,76% par an (compatibles avec les dispositions du PDU) à 0,90% par an (compatibles avec les dispositions du PLH). Il prend ainsi en compte les besoins en matière de logements, d'activités, d'équipements, etc.

La Ville de Montpellier a la volonté de satisfaire les besoins tout en maîtrisant au mieux l'expression spatiale de la croissance. La réalisation de nouveaux quartiers s'est imposée car il ne pouvait être question de déstabiliser les quartiers existants en leur demandant d'assumer seuls l'accueil de cette croissance.

La production de logements neufs dans les nouveaux quartiers s'appuie essentiellement sur la réalisation de Z.A.C. autorisant le contrôle de la charge foncière et de la qualité de l'aménagement des espaces publics urbains. Dans chacune de ces Z.A.C., la Ville de Montpellier affecte 30% des logements au locatif social et garantit la diversité de l'habitat en mêlant notamment locatif et accession. Afin de se donner les moyens de cette volonté de mixité, la Ville de Montpellier a intégré au règlement de son PLU une disposition rendant obligatoire, dans tous les secteurs à usage d'habitation, à l'exception de ceux où l'habitat à

caractère social, locatif ou non, est déjà fortement représenté, la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.

Cette disposition s'applique à tout projet de plus de 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à l'exception des résidences de tourisme, et de façon progressive selon la taille des opérations.

La Ville a souhaité estomper les effets de seuil inopportuns liés aux tranches en instaurant des formules de calcul en fonction des tranches suivantes :

- Tranche 1 : De 1200 à 2500 m<sup>2</sup> inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $SDP^{(1)}$  du projet x 20%

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

- Tranche 2 : De 2501 à 5000 m<sup>2</sup> inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $2500 \times 20 \% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 2500) \times 25\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

- Tranche 3 : à partir de 5001 m<sup>2</sup>, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante :  $2500 \times 20 \% + 2500 \times 25\% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 5000) \times 30\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Montpellier a connu durant les années 1960-70 un développement urbain marqué par un déséquilibre géographique de la répartition des logements sociaux qui n'est pas encore totalement réglé.

Par ailleurs, elle accueille encore aujourd'hui la quasi totalité des logements sociaux de l'Agglomération alors que la forte demande en logement social qui s'exprime ne pourra être totalement satisfaite par la ville centre.

En conséquence, il paraît indispensable d'inscrire les orientations du P.A.D.D. dans la continuité de la politique de rééquilibrage social des quartiers menée sur Montpellier depuis 1977, dans le respect de la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991, du droit au logement réaffirmé par la loi Besson et des dispositions de la loi S.R.U..

### **III.1.6.2. Agir sur le parc immobilier des quartiers existants**

Sans remettre en cause le choix consistant à créer de nouveaux quartiers pour accueillir la croissance démographique, la ville de Montpellier adapte sa politique aux nouvelles dispositions de la loi S.R.U. qui invitent les communes à être économes de leur espace et à densifier le tissu existant.

Ainsi, le P.A.D.D., tout en s'attachant à assurer l'accueil de la croissance en ouvrant à l'urbanisation de nouveaux secteurs, engage des opérations de renouvellement urbain pour lesquelles des moyens spécifiques sont engagés essentiellement à travers le Grand Projet de Ville (G.P.V.).

En effet, le G.P.V. de Montpellier a pour objet de renforcer ou de compléter les actions du Contrat de Ville sur les quartiers désignés comme territoires prioritaires de la Politique de la Ville : Mosson, Petit Bard-Pergola, Nord Ecusson, Gély-Figuerolles, Gambetta. Il propose une action forte des pouvoirs publics (Etat, Ville, Département, Communauté d'agglomération,

Fonds d'action sociale pour les travailleurs immigrés et leurs familles, C.A.F., Caisse des dépôts et de consignation), au-delà des moyens conventionnels de droit commun, pour modifier en profondeur le cadre de vie des populations les plus fragiles.

La stratégie retenue pour le Grand Projet de Ville de Montpellier reposait sur trois leviers majeurs qui font chacun l'objet d'une convention thématique :

- une politique de l'habitat pour retrouver une mixité sociale et culturelle dans un cadre de vie de qualité,
- un développement économique solidaire,
- une gestion urbaine et sociale de proximité par la coordination des services publics de quartier et la concertation avec les habitants et leurs associations représentatives.

Un nouvel outil, l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU), destiné à prendre le relais du GPV sur les territoires prioritaires au titre de la politique de la ville (Mosson, Petit Bard-Pergola, Nord Ecusson, Gély-Figuerolles, Gambetta) a été mis en place dans le cadre de la loi d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, promulguée le 1<sup>er</sup> août 2003.

Cette loi a défini un programme national de rénovation urbaine visant à restructurer les quartiers en difficulté, dans un objectif de développement durable et de mixité sociale. L'ANRU apporte des contributions financières aux projets portés par les acteurs locaux.

Dans ce cadre, la Ville de Montpellier a élaboré trois dossiers de demande d'intervention de l'ANRU pour les quartiers Mosson, Cévennes (Petit Bard Pergola) et Centre (cf. § III.1.3.1).

Le P.A.D.D. propose donc :

- de maintenir la fonction d'habitat dans l'Ecusson historique et d'assurer la diversité des logements dans l'ensemble du centre-ville,
- de mettre à niveau l'habitat des quartiers nés de l'urbanisation des années 50-70.

### **Maintenir la fonction d'habitat dans l'Ecusson historique et assurer la diversité des logements dans l'ensemble du centre-ville**

Le P.A.D.D. exprime la volonté de la Ville de Montpellier d'une part, de renforcer l'Ecusson historique qui a longtemps perdu de sa population, qui a vu son bâti mal vieillir et ses rues encombrées et étouffées par la circulation automobile, et d'autre part, d'élargir le centre-ville trop à l'étroit dans sa configuration historique. Cet élargissement s'est fait par intégration des faubourgs et par réalisation de nouveaux quartiers sur des espaces délaissés.

Antigone a constitué le premier chantier de renouvellement urbain en centre-ville en amplifiant l'action publique au delà des actions déjà entreprises d'O.P.A.H. et de ravalement de façades.

Dans cette nouvelle configuration, le P.A.D.D. prévoit de maintenir et de renforcer la fonction d'habitat dans l'Ecusson historique et d'assurer la diversité de l'habitat sur l'ensemble du centre-ville élargi.

## **Mettre à niveau l'habitat des quartiers nés de l'urbanisation des années 1950-1970**

L'urbanisation des années 50-70 a produit des quartiers qui ont très tôt révélés leur incapacité à accueillir et organiser au mieux la vie des habitants. Dans ces quartiers, l'habitat — au même titre que les espaces publics ou les équipements de proximité — a rapidement été en décalage avec les pratiques et les représentations de la ville. Il a donc fallu entreprendre une remise à niveau générale des immeubles d'habitation de ces quartiers et notamment du parc social.

### **Requalifier les quartiers d'Habitations à Loyer Modéré**

La Ville de Montpellier a engagé depuis plusieurs années la requalification des quartiers H.L.M. et a opté pour deux approches :

- La dédensification a été envisagée dès la fin des années 1970. Les quartiers Mosson, Hauts de Massane qui devaient accueillir initialement 40 000 personnes en reçoivent finalement environ 25 000. Ces opérations de démolition/reconstruction concernent des secteurs ciblés où le bâti était trop dense. Il s'agit notamment des tours des Tritons au nord-ouest du quartier, de la cité Phobos au nord-est, du Grand Mail et des copropriétés qui le bordent dans le sud, de la cité Mars. Dans le quartier des Hauts de Massane, la cité Phobos (270 logements collectifs) a été détruite pour faire place à 368 logements répartis sur une emprise plus importante. Les Tritons font l'objet d'un projet de recomposition du site ; la tour Cabacérès a été démolie en 2001 et le projet de démolition de la Tour Monge est engagé.

Dans le quartier Mosson (Paillade), la cité Mars a été la première dédensification pratiquée en 1999. La démolition des 96 logements a fait place à la construction de maisons individuelles. Le P.A.D.D. envisage de reconduire ce type d'opérations lorsque les situations l'exigent et le site le permet afin de requalifier progressivement ces quartiers. Les opérations de réhabilitation des immeubles et les actions de résidentialisation sont engagées dès lors que les immeubles et îlots concernés ne présentent pas de situations rédhibitoires c'est-à-dire qu'ils portent en eux leur avenir.

L'intervention sur le bâti exige aussi un travail précis, plus attentif aux pratiques et aux besoins des habitants. Entreprendre une réhabilitation massive des logements, mener des actions dans le cadre de procédures de résidentialisation ou aménager les espaces extérieurs ne peut se faire qu'avec leur collaboration.

La méthode expérimentée par A.C.M. (O.P.A.C. de Montpellier) consiste à ne plus globaliser les procédures, à singulariser les lieux et les immeubles en les réhabilitant par cage d'escaliers. Cette méthode accorde une véritable place aux résidents qui apportent ainsi une contribution active à l'élaboration du projet.

Le Grand Projet de Ville permet la mise en place d'une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (M.O.U.S.) auprès des bailleurs pour la mise en œuvre de cette méthode. Les opérations de réhabilitation ont pour objectif d'agir sur l'image du quartier en réalisant des aménagements renouvelant et/ou améliorant le cadre existant. Depuis 1987, à La Mosson, A.C.M. a engagé une vaste opération de réhabilitation. L'opération pilote menée sur le Carré Uranus en association avec les habitants a consisté à confier la réhabilitation de chaque cage d'escalier à un architecte différent ; un architecte en chef étant chargé de coordonner l'ensemble.

Le traitement des façades, la personnalisation de l'habitat, l'autonomisation de la résidence, participent de l'opération de réhabilitation. Une telle démarche a pour objectif de rapprocher les habitants de leur environnement immédiat, d'engager leur responsabilité quant aux rapports de voisinages et au bon fonctionnement d'un même immeuble. Ce type d'opération se poursuit sur d'autres îlots (Corte et Oxford, par exemple). Plus généralement, les travaux de maintenance (menuiseries, portes d'entrée, serrurerie, peintures, chauffage) évitent l'aggravation de situations en attente de traitement global (résidences Vénus, Cap dou Mail, Gémeaux, Carriera).

Les actions de résidentialisation interviennent en complément des réhabilitations. Elles favorisent l'appropriation positive et aident à l'identification de micro quartiers en travaillant sur la gestion et l'amélioration des espaces publics.

### **Améliorer le parc privé en soutenant les copropriétés**

L'intervention sur le parc privé est plus complexe à mettre en œuvre. Dans le parc ancien du centre-ville, les O.P.A.H. permettent d'engager des opérations de réhabilitation. Dans les autres quartiers, seule l'intervention sur les copropriétés en difficulté est envisageable. Le quartier du Petit Bard est un cas exemplaire.

Ce quartier est composé principalement d'une copropriété de 812 logements répartis en 11 bâtiments bâtis au début des années 1960, au moment où il s'agissait de répondre à la forte croissance démographique de Montpellier. Cette copropriété a vécu des processus cumulés de dégradation : modification profonde de la nature de la propriété, dérive des instances de gestion, syndics frauduleux, situation financière désastreuse des propriétaires et surtout des locataires à la situation économique et sociale préoccupante.

La Ville et l'Etat ont arrêté une stratégie d'intervention inscrite dans un Plan de Sauvegarde avec les objectifs prioritaires suivants : redressement de la gestion, création d'unités de gestion plus réduites, action immobilière publique. En outre, un projet de rénovation urbaine à cinq ans, présenté à l'ANRU, est défini sur le secteur Petit Bard – Pergola.

Ce projet repose sur des actions liées à l'amélioration de l'habitat, sur le développement de la mixité urbaine, ainsi que la requalification des espaces publics et la poursuite du développement des équipements publics. (cf § III.1.3.1)

Le P.A.D.D. apporte ainsi une réponse globale aux situations problématiques rencontrées dans ce type de quartier.

### **III.1.6.3. Répondre aux besoins de populations spécifiques (gens du voyage)**

Le P.A.D.D. souligne la nécessité d'un effort particulièrement important en faveur des populations les plus sensibles et les plus vulnérables. Il encourage ainsi la production de logements destinés aux classes moyennes, notamment aux jeunes actifs (qui peinent à trouver sur le territoire communautaire des logements correspondant à leurs besoins et à leur pouvoir d'achat), aux jeunes et notamment aux étudiants, et aux gens du voyage et aux populations précaires en générales.

La loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil des gens du voyage précise que les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles. Dans chaque département, un schéma prévoit les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil et les communes où celles-ci doivent être réalisées. Les communes de plus de 5 000 habitants figurent obligatoirement au schéma départemental.

Suivant les prescriptions du schéma départemental, la Ville de Montpellier a aménagé et ouvert l'aire d'accueil de Bionne située sur dans la partie ouest du territoire communal. Compte tenu du niveau de fréquentation particulièrement élevé, la Ville procède à quelques aménagements afin de répondre au mieux aux besoins exprimés.

Le P.L.U. permet la création d'une éventuelle deuxième aire d'accueil, et le P.A.D.D. exprime la volonté de la Ville de poursuivre les actions et les opérations engagées en cohérence avec une politique qui se dessine à l'échelle du département et de l'agglomération.

#### **III.1.6.4. Maintenir une production de grands logements dans Montpellier**

Au même titre que la plupart des grandes villes françaises, Montpellier a une structure de population essentiellement composée de petits ménages : près de 80% des ménages de la ville sont composés de 1 à 2 personnes. La forte présence de la population étudiante sur la ville vient renforcer cette part de petits ménages recensée. Par ailleurs la part des ménages de 4 personnes et plus est plus faible à Montpellier que sur le reste des communes de la Métropole (11% des ménages de la ville de Montpellier pour 18% des ménages des autres communes de la Métropole).

Cependant, en 2017, la ville de Montpellier accueillait plus de grands ménages de 4 personnes et plus que le reste du territoire de la Métropole :

- 16 570 ménages de 4 personnes et plus sur Montpellier
- 14 687 ménages de 4 personnes et plus sur les autres communes de la Métropole

Or, ce même recensement 2017, fait état d'un plus grand nombre de résidences principales de 4 pièces et plus sur les communes hors Montpellier :

- 45 349 résidences principales de 4 pièces et plus sur Montpellier
- 52 046 résidences principales de 4 pièces et plus sur les autres communes de la Métropole

La ville de Montpellier accueille donc plus de grands ménages pour moins de grands logements.

L'analyse de la dynamique dans le temps des évolutions des grands ménages et des grands logements vient renforcer le déséquilibre constaté entre la ville centre et les communes périphériques.

Le nombre de grands ménages a fortement augmenté sur la ville de Montpellier entre 2007 et 2017, tandis que cette évolution a été plus faible sur les autres communes de la Métropole :

- + 13,5% de ménages de 4 personnes et plus (dans le détail, +24% uniquement pour les ménages de 5 personnes et plus) sur la ville de Montpellier
- + 4% de ménages de 4 personnes et plus (dans le détail – 6% uniquement pour les ménages de 5 personnes et plus) sur les autres communes de la Métropole.



Au cours de la même période 2007-2017, le nombre de grandes résidences principales de 4 pièces et plus a baissé sur la ville de Montpellier et augmenté sur les autres communes de la Métropole :

- -0,3% de logements de 4 pièces et plus (dans le détail, -15% uniquement pour les logements de 5 pièces et plus) sur la ville de Montpellier
- +17% de logements de 4 pièces et plus (dans le détail, +26% uniquement pour les logements de 5 pièces et plus) sur les autres communes de la Métropole.

La ville de Montpellier se retrouve ainsi dans la situation d'accueillir un nombre toujours plus important de grands ménages mais pour un parc de grandes résidences principales qui se réduit.

Afin de combler ce déficit, le PLU intègre dans ses dispositions règlementaires une règle imposant d'affecter au moins 13% du nombre d'unités de logement envisagé dans les programmes visés (de plus de 1800 m<sup>2</sup>) à des T4 et plus, dont au moins un T5.

Cette règle s'applique à toutes les zones du PLU autorisant le logement, mais sans inclure les quartiers prioritaires de la ville.

Ces secteurs sont définis dans les pièces graphiques IV-2g.

### **III.2. Motifs de la limitation des zones (et secteurs de zone) des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.**

La cohérence des choix faits pour délimiter les zones, élaborer les règles et orientations est exposée dans ce chapitre pour l'ensemble des zones et règles présentes dans le PLU. **Les règles qui ont fait l'objet de changement (évolution, création, suppression) dans le cadre spécifique de la révision sont repérées en caractère italique.**

Les orientations générales définies dans le PADD se traduisent par la mise en place :

- **de zones (et secteurs de zone) et de règles d'urbanisme** qui figurent dans le règlement et ses documents graphiques,
- **d'orientations d'aménagement** : élaborées pour certains secteurs en cours d'aménagement faisant l'objet d'une procédure le plus souvent de zone d'aménagement concerté (ZAC)
- **de servitudes spécifiques que sont les emplacements réservés** pour équipements publics **de voirie ou autres et les espaces boisés classés** (voir chapitres III.3 et III.4). Ces servitudes sont repérées dans les documents graphiques du PLU.

A ces règles, orientations et servitudes spécifiques s'ajoutent les servitudes d'utilité publique communiquées par les services de l'Etat et reportées dans les annexes du PLU.

L'élaboration dans le cadre du PLU de ces zones, secteurs de zone, règles, et orientations d'aménagement a suivi un certain nombre de principes qui sont expliqués dans le chapitre 3.2.1.

### **III.2.1. Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement**

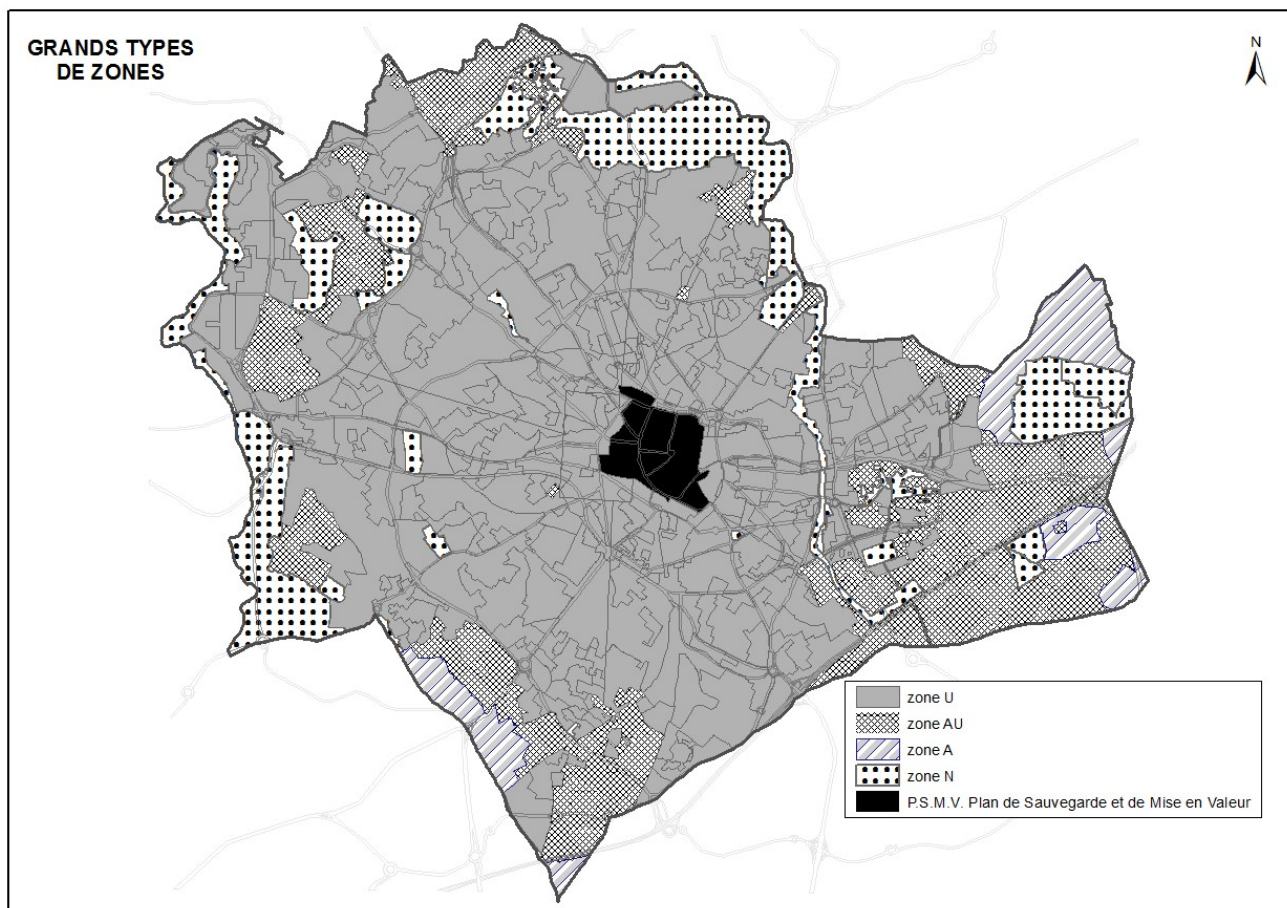
#### **Logique de délimitation des zones, secteurs de zones (et règles et orientations d'aménagement qui leur sont liées).**

Le PLU classe l'ensemble du territoire communal (hormis le secteur sauvegardé) en zones, selon les caractéristiques définies dans le code de l'urbanisme, elles-mêmes divisées en secteurs de zone pour prendre en compte des spécificités urbaines.

A ces zones et secteurs de zone correspondent des règles définies dans le règlement et dans les documents graphiques du règlement, ainsi que des orientations d'aménagement pour certaines zones où une opération d'aménagement d'ensemble est menée à l'initiative de la Ville, dans le cadre, le plus souvent, d'une zone d'aménagement concerté (secteurs où les enjeux d'aménagement sont importants compte tenu de la nature de l'opération et de son avancement).

Selon les dispositions du code de l'urbanisme, 4 grands types de zones sont institués :

- zone urbaine U
- zone à urbaniser AU
- zone à vocation agricole A
- zone naturelle N

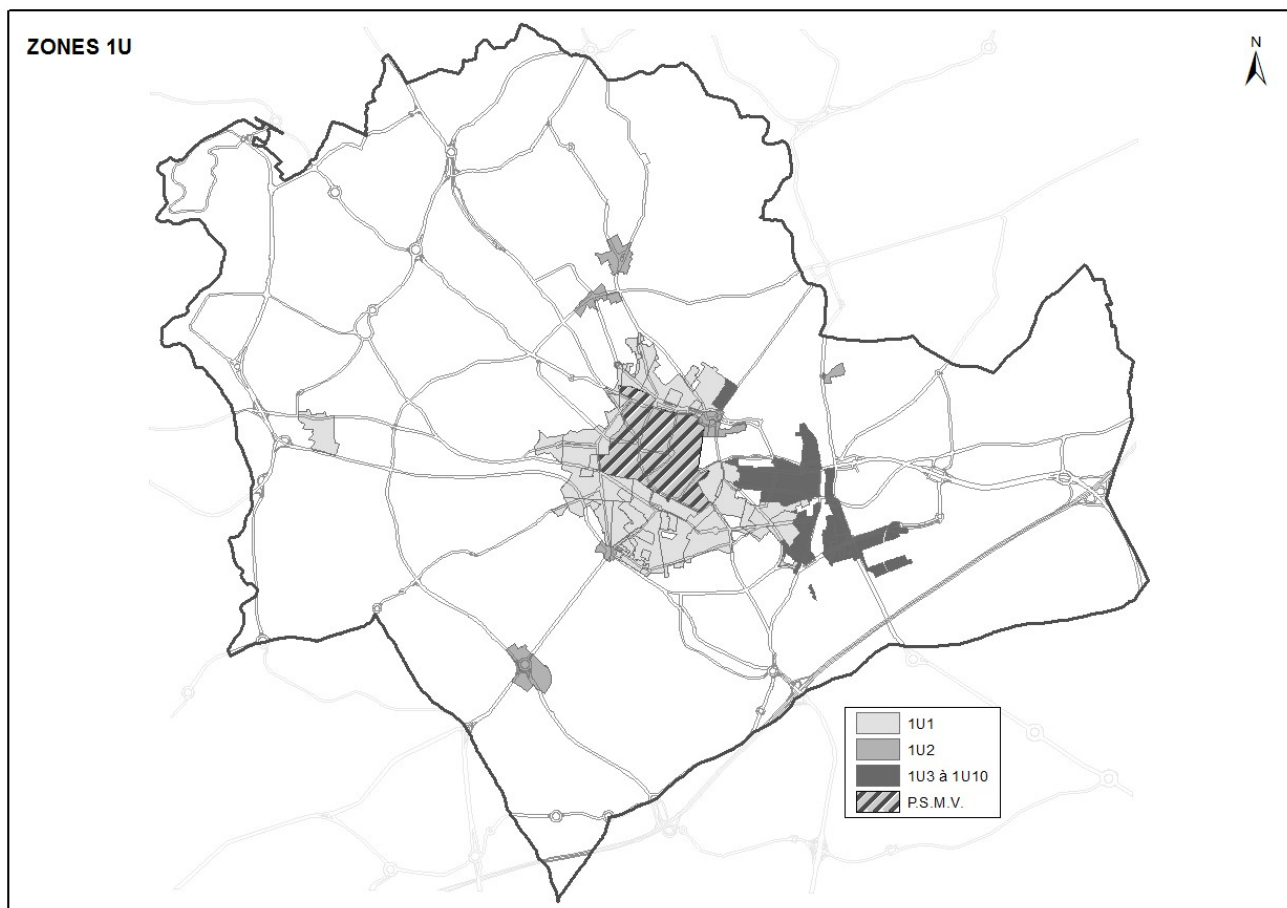


Sur le territoire communal, ces 4 grands types de zones, prenant en compte les caractéristiques urbaines de la ville (décrites dans le diagnostic du rapport de présentation) et de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), s'expriment de la manière suivante :

### **Les zones U correspondant aux secteurs urbains et équipés de la ville**

Elles sont organisées de la manière suivante :

- **9 zones 1U** couvrent l'ensemble du centre de la ville hormis le secteur sauvegardé (1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation située autour du secteur sauvegardé : secteur dense existant et secteurs en cours d'aménagement destinés à devenir des quartiers denses du centre ville élargi) :



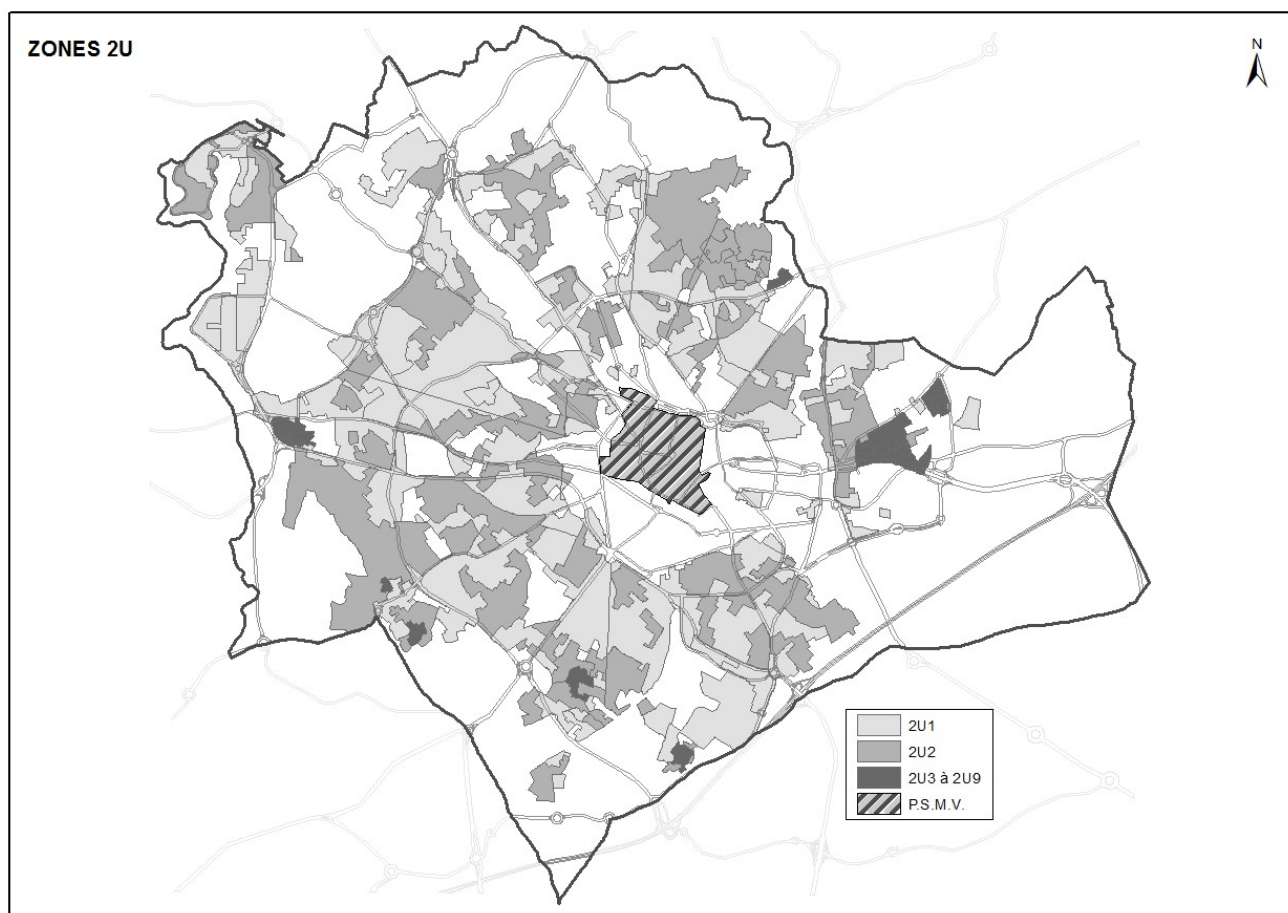
- **La zone 1U1** couvre tous les faubourgs entourant le secteur sauvegardé : il s'agit d'un tissu urbain dense datant le plus souvent du XIX<sup>ème</sup> siècle, caractérisé par une fonction habitat dominante. La diversité urbaine est présente partout (commerces, bureaux, artisanat, équipements...).
- **La zone 1U2** correspond à des secteurs très spécifiques qualifiés de « portes de ville ». Ils sont situés dans des lieux stratégiques, aux entrées du centre ville, et méritent une restructuration ou une attention particulière pour marquer cette vocation de porte de ville. Ces secteurs ont des surfaces très faibles.
- **Les zones de 1U3 à 1U9** : chacune de ces zones correspond à un secteur d'aménagement spécifique. La Ville de Montpellier y développe des projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine avec l'objectif de réaliser des quartiers de centre ville (densité et forte diversité urbaine recherchées). Ces secteurs font ou ont fait le plus souvent l'objet d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). Le niveau d'équipement (VRD) atteint dans ces secteurs justifie le classement en zone U.

L'organisation de ces secteurs suit les contraintes très précises de plans d'aménagement d'ensemble (ancien PAZ de la ZAC la plupart du temps) et de règles particulières, justifiant la création, pour chacun d'eux, d'une zone spécifique dans le PLU.

- **9 zones 2U** couvrent les quartiers périphériques au centre ville (2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation située autour du secteur sauvegardé : urbanisation datant des années 1960 à maintenant), à vocation principale d'habitat. La diversité urbaine s'y exprime également très largement :

- La zone 2U1, caractérisée par un habitat majoritairement de type collectif,
- La zone 2U2, caractérisée par un habitat majoritairement de type individuel.
- Les zones 2U3 à 2U9 qui correspondent à des secteurs d'aménagements spécifiques où la Ville de Montpellier a initié des opérations de renouvellement urbain ou d'extension urbaine, dans le cadre généralement d'une procédure de zone d'aménagement concerté.

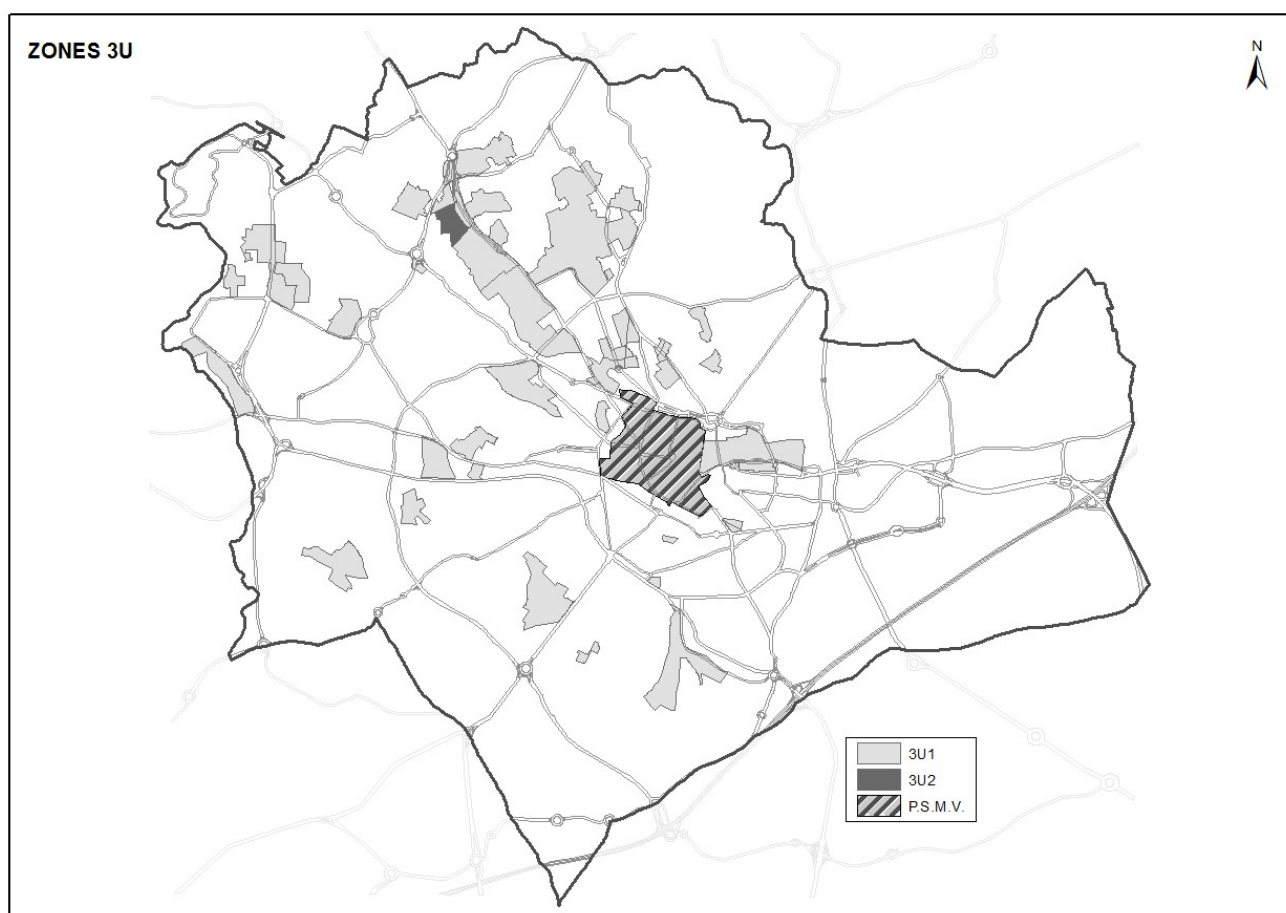
L'objectif de ces opérations d'aménagement est de réaliser des quartiers à vocation principale d'habitat où la diversité urbaine s'exprime pleinement dans des secteurs situés à la périphérie du centre ville. L'organisation de ces secteurs suit les contraintes très précises de plans d'aménagement d'ensemble (ancien PAZ de ZAC en général) et de règles particulières, justifiant la création de zones spécifiques dans le PLU.



- **2 zones 3U** couvrent de grandes unités foncières situées dans la 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation, appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel et ayant des fonctions urbaines spécifiques (en général grands équipements publics ou privés d'intérêt collectif). Ces secteurs, de surface très limitée, souvent mono fonctionnel, sont situés dans le tissu urbain de la ville et participe ainsi à l'objectif de diversité urbaine. Ils bénéficient de règles spécifiques

propres aux contraintes de fonctionnement liées à la nature des activités développées par les propriétaires institutionnels et à leurs besoins d'évolution :

- la zone 3U1 qui regroupe la quasi-totalité des sites concernés sur le territoire communal,
- la zone 3U2 spécifique à un secteur d'aménagement situé le long de la route de Ganges, domaine de l'Etat et des Universités, destinée à recevoir essentiellement des bâtiments à vocation universitaire et de recherche concernant le domaine médical. L'organisation de ce secteur suit les contraintes très précises d'un plan d'aménagement d'ensemble et de règles particulières très précises, justifiant la création d'une zone spécifique dans le PLU.

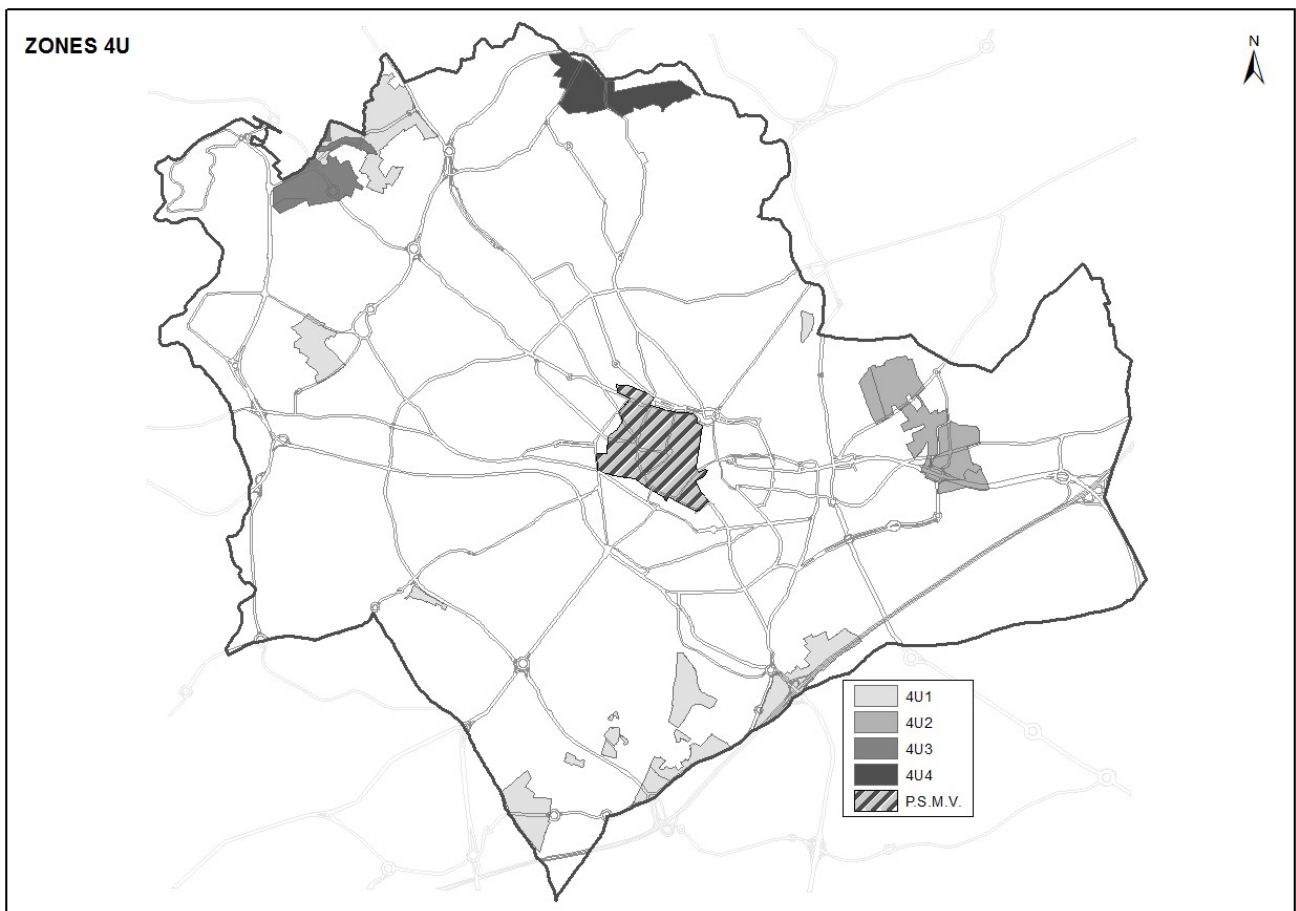


- **4 zones 4U** couvrent les secteurs à vocation dominante d'activité. Il s'agit de parcs d'activité existants dans les périmètres desquels la diversité urbaine ne s'exprime pas pleinement. S'agissant de zones urbaines, ils sont néanmoins situés dans la zone urbanisée à proximité immédiate de quartiers où la diversité s'exprime pleinement. Ils font l'objet d'un corps de règles spécifiques adaptées aux besoins de développement des activités économiques présentes :

- La zone 4U1 regroupe la quasi-totalité des secteurs urbanisés à usage d'activité de la ville,
- Les zones 4U2 à 4U4 couvrent des secteurs d'aménagement spécifiques où des contraintes précises correspondant à un plan d'aménagement d'ensemble (en général



ancien PAZ d'une zone d'aménagement concerté) s'appliquent et justifient la création de zones spécifiques. Le niveau d'équipement (VRD) atteint dans ces zones justifie leur classement en zone U.



- **1 zone 6U** correspond à des micro-secteurs d'urbanisation existante (habitat individuel le plus souvent). Situé au cœur de zones nouvellement aménagées, elles sont suffisamment équipées pour permettre des possibilités de constructions limitées.



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

C'est dans ces zones AU que réside la capacité du PLU à accueillir les développements urbains futurs de la Ville. Elles sont en conséquence dimensionnées pour répondre pour partie (avec les zones U) aux besoins en logements et activités pour le futur.

En matière de logement, en prenant en considération les hypothèses d'évolution démographique et du nombre de logements nécessaires définies dans le projet de PLH arrêté par la Communauté d'agglomération le 30 juillet 2004 (soit un besoin de 2300 à 2500 logements nouveaux chaque année sur la commune de Montpellier, ce qui correspond sensiblement à ce qui a été produit ces dix dernières années) et compte tenu que les zones U du PLU produisent de 1000 à 1300 logements par an (besoins liés au renouvellement du parc de logement et au phénomène de desserrement des ménages notamment), la capacité des zones AU du PLU (devant produire en conséquence 1200 à 1300 logements par an) assure le développement maîtrisé de la Ville pour environ 13 à 15 ans.

En matière d'activité économique, le raisonnement est plus aléatoire tant il est difficile de prévoir l'avenir. Les zones AU du PLU sont situées dans les secteurs en développement à proximité de grandes infrastructures routières, ferroviaires ou aéroportuaires, là où il est difficile d'envisager, pour des questions de nuisance, de l'habitat. Leur capacité permet de répondre à la demande pour environ les dix prochaines années (à l'exclusion de la zone située au sud de l'A9 en limite sud-est de la commune, réservée à des extensions urbaines probablement plus lointaines).



- la zone **AU0**, dans laquelle des opérations d'ensemble d'urbanisation future sont envisagées par la Ville à moyen ou long terme et qui, compte tenu de l'insuffisance des réseaux au regard des projets projetés, est fermée à toute possibilité d'urbanisation immédiate, hormis les équipements publics qui seraient nécessaires et les extensions limitées des habitations et activités existantes.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés en zone AU0 est conditionnée à l'aboutissement de procédures de modification du PLU qui seront probablement menées en liaison avec la mise en place de zones d'aménagement concerté.

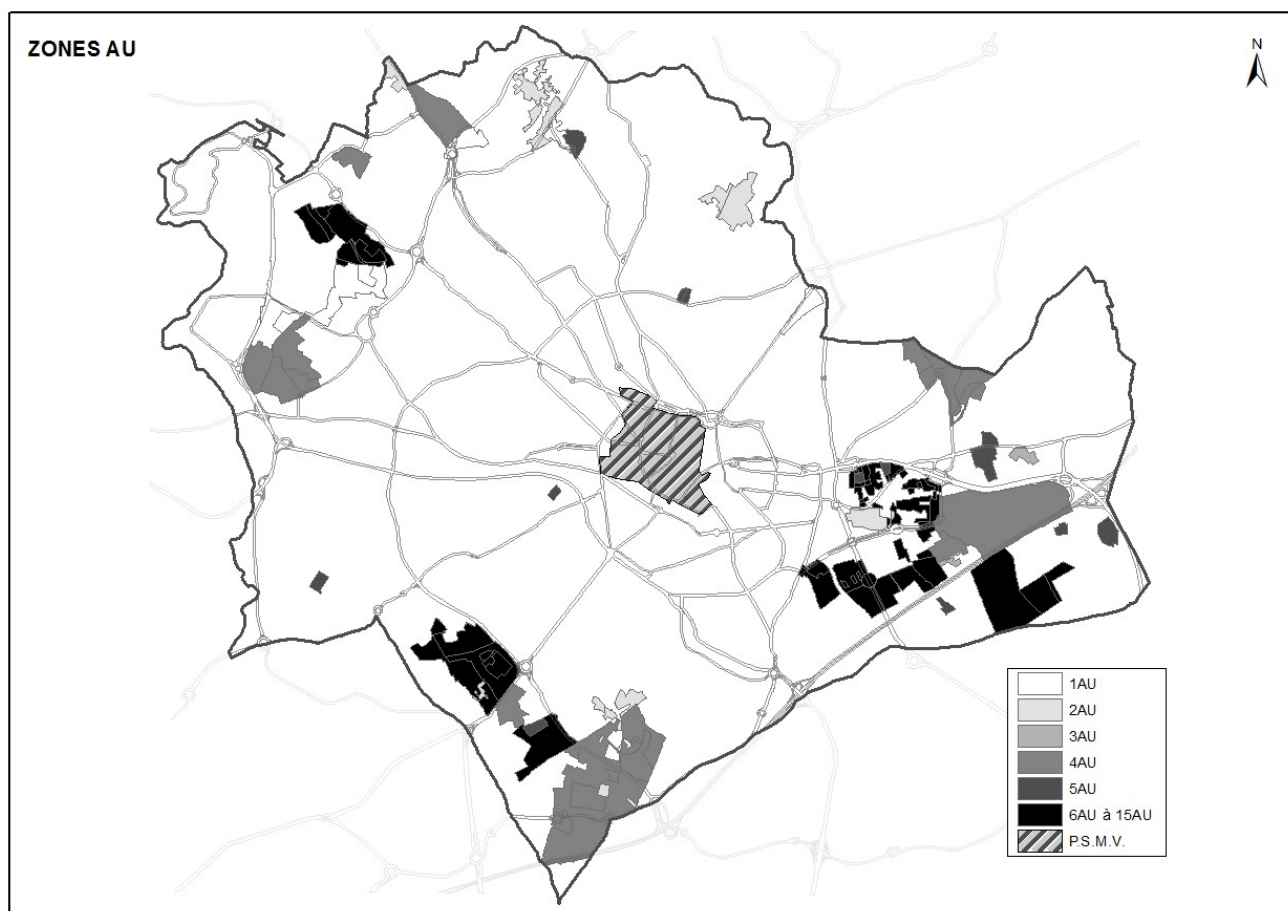
Sept secteurs de zone AU0 ont été créés, correspondant, chacun, à des projets d'urbanisation future dont les grandes orientations et l'économie générale sont déjà définies dans le PLU.



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

Ainsi dans ces zones AU, la constructibilité n'est possible qu'à condition de contribuer à un aménagement d'ensemble de la zone, soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation par la ville (ou son aménageur) des équipements publics prévus à l'échelle de la zone.

Ces zones AU (notamment les zones 1AU à 4AU) ont des vocations et donc des caractéristiques réglementaires qui correspondent sensiblement à celles des zones U décrites ci avant :



- **la zone 1AU** destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat collectif (quartiers d'habitat collectif où s'exprime la diversité urbaine : commerces, artisanat, activités...),
- **la zone 2AU** destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat individuel (même souci de diversité urbaine : commerces, artisanat, activités...),
- **la zone 3AU** correspond à des micro secteurs d'urbanisation existante (habitat individuel le plus souvent). Situés au cœur de zones AU0 qui font l'objet de projet d'urbanisation nouvelle à moyen et long terme, elles sont très insuffisamment équipées. Elles permettent des possibilités de constructions limitées.
- **5 zones 4AU** couvrent les secteurs d'urbanisation future à usage principal d'activité. Il est nécessaire pour le développement économique de la ville, sans remettre en cause pour autant le principe général de diversité urbaine mis en œuvre dans la plupart des zones du PLU, de prévoir des zones quasiment réservées à l'activité économique (nécessités à la fois liées aux contraintes des entreprises qu'à celles inhérentes à la protection de l'environnement des logements) :
  - **Les zones 4AU1 et 4AU3 à 4AU6** couvrent des secteurs d'activités spécifiques correspondant souvent à des opérations d'aménagement d'ensemble réalisées en général dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté, (certaines de ces zones dont les enjeux d'aménagement sont importants compte

tenu de la nature de l'opération et de son avancement font l'objet d'orientations d'aménagement).

Compte tenu du caractère spécifique de ces zones AU, lié à la volonté d'y réaliser une opération d'ensemble, la constructibilité sera strictement conditionnée à la réalisation d'un niveau d'équipement (VRD) apprécié à l'échelle des besoins générés par le projet d'urbanisation d'ensemble de la zone.

- **la zone 5AU** est une zone spécifique regroupant quelques grands domaines à caractère historique et valeur patrimoniale avérés (en général monuments et/ou sites classés ou inscrits). Cette zone prévoit des règles spécifiques permettant la protection et la mise en valeur de ces domaines et compatibles avec leur classement ou inscription.
- **les zones 6AU à 15AU** sont des zones d'urbanisation future où sont développés des projets d'urbanisation spécifiques (un projet par zone) conduisant à la réalisation de futurs quartiers à dominante d'habitat collectif et dans lesquels la diversité urbaine s'exprimera pleinement. Pour chacune de ces zones un plan d'aménagement d'ensemble est élaboré, traduit par des règles spécifiques et des orientations d'aménagement. Leur aménagement est le plus souvent conduit dans le cadre de procédures de zones d'aménagement concerté. Compte tenu du caractère spécifique de ces zones AU, lié à la volonté d'y réaliser une opération d'ensemble, la constructibilité sera strictement conditionnée à la réalisation d'un niveau d'équipement (VRD) apprécié à l'échelle des besoins générés par le projet d'urbanisation d'ensemble de la zone.

#### - La zone A à usage agricole

Cette zone recouvre les secteurs à vocation agricole affirmée, présents sur le territoire communal.

A l'intérieur de la zone A, afin de permettre la réhabilitation et la mise en valeur de bâtiments n'assurant plus de fonction agricole, la Ville a adopté une règle d'occupation des sols pour permettre, en ciblant les projets et en veillant à ne pas porter atteinte au caractère général de la zone, la mutation de certains bâtis définitivement perdus pour l'activité agricole, dans le but d'éviter, autant que possible, l'abandon et la ruine de constructions au caractère patrimonial souvent avéré.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement désigne ainsi les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit :

- du domaine du Grand Puy :  
Situé dans le quartier du Pas du Loup, au cœur de l'agriparc du Mas Nouguier, le domaine du Grand Puy est une ancienne métairie entourée d'un jardin à la française. Il constitue l'un des derniers mas agricoles montpelliérains construits au XVIII<sup>e</sup> siècle. Resté à l'écart des développements urbains, il a conservé en partie les caractéristiques paysagères et architecturales qui ont motivé sa protection au titre des monuments naturels et des sites. Le bâtiment, l'allée de pin parasols de la noria ainsi que le jardin sont classés depuis 1943 tandis que les abords du domaine sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des sites depuis 1961.  
Patrimoine du XVIII<sup>e</sup> siècle reprenant de nombreuses décorations en vogue dans les « folies » montpelliéraines de la même époque, le domaine du Grand Puy, aujourd'hui à l'abandon, a néanmoins perdu beaucoup de sa superbe, se dégradant peu à peu au fil

du temps. De nombreux objets décoratifs ont disparu tandis que la végétation a repris ses droits, faisant disparaître les éléments du jardin à la française.

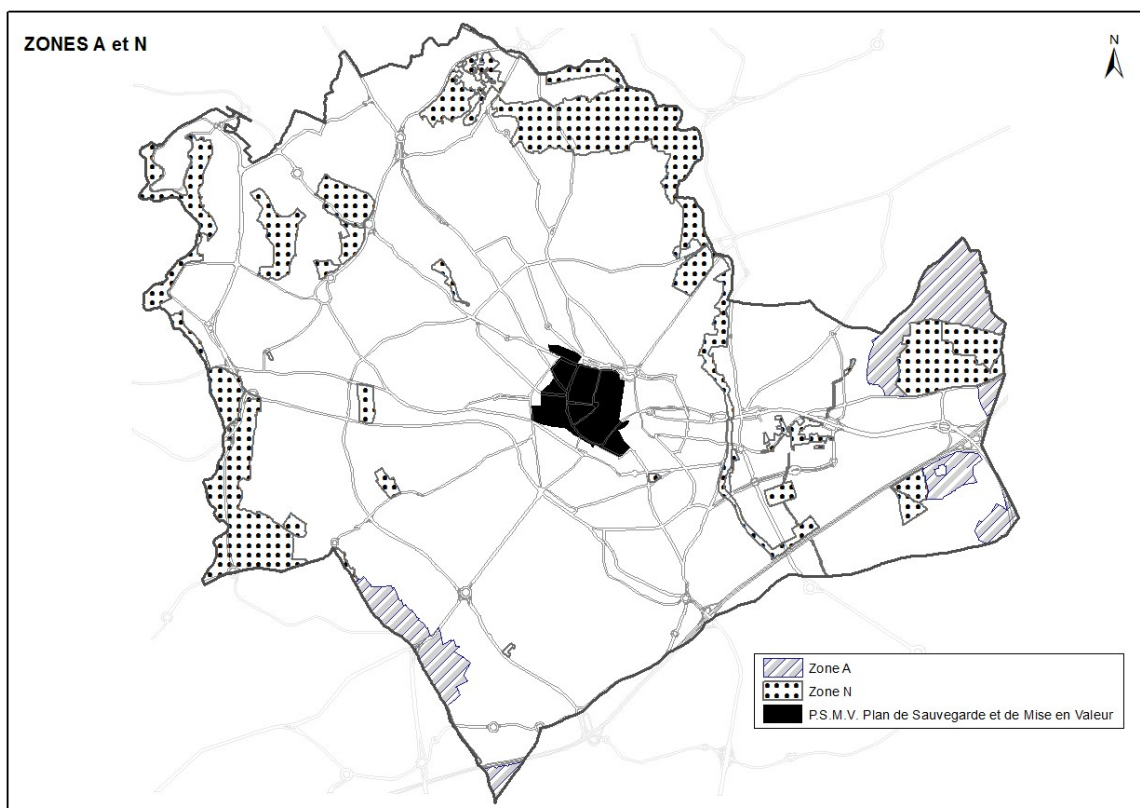
▪ du domaine de Rieucoulon :

Situé à la limite sud-ouest du territoire communal, le domaine de Rieucoulon fait partie des constructions remarquables de la périphérie montpelliéraine. Les premiers écrits cadastraux relatent la présence du domaine de Rieucoulon et de son vignoble sur la commune de Montpellier au cours des années 1670. Acquis en 1772 par Jean-André Vassal, conseiller du Roi et receveur général des finances du Languedoc, qui construit la première maison d'habitation, le domaine change plusieurs fois de propriétaires pour, à la suite d'un héritage, entrer en 1881 dans le patrimoine de la famille de Lunaret, grande famille d'aristocrates érudits montpelliéraine, ancêtres des vigneronniers actuels. Autour des bâtiments des XVIII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles, le vignoble du domaine s'étend sur 25 hectares d'un seul tenant, sur un sol argilo-calcaire. Plantées de cépages très divers qui font la richesse de la production du domaine (carignan, alicante, grenache, merlot, syrah, cabernet-sauvignon, sauvignon blanc, pinot, marselan, muscat petit grain...), les terres sont réparties pour moitié sur les communes de Montpellier et de Saint Jean de Védas.

### - La zone N à vocation naturelle

Cette zone recouvre les secteurs à vocation naturelle sur le territoire communal.

Elle comprend notamment toutes les coulées vertes (suivant les tracés nord-sud, le plus souvent, des voies d'eau), les grands poumons verts aménagés ou à aménager pour les loisirs des habitants de la ville et de l'Agglomération, et les cimetières.



Selon les spécificités urbaines (cf. diagnostic établi) et les orientations du PADD, des secteurs de zones divisent la plupart de ces zones. Ces secteurs sont présentés dans le chapitre suivant qui justifie les règles et orientations d'aménagement des zones et secteurs de zone.

### **III.2.2. Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones.**

Les règles applicables dans le cadre du PLU peuvent être examinées selon les deux niveaux suivants :

A – les règles (souvent des principes et/ou définitions) applicables dans quasiment toutes les zones du PLU.

B – les règles propres à chaque zone du PLU et les règles spécifiques à chaque secteur de zone qui seront décrites et justifiées dans le cadre de « fiches de zone et de secteurs ».

#### **A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones du PLU.**

Elles sont ci-dessous examinées selon les 14 articles qui composent le règlement.

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

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

Les principes de mixité, de diversité urbaine ayant guidé l'élaboration du PLU dans la quasi-totalité des zones (toutes les zones U, à l'exception des zones 3U et 4U et toutes les zones AU, à l'exception des zones 4AU), quasiment toutes les natures d'occupation au sol visées par l'article R 123-9 y sont autorisées.

Dans ces zones, ne sont exclues ou soumises à conditions que certaines occupations du sol susceptibles d'entraîner des nuisances dans les quartiers à usage d'habitation ou peu compatible avec le milieu environnant de ces quartiers.

C'est ainsi que sont interdits dans ces zones et secteurs :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les pylônes et poteaux support d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques,
- le stationnement des caravanes (terrains de campings et habitations légères de loisirs visés au L 443-1 et celui constituant l'habitat permanent de leur utilisateur visé à l'article L 444-1) seulement autorisés dans quelques zones périphériques.

De même, sont soumis à des conditions liées à la bonne intégration urbaine et à l'absence de nuisances inacceptables pour des quartiers à usage d'habitation les occupations du sol suivantes :

- les installations classées (une liste d'installations classées autorisées est jointe au règlement),
- l'artisanat,
- les entrepôts (autorisés que s'ils sont liés à une occupation du sol admise dans la zone).

Cette diversité urbaine ne s'exprime pas pleinement dans trois zones du PLU : les zones 4U, 4AU et 3U pour les raisons suivantes :

- Les zones 4U et 4AU correspondent à des secteurs à usage d'activité. Ce sont, ou des parcs d'activité existants (zone 4U), ou des parcs d'activité en cours de constitution (4AU) où la diversité urbaine ne peut pas s'exprimer pleinement à l'intérieur des zones, parce qu'habitat et activités économiques ne sont pas toujours conciliables. En effet favoriser l'implantation d'activités (commerce, artisanat, bureaux...) dans les quartiers d'habitation est une nécessité et le PLU nous l'avons vu y pourvoit quasiment partout, à l'inverse il y a des secteurs de l'activité économique qui nécessitent des implantations dans des parcs spécifiques où la proximité avec l'habitat n'est pas souhaitable (à la fois d'ailleurs dans l'intérêt des habitants que dans celui du bon développement des entreprises).

En conséquence, dans ces zones les constructions à usage d'habitation ne sont admises que de manière limitée : autorisation de logement très ponctuellement, de logement liée à l'activité autorisée dans la zone et de logement et d'hébergement pour les personnes en difficultés sous réserve, pour ces derniers, que les conditions d'une bonne insertion urbaine dans la zone soient remplies. De même sont admis dans certaines de ces zones seulement, le stationnement des caravanes (celui à usage de loisirs visé à l'article L 443-1 et celui visé à l'article L 444-1 constituant l'habitat permanent des utilisateurs).

Par contre, y sont autorisés :

- les pylônes et poteaux supports d'enseignes et d'antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques,

- les installations classées, beaucoup plus largement (quelques restrictions dans certaines zones ou secteurs de zone concernant des activités très spécifiques comme les casses automobiles par exemple).

- La zone 3U : correspond, nous l'avons vu au chapitre 3-2-1, à de grandes unités foncières dont le ou les propriétaires ont un caractère institutionnel et y développent des activités spécifiques conformes à leur vocation. Ces zones ont un règlement spécifique qui n'autorise que le développement des activités qui y sont développées ou conforme à la vocation institutionnelle du propriétaire, à l'exception du secteur de zone 3U1-4 qui couvre le campus de l'Université Paul Valéry (Montpellier III – faculté de Lettres), celui de l'Université des Sciences et Techniques du Languedoc (Montpellier II), le restaurant et la cité universitaires du Triolet, le CHRU Guy de Chauliac, le CHRU Saint-Eloi et le site de Saint-Priest et le site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset)..

La mixité urbaine ne s'exprime pas toujours à l'intérieur des limites de ces zones, mais ces zones situées dans les quartiers et participent ainsi à la mixité urbaine de la ville.

Les articles 1 et 2 de cette zone ont fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente révision. Ils ne permettent plus ce que le précédent POS autorisait, c'est-à-dire la mutation de l'ensemble de la zone et son ouverture à d'autres modes d'occupations du sol que ceux qui existent sur les lieux ou ceux uniquement liés à la vocation institutionnelle du propriétaire. Cette possibilité d'ouverture ou de mutation était anciennement conditionnée : il devait être démontré à l'occasion du dépôt de permis de construire que le projet constituait une étape vers un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone. Cette condition par nature très subjective, sans que le POS n'ait au préalable défini les règles et prescriptions qui pourraient conduire à un aménagement de qualité de l'ensemble de la zone, ne pouvait être conservée.

La mutation de ces secteurs vers davantage de mixité urbaine reste bien sûr toujours possible mais dans un cadre spécifique, concerté et programmé (en terme notamment de réalisation, par la collectivité, des équipements publics complémentaires forcément nécessaires sur ces vastes unités foncières, pas toujours totalement équipées pour accueillir la mixité urbaine, bien qu'elles soient classées en zone U). Dans ce cadre d'aménagement futur le cas échéant, des procédures de modification de PLU seront nécessaires pour définir en concertation les règles et prescriptions devant conduire à un aménagement d'ensemble de qualité et garantissant la mixité urbaine et sociale.

Dans certains périmètres repérés dans les documents graphiques du règlement la constructibilité est fortement limitée ou largement conditionnée. Il s'agit des périmètres situés en bordure des cours d'eau afin de laisser, en période de crue notamment, le libre écoulement de l'eau et des périmètres concernés par un risque d'inondation (ils correspondent aux périmètres définis dans le plan de prévention des risques d'inondation approuvés par l'Etat et annexé au PLU).

Concernant la mise en œuvre du principe de mixité sociale, le PLU prévoit qu'au sein des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social et le logement en accession abordable (pièce n° IV-2-f du PLU), tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à un seuil de déclenchement, doit comporter une part minimum de logements et une part minimum de surface de plancher affectés au logement locatif social et/ou, le cas échéant, au logement en accession abordable selon les modalités définies ci-après.

La production de logements en accession abordable peut être réalisée selon plusieurs dispositifs répondant chacun aux prix de références et aux plafonds de ressources définis par délibération du Conseil de Métropole à laquelle il conviendra de se reporter en annexe du PLU (pièce V.14 « définition de l'accession abordable sur le territoire de la Métropole ») :

- Le Prêt Social Location-Accession (PSLA) ;
- Les logements produits dans les Quartiers Politiques de la Ville (QPV) éligibles à la Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA) minorée (5,5%) ;
- Le Bail Réel Solidaire (BRS) par un Organisme Foncier Solidaire (OFS) ;
- La vente de logements hors dispositifs précédents à prix plafonnés et sous plafonds de ressources.

### Logements locatifs sociaux (LLS)

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> doit prévoir au moins 33 % du nombre de logements et au moins 33 % de surface de plancher affectés au logement locatif social (LLS).

Pour toute opération de plus de 30 logements, une minoration maximum de 15 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de logement locatif social exigible et/ou une minoration maximum d'un logement locatif social peuvent être tolérées si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables dans le périmètre des Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et leurs franges, délimités dans les documents graphiques du règlement, ni sur les unités foncières partiellement concernés par lesdits secteurs.

#### Logements en accession abordable

- 1) Hors des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement
  - En dehors des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 50 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).
  - A l'intérieur des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) : dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2000 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 20 % du nombre de logements en accession abordable dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Les obligations relatives à la réalisation de logements en accession et à la réalisation de logements locatifs sociaux sont cumulatives sauf :

- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS), qui peut, le cas échéant, être autorisé ;
- pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 2 000 m<sup>2</sup> et prévoyant de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

Le nombre de logement en accession abordable exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

- 2) A l'intérieur des QPV et franges des QPV délimités dans les documents graphiques du règlement, hors ZAC

Tout projet dont l'unité foncière est située en tout ou partie dans ces secteurs, soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup>, doit prévoir au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable (PSLA, BRS ou TVA minorée exclusivement) dont au moins 80 % financé via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).



La disposition précédente ne s'applique pas pour tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> et prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements locatifs sociaux, qui peut, le cas échéant, être autorisé.

#### Modalités d'application en cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager et déclarations préalables valant division

Dans le cas de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), de permis d'aménager et de déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social et/ou, le cas échéant, de logement en accession abordable s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots aménagés ou issus de ces divisions.

A l'intérieur d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), l'obligation de réalisation de logement locatif social, et/ou, le cas échéant de logement en accession abordable, s'applique respectivement à l'ensemble des surfaces de plancher à destination d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération et/ou, le cas échéant, à l'ensemble du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés, seulement si les logements restant à autoriser à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021 représentent au moins 30% du programme global de logements de l'opération.

Si les logements restant à autoriser à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021 représentent moins de 30% du programme global de logements d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), la servitude de mixité sociale ne s'applique pas.

Des exceptions sont néanmoins introduites dans le cas de la ZAC Restanque.

#### **Article 3 : « Accès et voirie »**

Sauf dispositions particulières qui seront présentées dans les fiches de zones et secteurs (sous-chapitre B), les règles définies dans cet article sont communes à quasiment toutes les zones et secteurs de zone du PLU.

Elles régissent les conditions de sécurité des accès aux parcelles privées depuis le domaine public :

- **sécurité routière** : à ce titre sur certaines voies à grande circulation repérées dans les documents graphiques du règlement les accès directs privés nouveaux sont interdits.

Par ailleurs de façon plus générale, le nombre des accès autorisés par unité foncière est limité et leur configuration réglementée (pas de pente supérieure à 5% au débouché du domaine public).

- **sécurité civile et contraintes liées à la collecte des déchets urbains** : des règles minimales concernant les voiries privées ont été définies plus ou moins contraignantes selon qu'il s'agisse de voies privées non ouvertes à la circulation publique (contrainte plus faible) ou

de voies privées ouvertes à la circulation publique (existantes et nouvelles). Ces dispositions ont été légèrement modifiées (adaptation) dans le cadre de la présente révision.

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

Les règles définies dans cet article sont elles aussi communes à la quasi-totalité des zones et secteurs de zone. Le principe général est l'obligation pour toutes les constructions nouvelles de se raccorder aux réseaux d'AEP, d'EU, d'assainissement pluvial, d'électricité.

En l'absence de réseaux, la constructibilité n'est pas possible, sauf dans certains cas, pour l'assainissement pluvial (zones naturelles non équipées) ou pour l'assainissement EU et l'AEP dans certaines zones limitées.

En effet, les constructions nouvelles sont autorisées malgré l'absence de réseaux d'AEP (existence d'un forage) et/ou d'EU (installation d'assainissement autonome nécessaire) :

- dans le secteur de zone 2AU-4 (secteur d'urbanisation future déjà très largement urbanisé depuis de nombreuses années où la réalisation de réseaux publics d'EU et/ou d'AEP est rendu très difficile compte tenu notamment du relief et de la nature du sous-sol).
- *dans les zones A et N*

En l'absence de réseau d'EU, les réhabilitations et extensions mesurées des constructions existantes sont également autorisées dans les zones AU, à condition toutefois de la présence d'une installation d'assainissement autonome existante (remise aux normes le cas échéant).

Dans tous les cas, les installations d'assainissement autonome devront être conformes à des prescriptions techniques définies dans une directive jointe en annexe du PLU (note DEDA).

Cet article régit aussi, en matière de pluvial, les dispositions imposées dans un grand nombre de zones et secteurs du PLU, afin que des mesures de rétention à la parcelle soient mises en œuvre à l'occasion de chaque projet de constructions nouvelles pour limiter le volume des eaux de ruissellement générée par les surfaces imperméabilisées. Cette mesure ne concerne que les unités foncières d'une taille minimale de 2000 m<sup>2</sup> et dans le cas où les surfaces imperméabilisées à l'occasion d'un projet de construction dépassent 40% de la parcelle.

Elle s'applique dans toutes les zones et secteurs où elle est pertinente :

- les zones urbaines de la 2<sup>ème</sup> couronne (les zones U de la 1<sup>ère</sup> couronne sont le plus souvent déjà totalement bâties avec des densités incompatibles avec la mise en œuvre de mesures individuelles de rétention).
- les zones d'urbanisation future sauf celles en général qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble (le plus souvent couverte par une procédure de ZAC) où des mesures de rétention des eaux de ruissellement ont été définies à l'échelle du secteur d'aménagement (aménagement de bassins de rétention dans le cadre souvent d'un schéma global défini à l'échelle du bassin versant).

*Cette prescription a été légèrement renforcée sur le plan quantitatif (100l/m<sup>2</sup> de rétention au lieu de 68l initialement), dans le cadre de la présente révision.*

#### **Article 5 : « Caractéristiques des terrains ».**

Conformément à la loi ALUR, cet article n'est plus réglementé.

#### **Article 6 et Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ».**

Pour ces deux articles, les règles sont en général spécifiques aux zones et secteurs de zone, définies « en fonction des formes urbaines spécifiques à chacune de ces zones. Elles seront donc présentées et justifiées dans les « fiches de zones » décrites au sous-chapitre B.

Un certain nombre de principes sont cependant communs à la plupart des zones et secteurs de zone :

- la définition de l'alignement : il est fréquemment fait référence dans les règles édictées à l'article 6 à cette notion d'alignement qui est définie comme étant la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou *prévu (prévu par un emplacement réservé, un plan d'alignement, une localisation d'espace public conformément aux dispositions de l'article L.123-3 a) et b) du code de l'urbanisme ou un tracé indicatif défini dans le cadre d'une orientation d'aménagement dans les secteurs bénéficiant d'un projet d'aménagement d'ensemble).*

*Les règles de prospect, recul, implantation obligatoire définies à l'article 6 et 7 ne s'appliquent que pour les constructions situées au-dessus du terrain naturel.*

- Des règles générales minimales issues du règlement de voirie s'appliquent pour tout ce qui est en saillie sur l'espace public dans le respect des conditions de sécurité civile et routière. Dans certaines zones des règles spécifiques liées à un parti architectural et urbanistique viennent compléter ce dispositif.

- Dans les zones et secteurs de zone où la règle d'implantation est à l'alignement (cas notamment des zones urbaines de la 1<sup>ère</sup> couronne) des dispositions sont le plus souvent proposées pour permettre des retraits partiels des façades par rapport à cet alignement. Ils sont toutefois limités, conditionnés par des motifs architecturaux liés à la création de loggias, terrasses, balcons, à l'aménagement des entrées des constructions ou liés à tout autre motif architectural (des limitations quantitatives sont prévues dans ce cas pour ces retraits : surface de façade, profondeur des retraits...)

- Le long de certaines voies à grande circulation, des retraits minimum des constructions sont prévus pour toutes les constructions nouvelles quelque soit la zone ou le secteur de zone qui les concerne.

Ces prescriptions s'ajoutent ou se superposent à celles prises relatives aux dispositions du L 111-1-4 du code de l'urbanisme (elles ont le même fondement, la même finalité, même si les voies concernées ne sont pas exclusivement les entrées de ville visées par le L. 111-1-4).

Ces dispositions ont été réactualisées et sensiblement modifiées à l'occasion de la présente révision.

L'article 7 inclut une disposition générale concernant l'implantation, le cas échéant, de construction sur le domaine public : leur implantation est au minimum à 3m des limites séparatives sauf s'il s'agit d'installation dont le niveau est proche de celui du sol fini (type terrasse, mobilier urbain etc...). Dans ces derniers cas, les implantations peuvent aller jusqu'en limite du domaine privé.

### **Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Les dispositions du RNU (règlement national d'urbanisme) s'appliquent dans la plupart des zones (sauf dispositions architecturales spécifiques indiquées dans le sous-chapitre B).

### **Article 9 : « Emprise au sol »**

Cet article est le plus souvent non réglementé (la forme urbaine est en général tenue par les articles 6,7 et 8 relatifs à l'implantation, l'article 10 régissant les hauteurs et l'article 13 régissant les espaces libres).

Il n'est réglementé que dans certaines zones ou secteurs de zone où un parti architectural et urbanistique d'ensemble a conduit ou va conduire à la production d'une forme urbaine bien spécifique justifiant une règle d'implantation obligatoire sur une emprise bien définie.

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Les règles définies dans cet article sont le plus souvent spécifiques à chaque zone et secteurs de zones en fonction des caractéristiques urbaines des quartiers où des projets d'ensemble qui y sont parfois développés.

Néanmoins des règles générales de hauteur s'appliquent sur quasiment tout le territoire communal, repéré par des indices (a, b, c...) affectés aux zones et secteurs de zone.

La justification de ces plafonds de hauteur définis à l'échelle de la ville est de préserver une certaine harmonie du paysage urbain et des vues au lointain depuis les points hauts de la ville et notamment de la place royale du Peyrou vers le littoral et vers les reliefs que constituent les premiers contreforts des Cévennes (particularité du site de Montpellier, installé entre garrigues et plaine littorale). L'indice a) est le plus contraignant. Il est la traduction de la « servitude du Peyrou » prise au 18<sup>ème</sup> siècle autour de la place royale du Peyrou pour protéger son environnement immédiat et les vues au lointain depuis ses promenades hautes. Cette prescription (indice a) est inchangé, pour cette raison, depuis de nombreuses années dans les documents d'urbanisme successifs.

Les autres indices (b, c,...) procèdent de la même intention. Ils ont été édictés par la Ville depuis de nombreuses années et perdurent pour l'essentiel dans les différents documents d'urbanisme même s'ils font l'objet périodiquement d'évolutions, d'adaptations locales. Ces évolutions, adaptations sont toujours conduites dans le cadre d'un projet d'aménagement

d'ensemble sur la base d'études paysagères, urbanistiques justificatives (impact mesuré, notamment par rapport aux vues au lointain depuis la place royale du Peyrou).

*Des évolutions de ce plafond général de hauteur sont prévues dans le cadre de la présente révision dans le secteur du projet urbain du quartier du nouvel Hôtel de Ville (à l'est de la ville) dans le secteur de l'avenue St-Lazare, dans le cadre des évolutions réglementaires liées au projet de revitalisation du centre ville (projet Grand Cœur) et dans le projet urbain du nouveau quartier d'Ovalie.*

*Une nouvelle règle est instituée dans le cadre de la présente révision afin de permettre l'installation d'édicules techniques liés au réseau de téléphonie mobile sur les immeubles existants dont la hauteur dépasse la hauteur permise par le règlement.*

*Cette règle s'applique dans toutes les zones du PLU à l'exclusion des zones naturelles et agricoles, des zones à dominante d'habitat individuel, et des zones à urbaniser AU0.*

*Elle se justifie par la nécessaire adaptation du réseau de téléphonie mobile aux nouvelles technologies UMTS (dite de troisième génération).*

## **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Pour cet article, des règles générales minimum s'appliquent à quasiment toutes les zones. Des règles spécifiques sont parfois définies (voir sous-chapitre B) dans certains secteurs qui font l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble urbanistique et architectural.

Les principes et règles généraux rencontrés dans bon nombre de zones et secteurs sont :

- relatif à l'harmonisation de toutes les constructions annexes (murs séparatifs, bâtiments annexes) avec la construction principale,
- relatif au traitement architectural des murs pignons,
- relatif aux acrotères des toits terrasses de bâtiments qui doivent être d'une hauteur suffisante pour marquer les édicules techniques présents en toiture,
- relatif aux clôtures : la règle, le plus fréquemment rencontrée, fixe la hauteur maximale à 2m au-dessus du terrain naturel, constituée d'un mur bahut de 1,20m maximum de hauteur, surmonté d'un barreaudage agrémenté de plantations. L'idée est d'éviter d'avoir, notamment sur le domaine public, des « façades de parcelles » présentant des linéaires de murs trop hauts, peu enclins à favoriser l'animation des rues et la diversité des paysages urbains.

Des dérogations sont cependant possibles pour prendre en compte des particularités locales liées à des situations spécifiques (forte nuisance phonique par exemple liée à la présence d'une voie à grande circulation).

L'installation d'édicules techniques liés au réseau de téléphonie mobile est conditionnée, afin d'éviter une trop forte pollution visuelle, à une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

De plus, une disposition (repérée dans les documents graphiques du règlement par la présence d'un indice w) permettant d'interdire la démolition de certains bâtiments a été mise en place dans un souci de préservation du patrimoine, y compris s'il ne fait pas l'objet d'un classement ou d'une

inscription à l'inventaire des sites et monuments historiques. Cette disposition est prise sur les bases des articles L.123-1-5 7° et R 123-11 h/ du code de l'urbanisme.

## **Article 12 : « Stationnement ».**

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

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

**1/ un allègement des normes de stationnement imposées aux constructeurs de locaux d'activités, de logements locatifs aidés par l'Etat, d'établissements pour personnes âgées et de résidences universitaires situés à proximité d'une ligne de tramway**

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

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

De même, conformément à la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways, les exigences maximales en matière de stationnement sont de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 0,5 place pour 3 places d'hébergement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour tous les autres types de logements.

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

**2/ une prise en compte du stationnement des vélos dans les locaux d'habitations collectifs, les établissements scolaires et les locaux d'activités**

L'article 12 du PLU prévoit dans la quasi-totalité des zones :

- pour les établissements scolaires du second degré une aire de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves,
- pour l'habitat collectif, 1 local de 0,8 m<sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>,
- pour les activités économiques et les bureaux 1 local de 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>,

Enfin, afin de favoriser l'usage au quotidien du vélo il a également été inclus des critères relatifs à l'accessibilité et à la sécurité. Dans le PLU les locaux vélos doivent être « *directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des 2 roues* ».

### **3/ Une prise en compte des opérations exceptionnelles**

Sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme, il est précisé que « le nombre de places de stationnement, y compris le stationnement lié aux livraisons de marchandises, doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. »

Pour les constructions non expressément définies dans le règlement, le PLU exige une étude spécifique relative au stationnement, à joindre à toute demande de permis de construire.

### **4/ une taille minimale imposée aux places de stationnement**

Afin d'éviter les contentieux relatifs à l'accessibilité aux places de stationnement, le PLU fixe des tailles minimales pour les places de stationnement. Il est bien entendu que ces dimensions doivent être libres de tout encombrement par des murs et piliers.

### **5/ le stationnement relatif au logement social, aux établissements pour personnes âgées et aux résidences universitaires**

Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

### **6/ Les impossibilités techniques**

A défaut de pouvoir réaliser les places de stationnement sur le terrain du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut s'affranchir de ses obligations en :

- obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- ou en acquérant les places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

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

Par exception, dans la zone 14AU compte tenu de la présence du tramway – prolongement de la ligne 1 – et en application des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), il n'existe pas de norme minimale en matière de stationnement pour les constructions y compris destinées à l'habitation.

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

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

Pour les projets hôteliers :

- en zone dense, il est exigé une place de stationnement pour 3 chambres, ce qui correspond à la norme usuelle dans ce secteur.
- en seconde couronne, cette norme passe à une place pour 2 chambres avec la réalisation concomitante d'une aire d'autocar pour les projets supérieurs à 100 chambres.
- enfin dans un secteur (6AU), particulièrement bien desservi par les transports collectifs, la norme est d'une place de stationnement pour 4 chambres.

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

Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : quelle que soit la zone, la norme est de 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (0,5 place lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une station de tramway).

Pour les établissements scolaires, il est exigé pour les établissements du secondaire la création d'une aire de stationnement des 2 roues de 60 m<sup>2</sup> pour 100 élèves (voir paragraphe relatif aux vélos).

Pour les constructions destinées aux bureaux,

Dans les zones U, la norme est de 1 place pour 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans les secteurs denses (1U1 à 1U8 et 2U6) et de 1 place pour 40 m<sup>2</sup> dans les secteurs moins denses (2U1-à 3U2) et de 1 place pour 80 m<sup>2</sup> dans les zones à vocation d'activité (4U1 à 4U4 et 4AU1 à 4AU6).

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

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

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations »**

Cet article régit la préservation d'un certain quota d'espaces libres dans toutes les zones du PLU à l'occasion des projets de constructions nouvelles. Ces espaces libres comprennent exclusivement les espaces verts et les espaces piétons traités en matériaux perméables.



Ces quotas sont différents selon les secteurs (voir sous-chapitre B) adaptés aux caractéristiques urbaines de ces secteurs et/ou des projets d'ensemble qui y sont, le cas échéant, développés.

Il régit également la préservation des arbres de hautes tiges et des masses végétales significatives même et surtout si ces espaces ne font pas l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés (principe de maintien ou de transplantation, exceptionnellement).

Plusieurs espaces sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme, en raison de leur rôle de coupure visuelle dans le paysage urbain.

Enfin, il régit les obligations de plantation des parkings aériens où les enjeux en termes de paysage urbain sont significatifs, compte tenu de la place prise par la voiture en ville. Là aussi, la règle est différente selon les secteurs : pas d'imposition en secteur urbain dense (1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation), imposition d'un arbre pour deux places de stationnement le plus souvent dans les autres zones.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

COS : non réglementé.

Dans les zones ou secteurs de zone qui font l'objet d'une procédure de ZAC, il est fixé une surface de plancher maximale par îlot (souplesse pour répondre aux exigences dans ces zones d'un parti d'aménagement d'ensemble toujours très spécifique et exigeant sur les plans urbanistiques et architecturaux).

#### **Dispositions spécifiques à caractère transversal (plusieurs zones et secteurs concernés)**

##### **1. Valorisation des entrées de ville et prise en compte des dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme conditionne, dans les secteurs non urbanisés, la construction des abords de certains grands axes routiers sur une largeur de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de leur axe, à une bonne prise en compte des considérations relatives aux nuisances, à la sécurité, à la qualité paysagère, environnementale, urbanistique et architecturale.

Les entrées de ville sont des zones de transition urbaine participant étroitement à la définition de l'image de Montpellier. Consciente de l'importance qui doit être accordée à la qualité des aménagements et du paysagement de ces espaces, la Ville de Montpellier, bien avant l'entrée en vigueur de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, s'était largement engagée dans des actions de valorisation de ses entrées : paysagement de l'avenue Pierre Mendès-France, de la route de Nîmes, de l'avenue de Toulouse ; plantation de l'avenue de l'Europe, de la route de Ganges, instauration de zones réglementaires spécifiques aux abords du Corum, de la place Flandres-Dunkerque, de la place du 8 mai 1945 et de la place de la Voie Domitienne.

Sur la commune de Montpellier, les sections des voies définies par l'Etat comme étant concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4, sont :

- à l'Est : les abords de l'autoroute A9 (future A9a) et son futur doublement (A9b) (100 m de part et d'autre de l'axe), de l'avenue Pierre Mendès-France (100 m de part et d'autre de l'axe) et de l'avenue Raymond Dugrand (au sud de Richter - 75 m de part et d'autre de l'axe) ;
- au Nord : les abords de la route de Ganges, entre la limite communale avec Saint Clément de Rivière et le carrefour de la Lyre (75 m de part et d'autre de l'axe) ;
- au Sud, les abords de l'autoroute A9, dans le secteur de Garosud (100 m de part et d'autre de l'axe).

### **1.1 Prescriptions réglementaires définies dans le cadre d'études menées sur les voiries concernées par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme**

Des dispositions réglementaires sont intégrées au PLU permettant de définir les possibilités de constructions le long des voiries non concernées par l'article L.111-1. Ces dispositions s'appuient sur le résultat d'études spécifiques réalisées par des cabinets d'architectes-urbanistes et de paysagistes, visant la définition de principes de cohérence et de qualité paysagères, environnementales, urbanistiques et architecturales.

Il s'agit :

- pour le secteur "Est", de l'étude des paysagistes Michel Desvigne et Christine Dalnoky, concepteurs du schéma de paysagement de Port Marianne ;
- pour le secteur "Nord", des études paysagères conduites, notamment, par les architectes-urbanistes Robert Piteau et Bernard Mauric, portant sur les secteurs de la Blanquette et du pôle universitaire et de recherche médical, situé en bordure de la rue de la Cardonille et de la route de Ganges, ainsi que sur les secteurs de Veyrassy et de la route de Ganges-Font d'Aurelle.

Elles ont conduit à la définition de principes et de règles spécifiques d'implantation des constructions, d'aménagement paysager d'espaces libres.

#### **1.1.1 Pour le secteur de Port Marianne**

(Etude Michel Desvigne - Christine Dalnoky - janvier 1997)

Cette étude commandée aux concepteurs du schéma directeur de paysage de Port Marianne propose d'aborder le traitement paysager des abords de l'autoroute A9, de l'avenue Pierre Mendès-France et de l'avenue Raymond Dugrand en reprenant les principes généraux développés par le schéma directeur de paysage dont l'objectif est de produire une cohérence paysagère sur l'ensemble du projet. Pour cela le schéma directeur de paysage privilégie les plantations en bordure de voies sous forme de pinèdes et de bosquets encadrant des échappées visuelles destinées à mettre en valeur la silhouette de la ville. L'élément végétal doit servir d'écrin aux constructions et participer à leur mise en valeur.

Pour cela plusieurs moyens sont avancés :

- recul de l'implantation des constructions par rapport aux axes des voiries,
- plantation et paysagement des bandes de recul des constructions,
- limitation du linéaire bâti évalué en pourcentage du linéaire total de la voirie considérée.

• **Dispositions définies pour l'autoroute A9**

- recul minimum de l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie : 50 mètres,
- prescriptions paysagères : plantations d'alignement est-ouest et plantation de bosquets nord-sud,
- linéaire maximum de bâti autorisé en façade par rapport au linéaire total de la section de voie considérée (VFIL - échangeur est) : 60 % pour le linéaire nord ; 25 % pour le linéaire sud).

• **Dispositions définies pour l'avenue Pierre Mendès-France**

- recul minimum de l'implantation des constructions par rapport à l'axe de la voie :
  - 30 mètres entre le pont Raymond Chauliac et le rond-point Evariste Galois,
  - 50 mètres entre le rond-point Evariste Galois et rond-point du Zénith,
- prescriptions paysagères : plantations sous forme de pinèdes ou de bosquets en cohérence avec les plantations existantes du schéma directeur de paysage de Port Marianne,
- linéaire maximum de bâti autorisé en façade par rapport au linéaire total de voie considérée : 40 % pour le linéaire nord ; 30 % pour le linéaire sud.

- **Pour l'avenue Raymond Dugrand**, l'emplacement réservé C54 d'une emprise de 50 mètres, sous-tend un aménagement de l'avenue au droit des quartiers Richter, Jacques Coeur, Parc Marianne, et des futurs quartiers au sud de l'avenue Nina Simone sous forme d'une grande avenue urbaine où les constructions pourront s'implanter jusqu'à l'alignement du domaine public. Pour cela, le linéaire

maximum de bâti autorisé en façade par rapport au linéaire total de la voie considérée sera de 90%.

Les plantations d'alignement seront composées d'essences de haute tige qui constitueront un écran végétal entre les façades des quartiers et la partie circulée de l'avenue.

La qualité architecturale, l'aspect extérieur et l'harmonie des constructions sont, quant à eux, appelés à être définis à travers, notamment, les règlements particuliers existants ou à établir dans chacun des quartiers situés en bordure de l'avenue (études urbaines menées dans le cadre des schémas d'aménagement d'ensemble décrits au sous-chapitre 2).

La sécurité des accès sur les voies concernées est assurée, dans le cas de l'autoroute A9 et de l'avenue Pierre Mendès-France, par l'interdiction faite par le règlement du POS de toute création d'accès nouveau sur celles-ci (disposition inutile pour l'avenue Raymond Dugrand destinée à être transformée en boulevard urbain).

### **1.1.2 Pour le secteur de la route de Ganges :**

(Etudes Robert Piteau - Bernard Mauric : architectes DPLG - mars 1997)

Cette étude porte sur le secteur de la Blanquette située à l'est de la route de Ganges caractérisé par une alternance de sections construites et de sections non urbanisées.

L'objectif de cette étude est de proposer par une approche globale du linéaire de voirie considéré, une cohérence dans l'aménagement des secteurs non encore urbanisés. Les principes proposés d'aménagement des abords de la route de Ganges sont fondés sur le traitement paysager d'une frange de 15 à 35 mètres de la voie publique à l'intérieur de la bande de prescription de 75 mètres de large définie par l'article L111-1-4.

Ces principes se déclinent comme suit :

- une bande inconstructible, libre de toute construction et d'aire de stationnement, est proposée en bordure de la route de Ganges (largeur : 25 mètres en général et 20 mètres au niveau de l'échangeur avec la rue des Apothicaires et de la rue de Fond froide) et en bordure de l'avenue Vincent Auriol (largeur : 20 mètres). Cette bande est destinée à recevoir un paysage sous forme d'une plantation dense d'arbres de hautes tiges (résineux).

- l'implantation des constructions est autorisée en limite de la bande inconstructible pour les bâtiments d'activités, les constructions à usage d'habitation pouvant, au mieux, s'implanter en limite de la bande de 75 mètres définie par la loi, mais jamais en-deçà.

## **1.2. Autre prise en compte des prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme au travers de schémas d'aménagement d'ensemble**

Certaines des sections de voiries citées au paragraphe précédent bordent aujourd'hui des secteurs soit en cours d'aménagement, parfois très avancé, soit en voie d'achèvement. Ces secteurs font l'objet de schémas d'aménagement d'ensemble, conçus pour la plupart par des architectes-urbanistes de renom, traduits dans les dispositions réglementaires du PLU et répondant ainsi, en complément des dispositions générales décrites au sous-chapitre 1, aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. Il s'agit :

### **1.2.1. A l'Est :**

- section de l'avenue Pierre Mendès-France entre le pont Raymond Chauliac et le rond-point Evariste Galois :
- côté nord : quartier Blaise pascal, conçu par l'architecte-urbaniste Claude Vasconi,
- côté sud : quartier Jardins de la Lironde, conçu par l'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc,
  
- section de l'avenue Raymond Dugrand, au nord de l'avenue Nina Simone :
- côté est ; quartier Parc Marianne, conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Architecture Studio,
- côté ouest, le quartier Port Marianne-Jacques Cœur, conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Archimède,
  
- section de l'avenue Raymond Dugrand, au sud de l'avenue Nina Simone jusqu'à l'autoroute A9 : étude de définition des quartiers en bordure de l'avenue Raymond Dugrand et de l'avenue Nina Simone, conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Architecture Studio,
  
- bordure Nord de l'autoroute A9, entre la route de Vauguières et l'échangeur Montpellier Est : quartier Port Marianne-Portes de la Méditerranée conçu par le cabinet d'architectes-urbanistes Design International.

### **1.2.2. Au Sud :**

- bordure nord de l'autoroute A9 : quartier d'activités Garosud, conçu par l'architecte-urbaniste Emmanuel Nebout.

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

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

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

Au nord de la future autoroute A9 déplacée :

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

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

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

Au sud de la future autoroute A9 déplacée :

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

## 2. Protections au titre du L.123-1-5, 7<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme

L'article L.123-1-5 7<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme permet d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs

d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

### **2.1. La protection des édifices à forte valeur patrimoniale**

Institué dans le Plan d'occupation des sols (POS) de 1994 et repris dans le PLU approuvé le 2 mars 2006, le dispositif issu de l'article L.123-1-5 7<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme, visant la conservation des édifices à forte valeur patrimoniale, non répertoriés au titre des monuments historiques et méritant d'être protégés contre le risque de démolition, a été traduit sous la forme d'un indice « w » reporté sur le plan de zonage du PLU.

Ainsi, au titre de l'article L.123-1-5 7<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme, la démolition de tout ou partie d'immeuble est soumise à permis de démolir et peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant à un des objets suivants :

- la préservation de certains alignements de bâti jugés significatifs et participant à la continuité urbaine (composition urbaine très homogène) ou à la définition d'espaces urbains primordiaux (plans, placettes, squares...);
- la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la ville.

### **2.2. La protection d'espaces libres et d'espaces verts**

L'article L.123-1-5 7<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme permet également de préserver des espaces dont le caractère non bâti et végétalisé, support de transparences visuelles entre les constructions d'un quartier ou d'un grand équipement, contribue à la qualité paysagère des espaces urbains. Utilisée pour protéger des arbres ou espaces arborés (boisements, parcs arborés, arbres d'alignement, haies...) et des espaces libres (cœurs d'îlots notamment) qui ne sont pas protégés au titre des espaces boisés classés (art. L.130-1 du code de l'urbanisme), cette disposition est traduite par une trame ad hoc sur les documents graphiques du règlement.

Leur protection est régie par l'article R. 421-23 h) du code de l'urbanisme qui précise que les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7<sup>o</sup> de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, sont soumis à déclaration préalable.

## **B - Les règles propres à chaque zone du PLU et les règles spécifiques à chaque secteur de zone.**

La méthode proposée est donc de les décrire et les justifier dans le cadre de fiches de « zone et secteur de zone » établies pour chaque zone et chaque secteur de zone du PLU.

**Les fiches ci-jointes présentent et justifient pour chacune des zones et secteurs de zones les caractéristiques réglementaires qui leur sont spécifiques et qui en conséquence n'ont pas déjà été examinées au sous-chapitre A ci avant.**



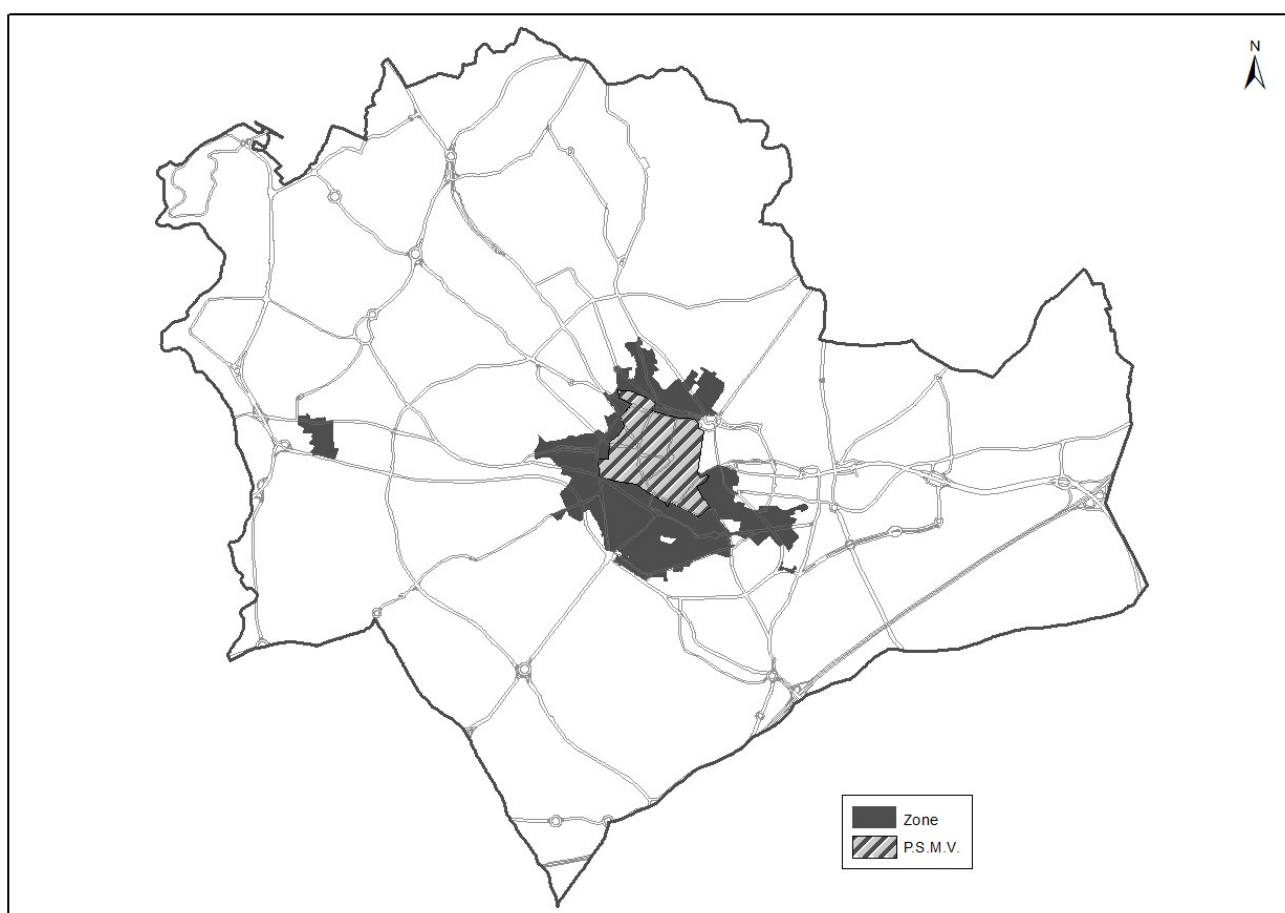
## ZONE 1U1

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone de bâti dense et continu où l'habitat et l'activité se côtoient. Dans l'ensemble, les secteurs de cette zone présentent chacun une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et à conforter.

### LOCALISATION :

Celleneuve, Boutonnet, Figuerolles, Gambetta, Clémenceau, Berthelot, Gares, Saint François, Pont Juvénal, Polygone, Beaux-Arts, Pasquier, Les Arceaux, Nouveau Saint Roch, avenue du Petit Train.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Réhabilitation du bâti ancien et maintien de la fonction résidentielle ;
- Préservation et mise en valeur des formes architecturales et urbaines caractéristiques;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements centraux et de proximité, activités notamment commerciale et artisanale (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif).

Dix secteurs divisent, en outre, la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles d'implantation des bâtiments, de hauteur maximale, d'aspect extérieur et de C.O.S., en fonction des caractéristiques de chacun des quartiers :

Une étude urbaine fine a été réalisée à l'occasion de la présente révision à l'échelle du centre ville (périmètre de Grand Cœur, c'est-à-dire toute la zone 1U1 et plus). Elle a permis d'affiner les règles d'urbanisme pour la zone 1U1 avec l'objectif à la fois de préserver la forme urbaine et architecturale des quartiers de la 1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation tout en permettant leur nécessaire évolution (affinage urbain). Elle s'est traduite par la création dans cette zone 1U1 de ces secteurs de zone avec leurs particularités réglementaires qu'elle justifie globalement.

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

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

Sauf exception (cf. secteurs de zone), le principe général est l'implantation des constructions à l'alignement du domaine public avec des possibilités de retraits partiels pour des motifs architecturaux. Cette règle se justifie au regard de la forme urbaine le plus souvent rencontrée dans ces quartiers.

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

Sauf exceptions (cf. secteurs de zone), le principe adopté conformément à la forme urbaine le plus fréquemment rencontré dans ces quartiers (immeubles contiguës) est le suivant :

- dans une bande de 16m à partir du domaine public les constructions doivent être implantées en mitoyenneté sur les façades latérales (sauf exceptions justifiées) et peuvent être implantées en mitoyenneté ou en retrait le long de la façade arrière de la parcelle. Dans le cas d'implantation en retrait (façade latérale ou façade arrière) un retrait minimum est imposé (règle de prospect et 3m minimum) pour donner une certaine « respiration » au tissu urbain.

*- au-delà de la bande de 16m, les possibilités sont plus nombreuses selon les caractéristiques urbaines des îlots et quartiers rencontrés (étude urbaine fine réalisée à l'occasion de la présente révision).*

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Dans la limite des servitudes générales de hauteur fixées à l'échelle de la ville (indices a, b...) la hauteur maximale autorisée est en général (sauf exceptions prévues dans les secteurs de zone) fixée à 11 mètres, ce qui correspond au gabarit des immeubles les plus fréquemment rencontrés dans ces quartiers du centre ville.

Des possibilités de hauteur maximale plus importantes ou au contraire moins importantes sont prévues dans certains quartiers (compte tenu de leurs caractéristiques urbaines) ou le long de certaines avenues où une volonté de marquage, d'encadrement urbain est recherchée (hauteur plus importante compte tenu notamment de la largeur de l'avenue). Ces possibilités s'appliquent sur une bande de 16m à partir du domaine public.

### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Sauf exception (certains secteurs de zone et certains îlots repérés dans les documents graphiques du règlement) l'emploi de la tuile canal ou similaire est imposé dans tous les quartiers où elle est dominante et ce afin de préserver l'unité architecturale.

Certains îlots et linéaires de rues présentant des caractéristiques typologiques spécifiques font l'objet de prescriptions architecturales particulières (murs de clôture, traitement des façades...).

Ils sont repérés par un symbole dans les documents graphiques du règlement. Ces prescriptions ont été sensiblement affinées dans le cadre de la révision.

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

Compte tenu du caractère très urbain, très dense et très minimalisé des quartiers concernés par la zone 1U1 la seule contrainte imposée dans ce domaine est de planter un arbre pour deux places de parking aérien créées (aucune obligation n'est imposée pour les aménagements réalisés au-dessus d'un parking souterrain).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

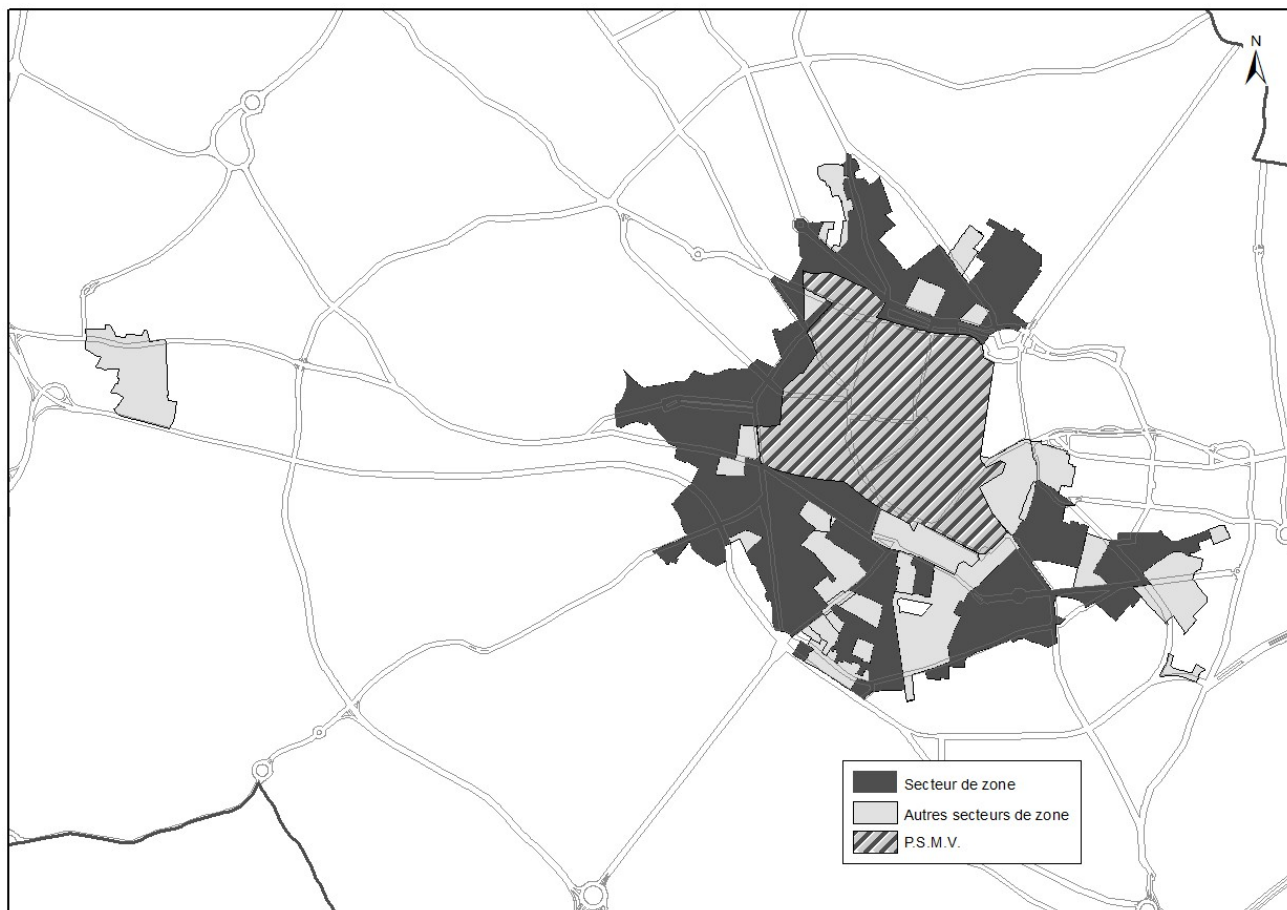
Non réglementé

## Secteur de zone 1U1-1

### DESCRIPTION :

Faubourgs à forte identité architecturale situés dans la première couronne d'urbanisation autour du secteur sauvegardé.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

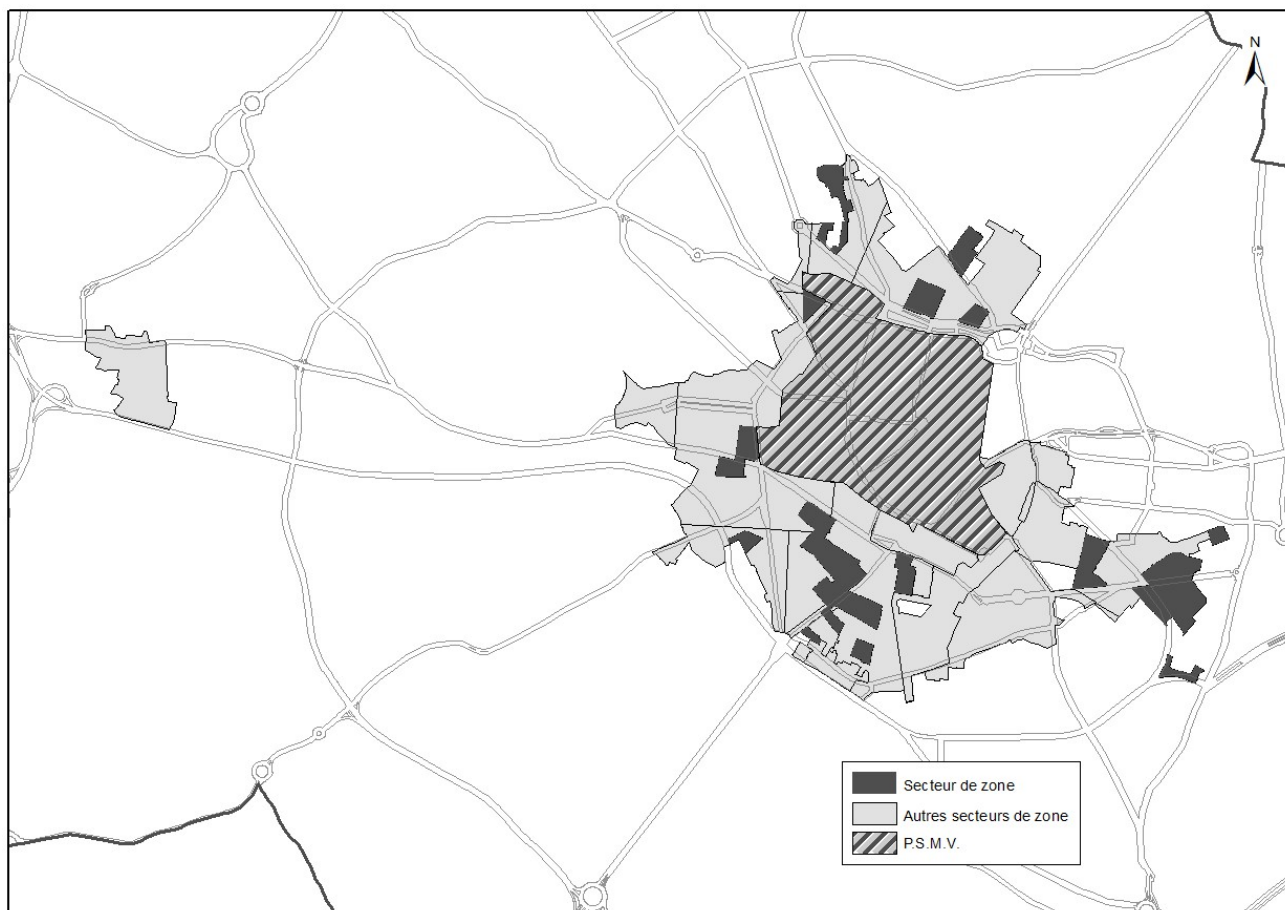
La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m. Au-delà de cette bande, il y a, compte tenu de la taille réduite des îlots qui composent ce secteur, inconstructibilité, excepté, sous certaines conditions, pour les équipements à caractère public ou collectif. L'objectif est de laisser les cœurs d'îlots respirer et de préserver les cours, là où elles existent.

## Secteur de zone 1U1-2

### DESCRIPTION :

Ensemble des « grands îlots » situés dans les faubourgs de la 1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation du secteur sauvegardé.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m et au-delà de cette bande, dans la mesure où il s'agit de grands îlots qui peuvent supporter d'être légèrement densifiés.

#### **Article 10 : « Hauteur des constructions ».**

Les cœurs d'îlots (au-delà de la bande de 16 m) sont constructibles mais cette constructibilité est limitée volontairement par la hauteur (limitation de la densification).

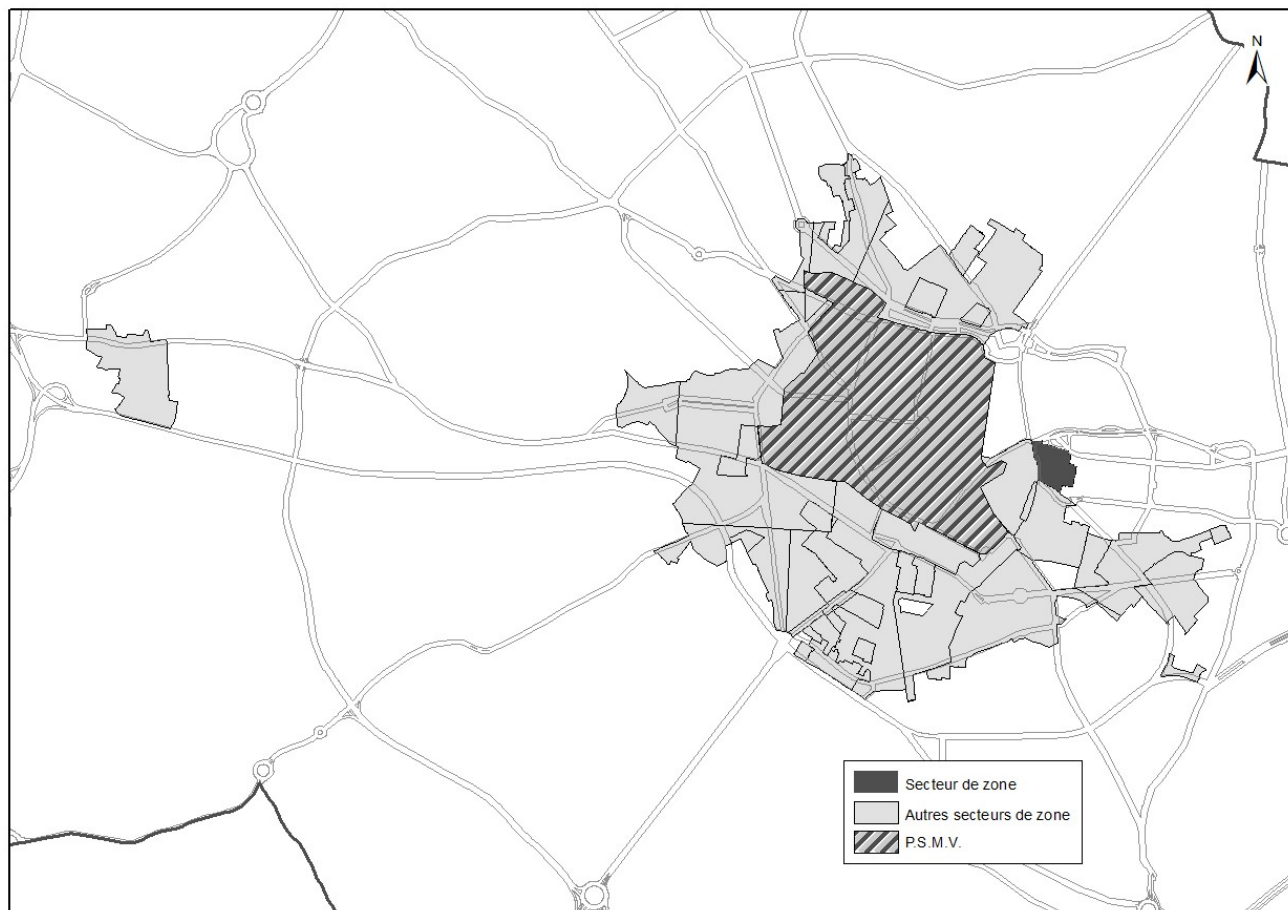
Ainsi, la hauteur maximale admissible pour les constructions situées en cœur d'îlot est la moins importante entre 11 m (hauteur maximale admissible générale) et celle fixée, le cas échéant pour les constructions situées le long de certaines voies repérées dans les documents graphiques du règlement.

## Secteur de zone 1U1-3

### DESCRIPTION :

Ce secteur couvre l'ensemble architectural très spécifique du centre commercial du Polygone dont les caractéristiques urbaines justifient un corps de règles spécifiques.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Alignement des constructions sur le domaine public avec possibilités de retrait, mais aussi de surplomb de l'espace public.

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

Possibilité d'implantation des constructions jusqu'en limite séparative.

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

Hauteur maximale admissible importante (53,50 MNGF) compte tenu de la hauteur importante de cet équipement commercial.

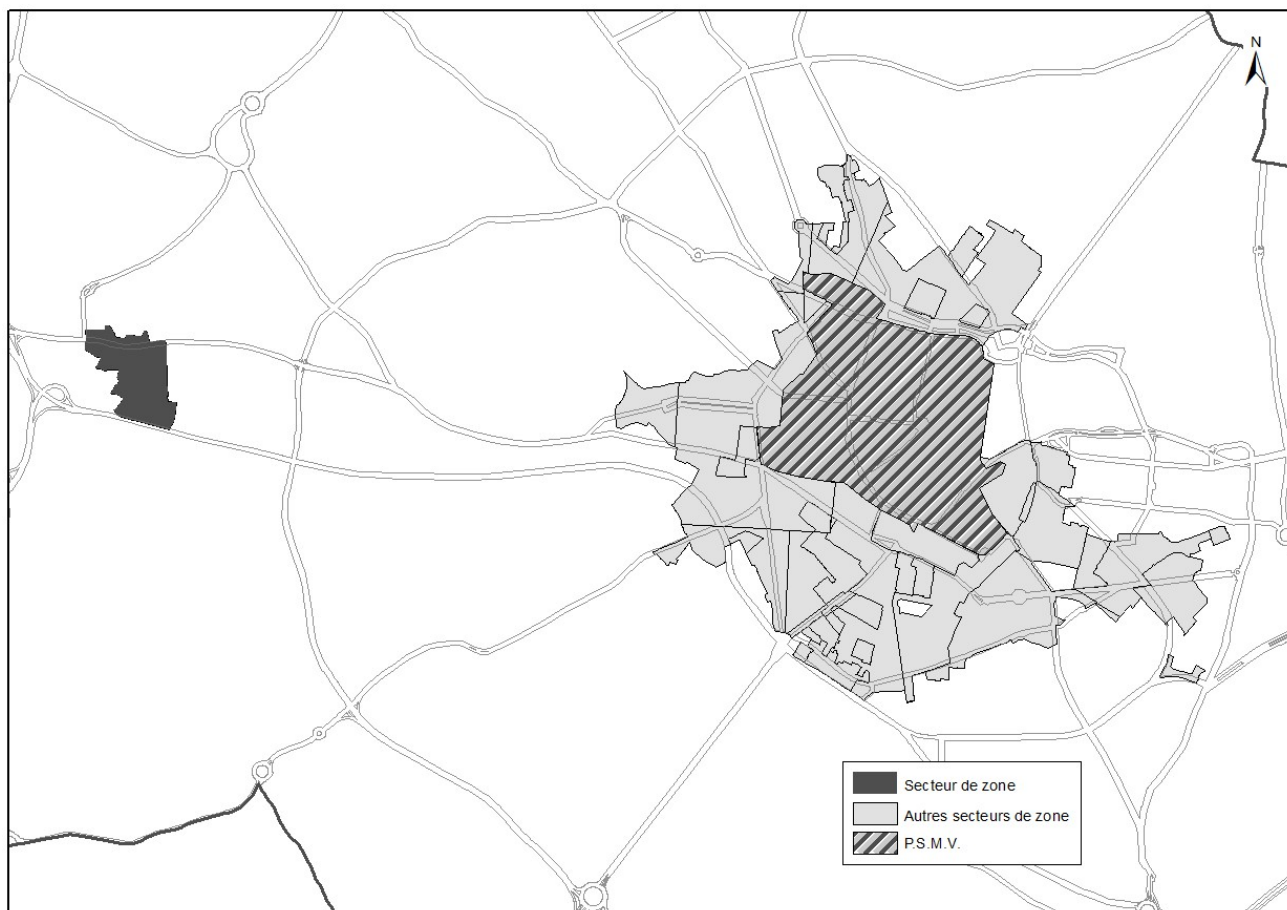
**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».** Non réglementé

## Secteur de zone 1U1-4

### DESCRIPTION :

Ce secteur couvre le noyau villageois de Celleneuve situé à l'est de la ville à plusieurs kilomètres du centre. Il présente les caractéristiques urbaines d'un cœur de village. Il faut préserver son identité.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Constructibilité possible en cœur d'îlot.

#### **Article 10 : « Hauteur des constructions ».**

Hauteur maximale fixée à 12m, dans la limite des servitudes générales fixées sur la ville (indice a, b,...).

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Tuile canal ou similaire imposée.

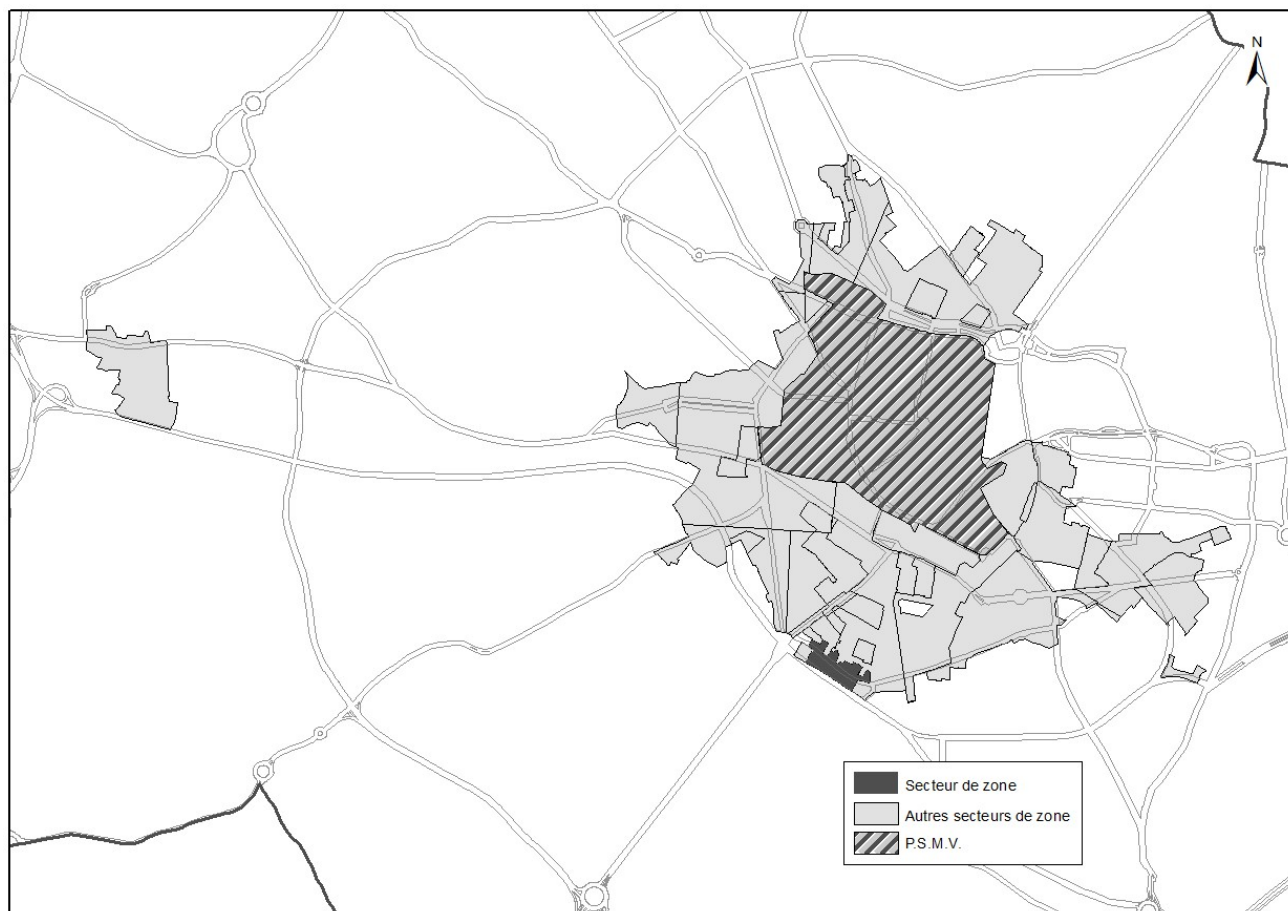


## Secteur de zone 1U1-6

### DESCRIPTION :

Secteur à caractère résidentiel, situé le long du boulevard Berthelot. Il s'agit de grandes bâtisses datant le plus souvent du XIX<sup>ème</sup> siècle, située en général en milieu de parcelle. Elles ont souvent un intérêt patrimonial (sur le plan historique) qu'il faut préserver.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Prospect peu contraignant conforme à la forme urbaine existante rencontrée dans ce quartier ( $D \geq 2A$ )

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

Prospect peu contraignant conforme à la forme urbaine existante rencontrée dans ce quartier ( $L \geq H$  et  $L \geq 4m$ )

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

Hauteur limitée à 12m pour préserver l'unité architecturale de ce secteur.



## Secteur de zone 1U1-7

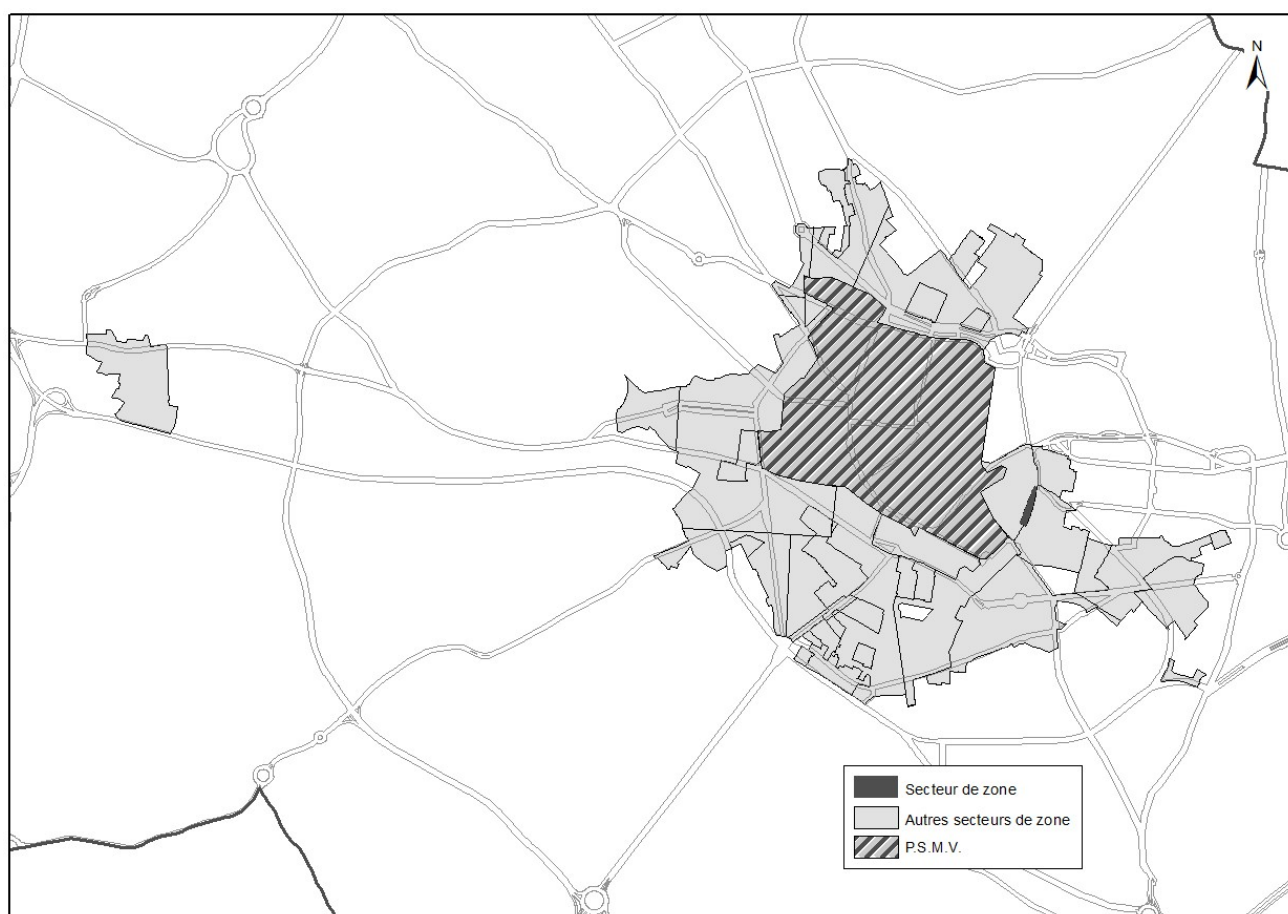
### DESCRIPTION :

Situé au cœur d'une zone bâtie, ici dense et continue, où l'habitat côtoie les activités, le secteur 1U1-7 Du Guesclin est composé des unités foncières comprises entre la rue Du Guesclin et le viaduc Henry Fresnay.

La forte identité urbaine du secteur est à préserver et à conforter.

Les constructions situées sur les unités foncières comprises entre la rue Du Guesclin et le viaduc H. Fresnay constitue une opportunité de renouvellement urbain sur le secteur dans la continuité des projets envisagés sur le nouveau quartier Saint Roch.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Des spécificités sont accordées : le long de la rue Du Guesclin, en-deçà de la cote 37,50 m NGF, les façades des constructions seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur

maximum de 2 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public. Une oblique ascendante de 60° doit être respectée au-delà de la cote 37,50 m NGF.

Le long de la rue Aristide Ollivier, les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 12 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public.

Au niveau du Viaduc H. Fresnay, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 70 % maximum de la surface totale de la façade en élévation. Les surplombs sur l'espace public devront respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la surface de l'ouvrage fini hormis au droit de la station de tramway « Du Guesclin » où ils pourront être inférieurs à cette hauteur. Les parties de constructions situées au niveau et en sous-sol par rapport à la voie ferrée pourront être implantés jusqu'en limite du domaine public ferroviaire.

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

La hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain et est fixée à 21 m.

**Article 11 : « Aspect extérieur »**

Les matériaux des toitures et les édicules techniques doivent s'intégrer dans le milieu environnant.

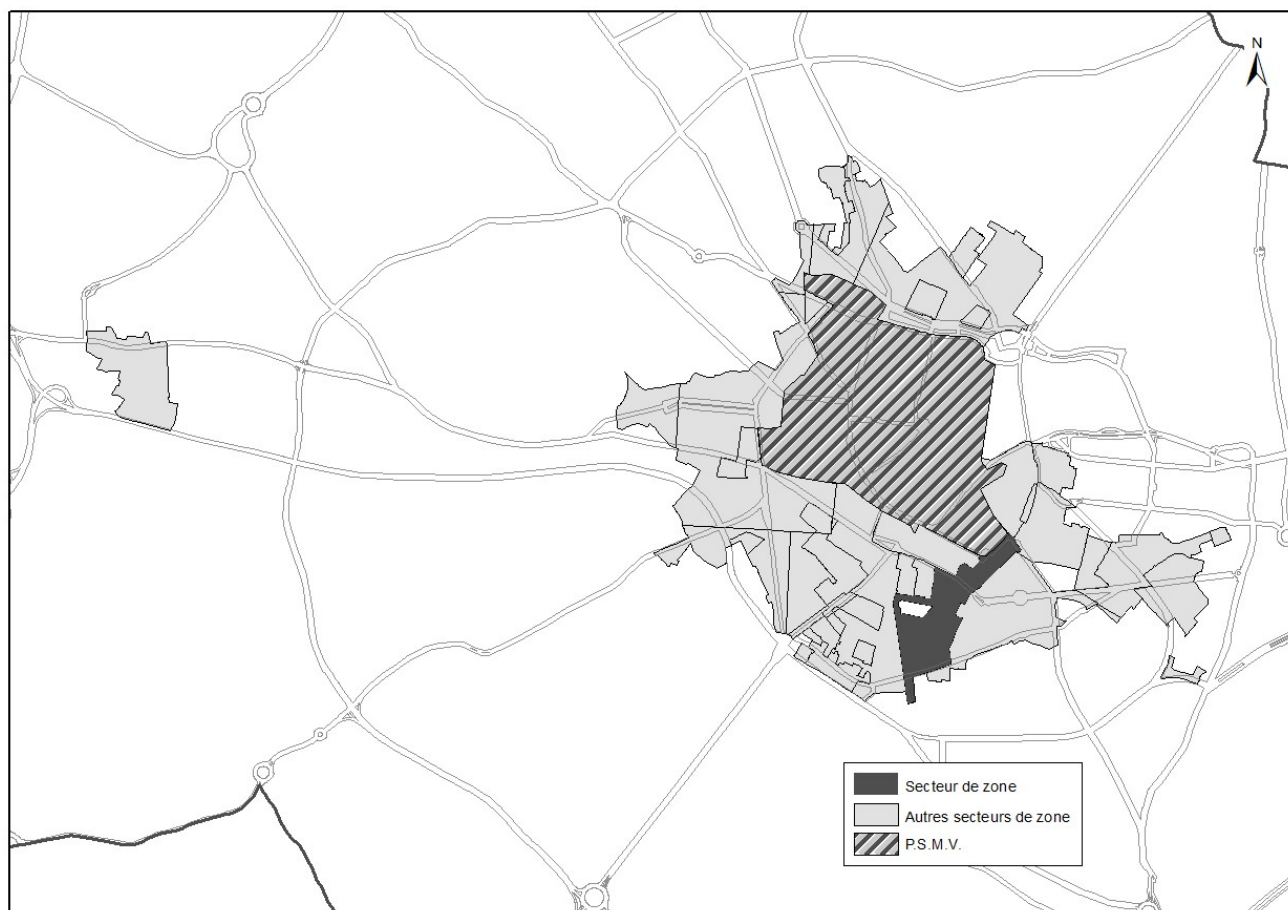
## Secteur de zone 1U1-8

### DESCRIPTION :

Au centre de Montpellier, la zone couvre la partie du quartier de la gare Saint Roch occupée ou libérée par les activités ferroviaires.

### LOCALISATION :

Rues Jules Ferry, Colin, Catalan, du Grand Saint jean, Avenue de Maurin, boulevard Vieussens



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**L'article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »** : les implantations à l'alignement sont autorisées

**L'article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »** : les implantations des constructions ne sont pas réglementées.

**L'article 9 : « Emprise au sol »** : l'emprise au sol maximale des constructions est réglementée dans les documents graphiques du PLU. Des exceptions sont ponctuellement autorisées.

**Article 10 : « Hauteur des constructions »** : la hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain et aux orientations d'aménagement du projet (cinq périmètres de hauteurs sont définis).

**Article 12 : « Stationnement des véhicules »** : pour les îlots situés en bordure de la rue Colin, application de la règle spécifique en vigueur dans les périmètres de desserte du tramway à toutes les constructions, y compris celles à vocation de logements.

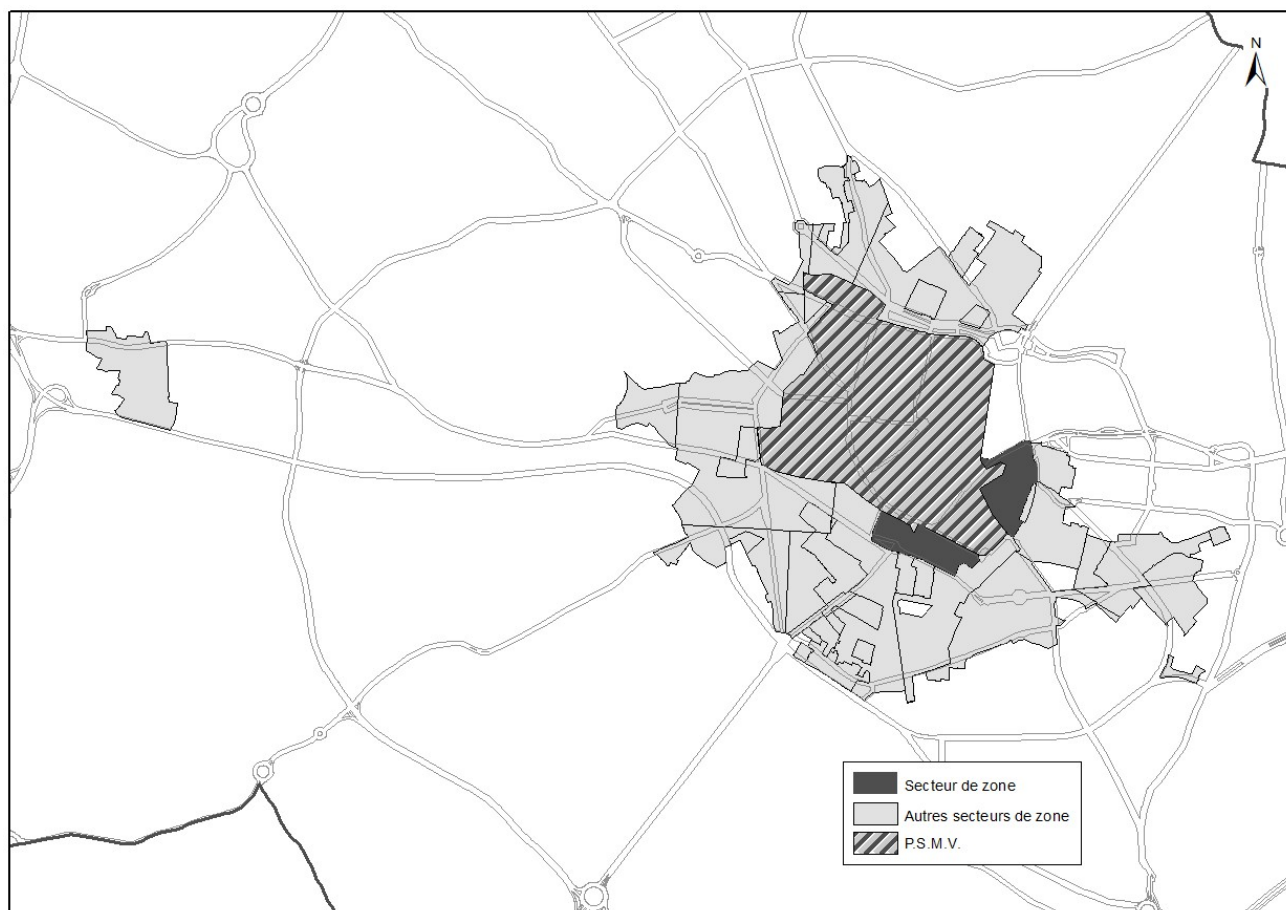
**L'article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »** : la surface de plancher maximale autorisée dans le secteur de zone est de 180 000 m<sup>2</sup>.

## Secteur de zone 1U1-9

### DESCRIPTION :

Un ensemble urbain caractéristique situé au sud de l'écusson et regroupant les immeubles dits « de rapport ».

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m et au-delà de cette bande, dans la mesure où il s'agit de grands îlots qui peuvent supporter d'être légèrement densifiés.

#### **Article 10 : « Hauteur des constructions ».**

Les cœurs d'îlots (au-delà de la bande de 16 mètres) sont constructibles mais cette constructibilité est limitée volontairement par la hauteur (limitation de la densification).

Ainsi, la hauteur maximale admissible pour les constructions situées en coeur d'îlot est la moins importante entre 11 mètres (hauteur maximale admissible générale) et celle fixée, le cas échéant pour les constructions situées le long de certaines voies repérées dans les documents graphiques du règlement.

**Article 12 : « Stationnement des véhicules ».**

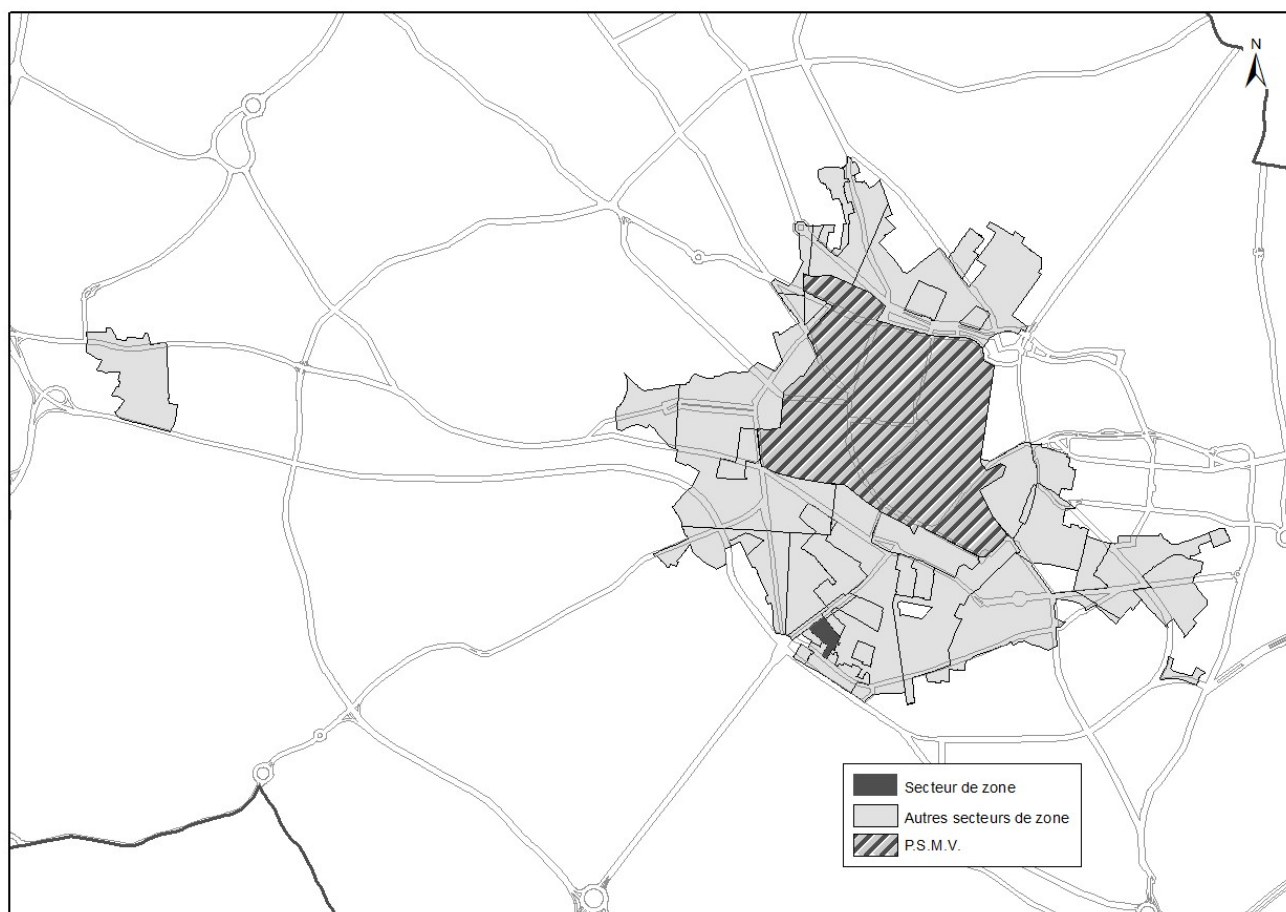
La règle générale de la zone 1U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup>.

## Secteur de zone 1U1-10

### DESCRIPTION :

Proche de l'Ecusson et du quartier Nouveau Saint-Roch, le site de l'ancien lycée Mendès-France, avenue Georges Clémenceau, a vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain comprenant des logements et des commerces.

### LOCALISATION :



## TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée à l'alignement des voies sur au moins 50 % du linéaire de la parcelle. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

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

Les constructions seront implantées en rez-de-chaussée en limite séparative ou avec un recul de 2 mètres minimum. Les retraits sont autorisés pour les niveaux supérieurs.

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

La hauteur maximale admissible est limitée à 16 mètres.

**Article 12 : « Stationnement des véhicules »**

La règle générale de la zone 1U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions destinées à l'habitation.



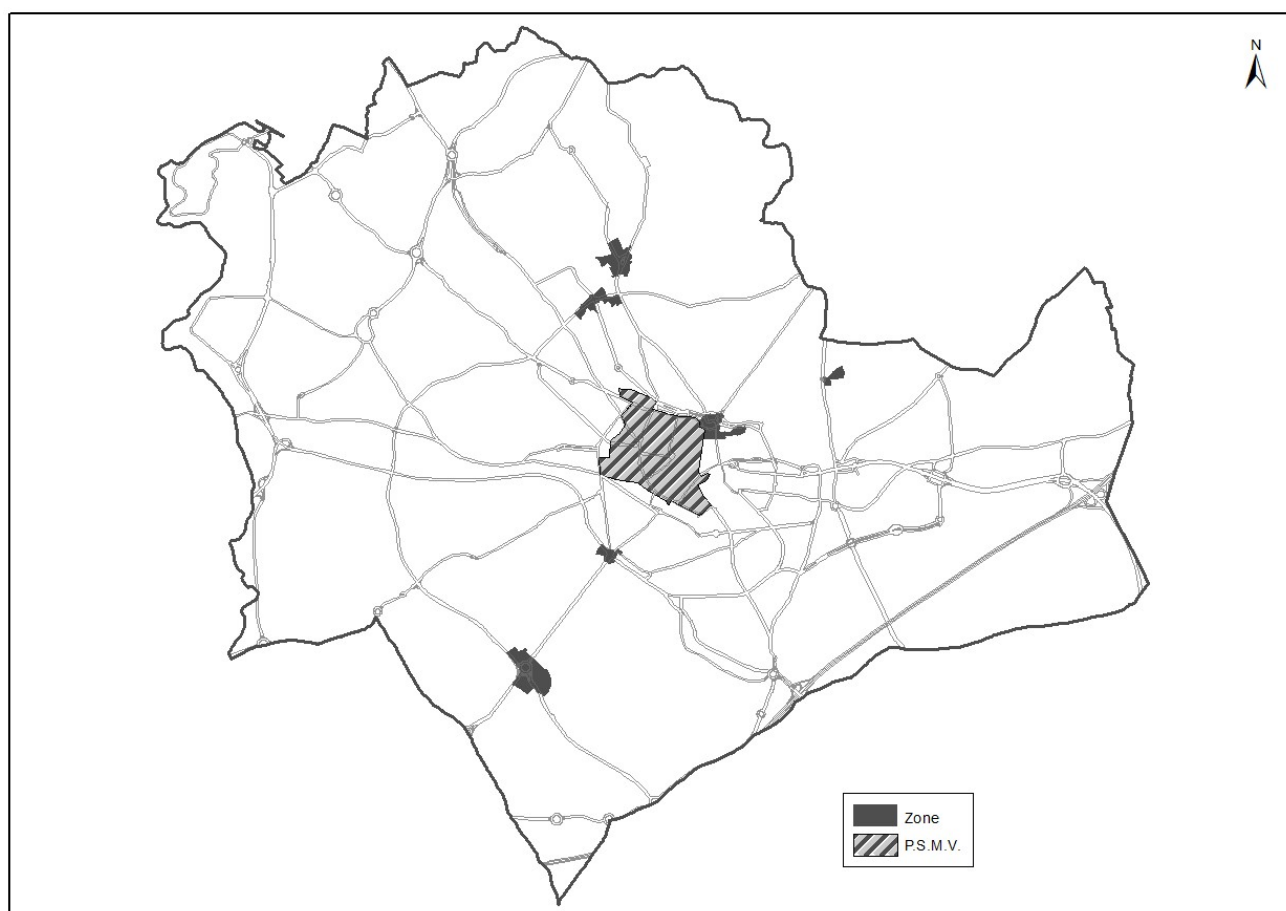
## **ZONE 1U2**

### **DESCRIPTION :**

Cette zone correspond à des lieux stratégiques, situés aux entrées du centre ville, qui méritent d'être restructurés pour marquer leur vocation de « porte de ville ».

### **LOCALISATION :**

Place de la Voie Domitienne, place du 11 novembre 1918, place Emile Martin, place du 8 mai 1945, carrefour Flandres-Dunkerque, Place du Corps expéditionnaire français en Italie.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Caractère dominant de la forme architecturale ;
- Notion de point de repère / recherche d'un symbole exprimant l'identité de la ville ou du quartier, en fonction des sites considérés ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (admission dans tous les cas des installations utiles au fonctionnement urbain collectif) ;
- 8 secteurs divisent en outre la zone afin de prendre en compte des variations concernant, en particulier, les règles de hauteur :

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

Dans cette zone, compte tenu de l'objectif recherché et de la nécessaire recherche architecturale à laquelle il fait appel, la réglementation est volontairement peu contraignante et souple.

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

Implantation des constructions à l'alignement du domaine public ou en retrait d'au moins 3m. Les surplombs de l'espace public sont autorisés.

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

Implantation des constructions en limite séparative ou en retrait en respectant la norme suivante  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Seule contrainte imposée : plantation d'un arbre pour deux places de parking aérien, sauf s'il est situé au-dessus d'un parking souterrain.

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

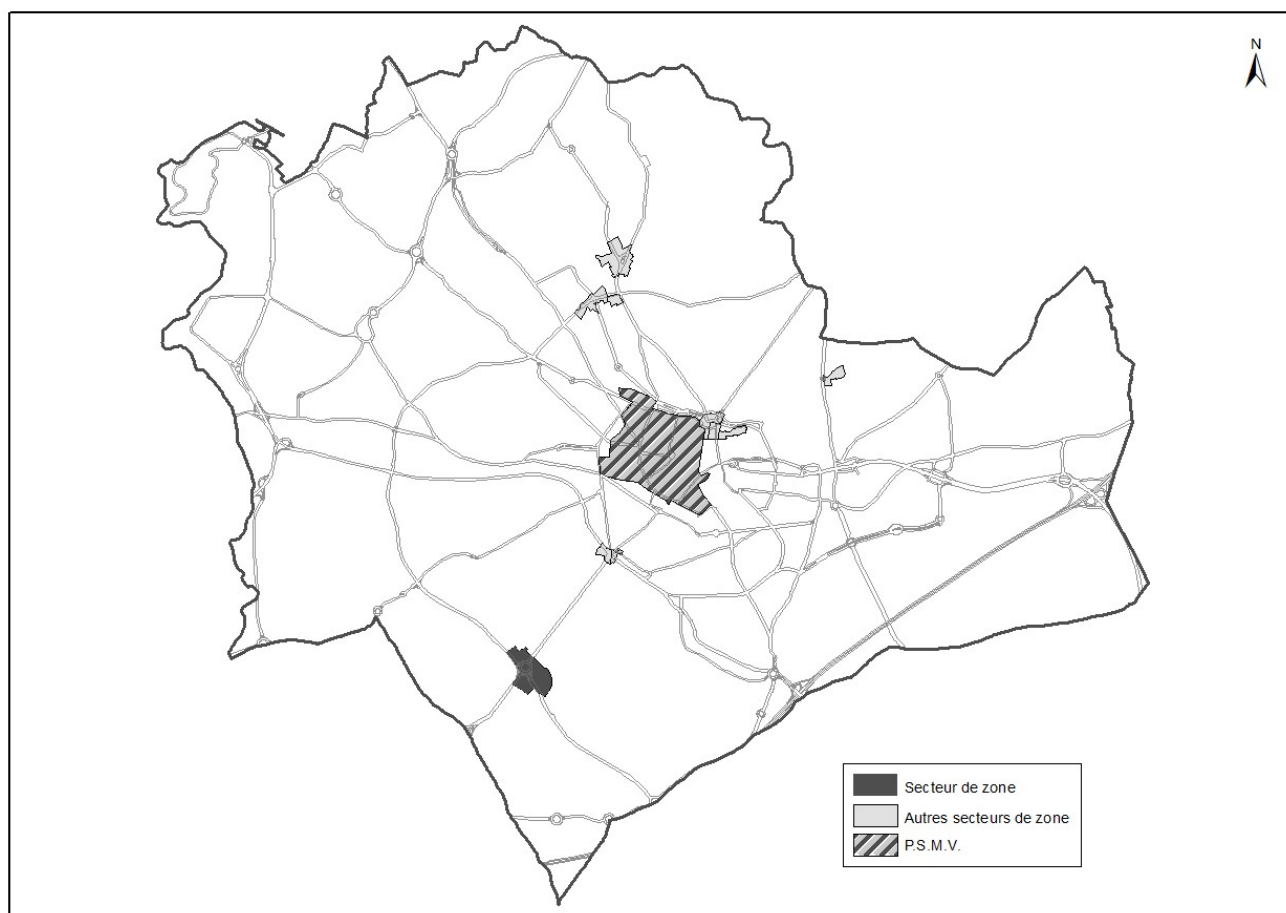
## Secteur de zone 1U2-1

### DESCRIPTION :

Grand carrefour d'entrée au sud de la ville, situé le long de la RN 113 et d'un boulevard circulaire de la ville. L'environnement très peu urbain et la dimension importante de ce carrefour routier justifie la volonté d'un encadrement urbain plus marqué.

### LOCALISATION :

Place Flandres-Dunkerque.



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Seule la norme de hauteur générale définie sur la ville s'applique (aucune autre contrainte n'est nécessaire, compte tenu des caractéristiques de l'environnement immédiat).

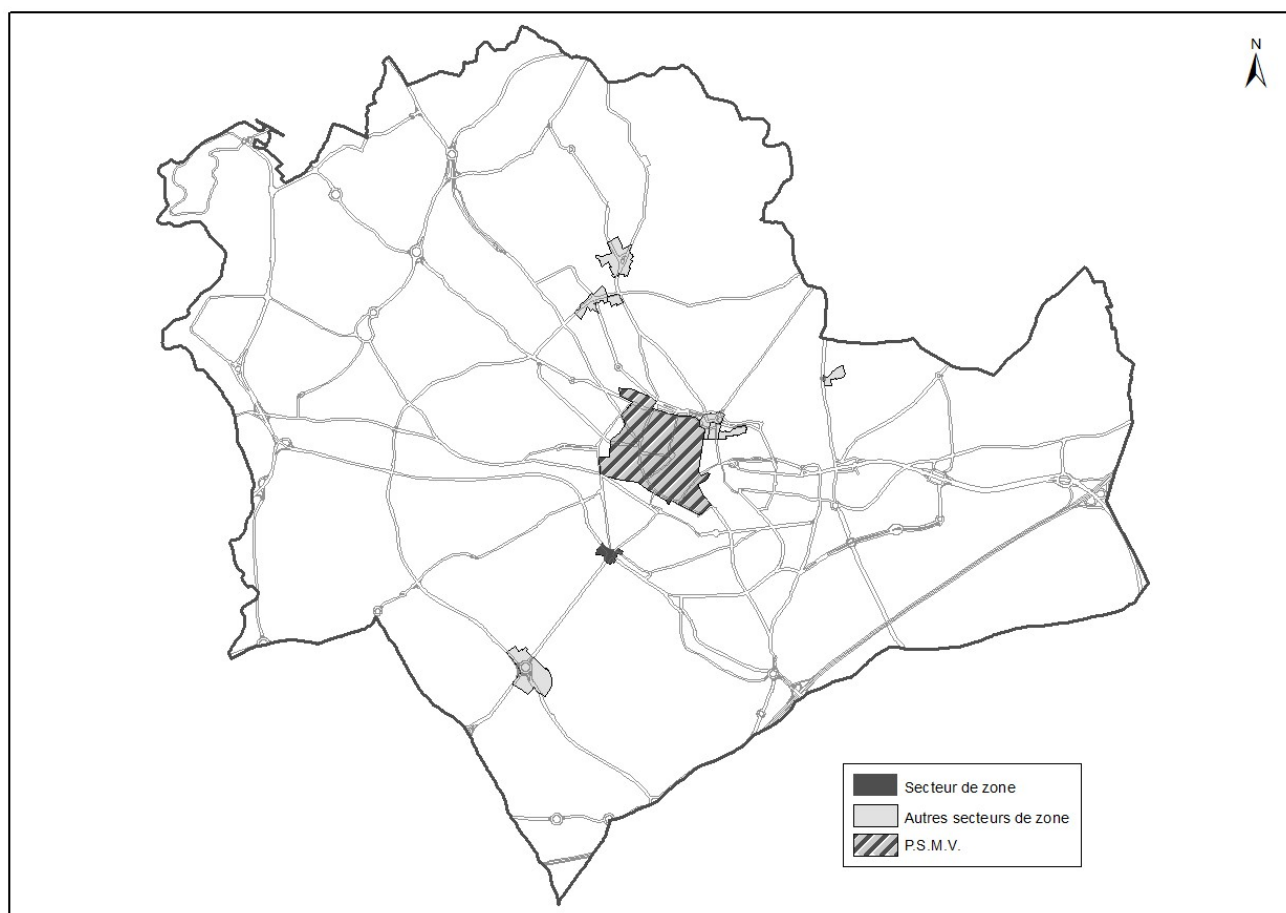
## Secteur de zone 1U2-2

### DESCRIPTION :

Carrefour de la place du 8 mai 1945, situé sur la même entrée de ville (sud) que le carrefour Flandres Dunkerque (secteur 1U2-1) mais un peu plus enfoncé dans la ville.

Il s'agit d'un carrefour très routier, malgré la présence d'un environnement urbain. L'objectif est là aussi de marquer la fonction « porte de ville » dans le respect du milieu urbain environnant.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

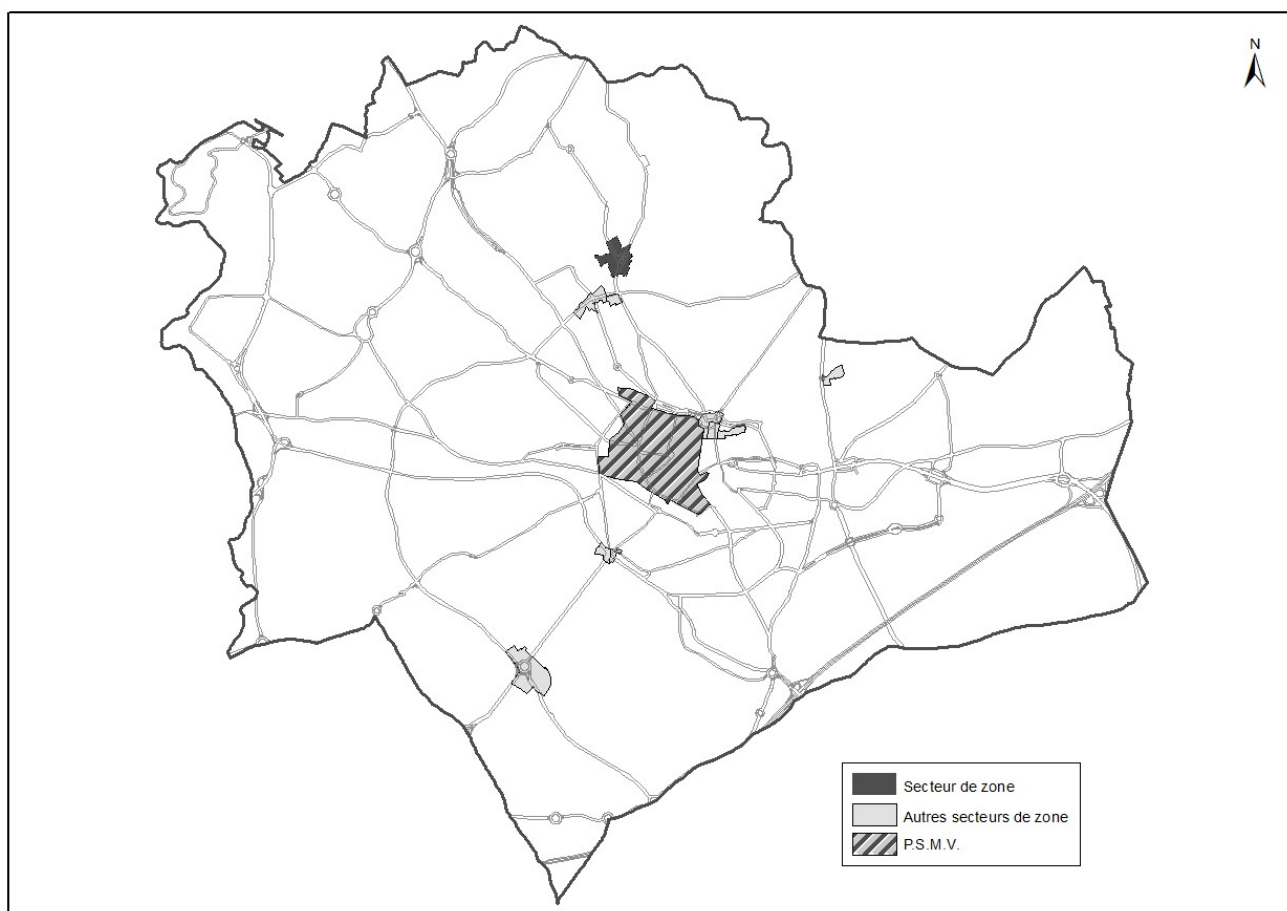
Compte tenu de l'environnement urbain, la hauteur est limitée à 18m.

## Secteur de zone 1U2-3

### DESCRIPTION :

Carrefour de la place de la voie Domitienne. Il est situé sur une entrée nord de Montpellier (route de Mende), dans un environnement urbain peu structuré : entrée de l'Université Paul Valéry et maisons de faubourg très basses et sans grand intérêt architectural. Cet espace vaste, qui présente des potentialités importantes est très peu valorisé et envahi par le stationnement aérien des véhicules et les contraintes du trafic routier.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

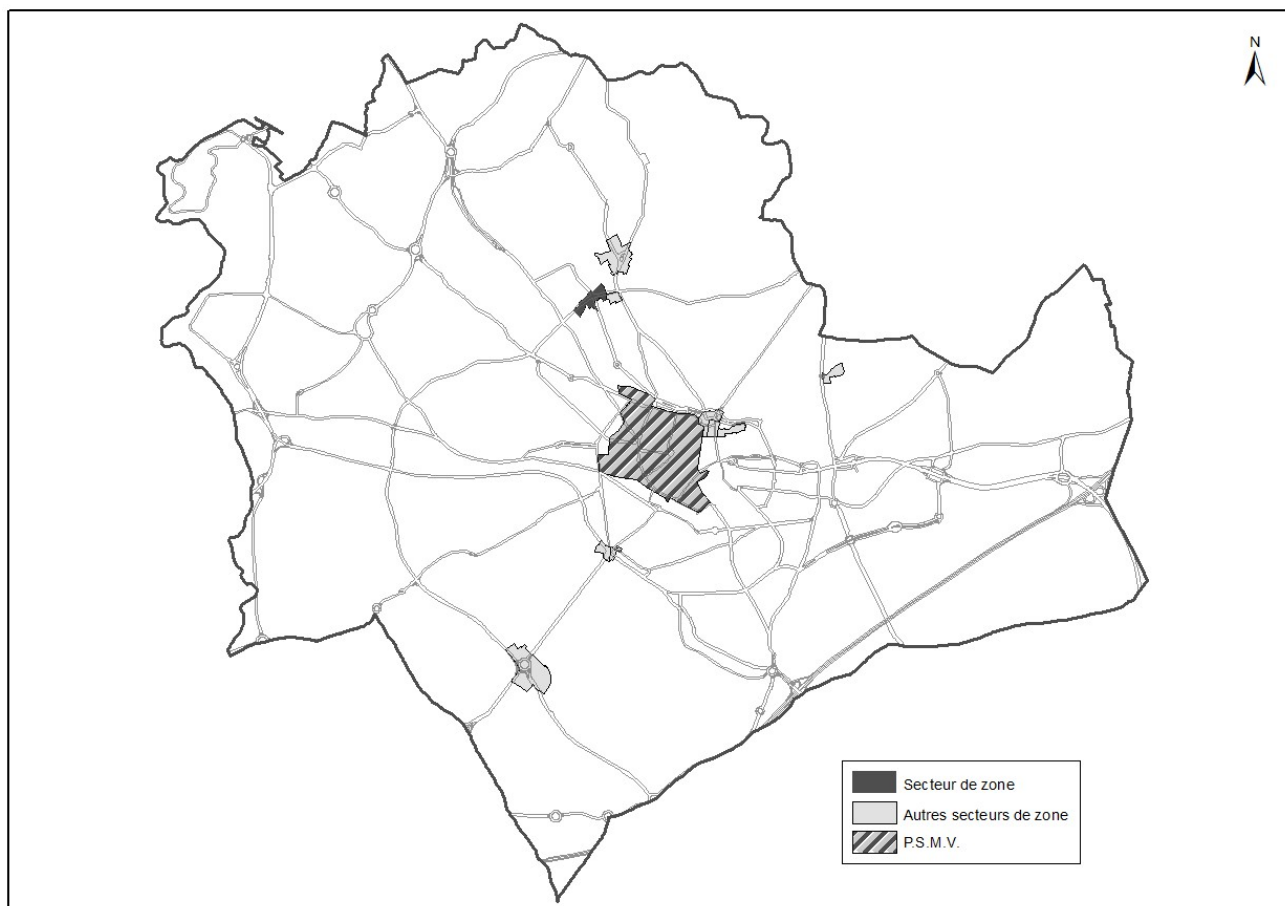
La hauteur maximale admissible est limitée à 23 mètres.

## Secteur de zone 1U2-4

### DESCRIPTION :

Place Emile Martin.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

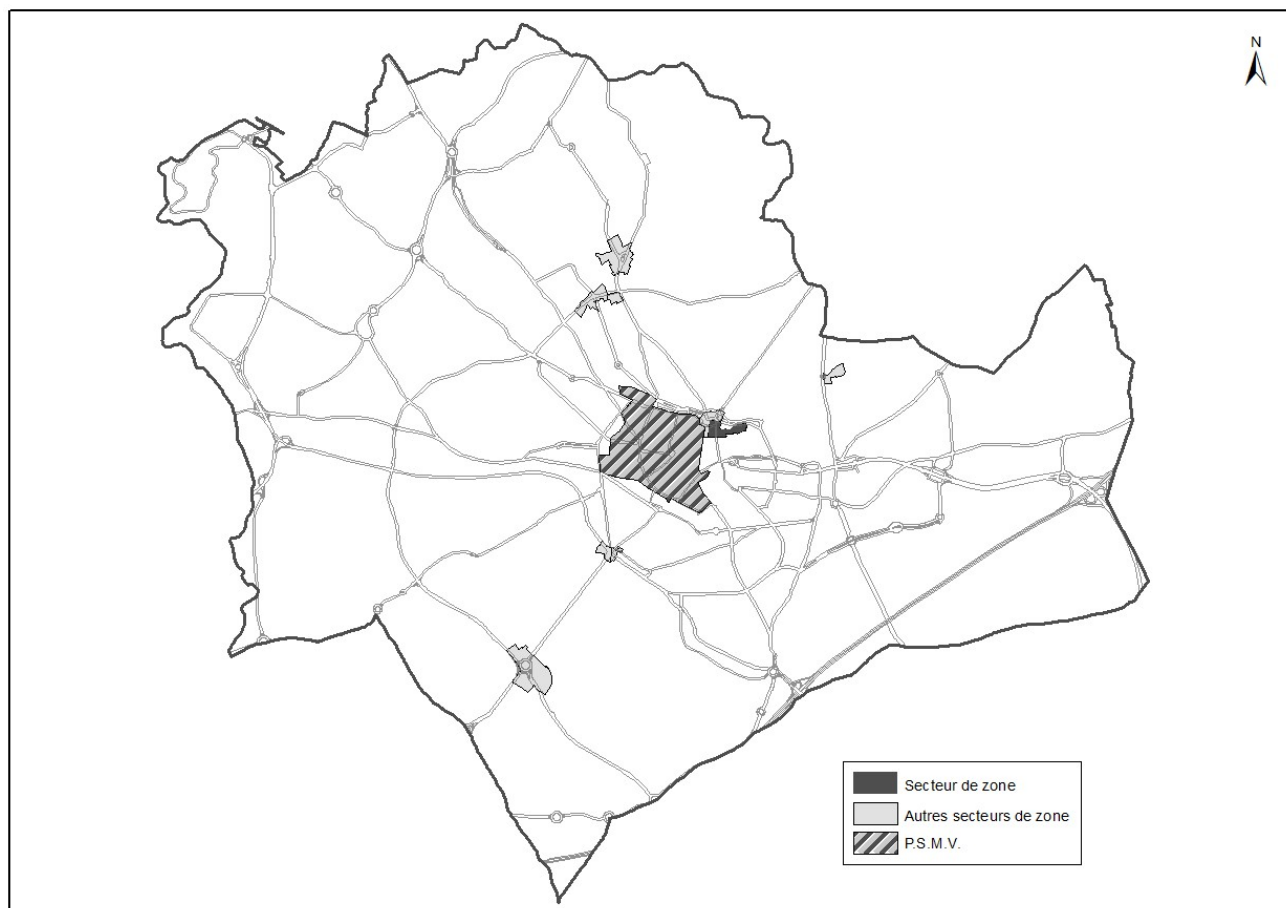
Hauteur maximale admissible importante compte tenu de l'environnement haut du Corum notamment : 21m.

## Secteur de zone 1U2-5

### DESCRIPTION :

Ce secteur est en relation directe en terme de proximité et d'objectif urbain avec le secteur 1U2-4. Il englobe le Corum (réalisation récente : palais des congrès et opéra, adossé à la ville moyenâgeuse et dont il constitue symboliquement l'une des portes ou une partie du mur d'enceinte).

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale admissible très importante correspondant à celle du Corum, soit 54m NGF. *Toutefois sur une partie de la zone où des constructions liées au Corum sont prévues (équipements hôteliers) la hauteur est plus limitée, compte tenu de l'environnement bâti immédiat (souci d'intégration). Cette partie correspond à une extension du secteur de zone dans le cadre de la présente révision.*

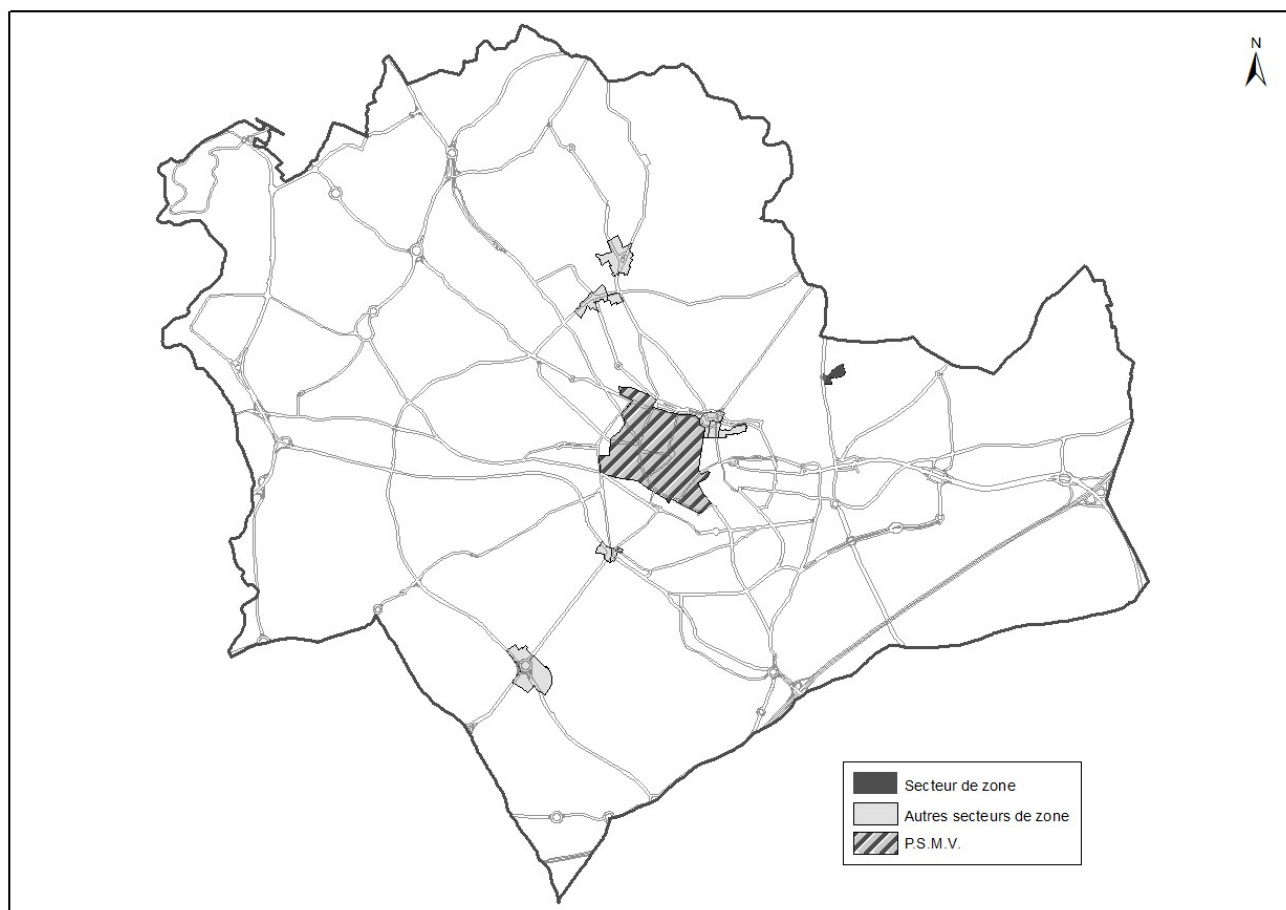
## Secteur de zone 1U2-6

### DESCRIPTION

La place du Corps expéditionnaire français en Italie, située dans le quartier de la Pompignane, constitue l'espace public principal d'un pôle de centralité à recomposer en entrée nord-est de la ville. Sa configuration routière, héritée du statut de voie départementale de l'avenue de la Pompignane jusqu'au début des années 2000, conjuguée aux formes bâties environnantes désordonnées et disparates, n'ont pas permis l'émergence d'une véritable centralité de quartier en dépit d'une concentration notable d'équipements et de services (école, bureau de poste, supérette, commerces de proximité...).

La possibilité de réaliser de nouvelles constructions avec une densité et un ordonnancement plus marqués, couplée à la requalification de l'espace public environnant, permettront de donner à ce secteur d'entrée de ville, pôle de centralité, un niveau d'attractivité et une dynamique à l'échelle du quartier de la Pompignane dans son ensemble.

### LOCALISATION



### TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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



Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement ou en recul dans une bande maximale de 10 mètres.

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

La hauteur maximale admissible est limitée à 30 mètres.

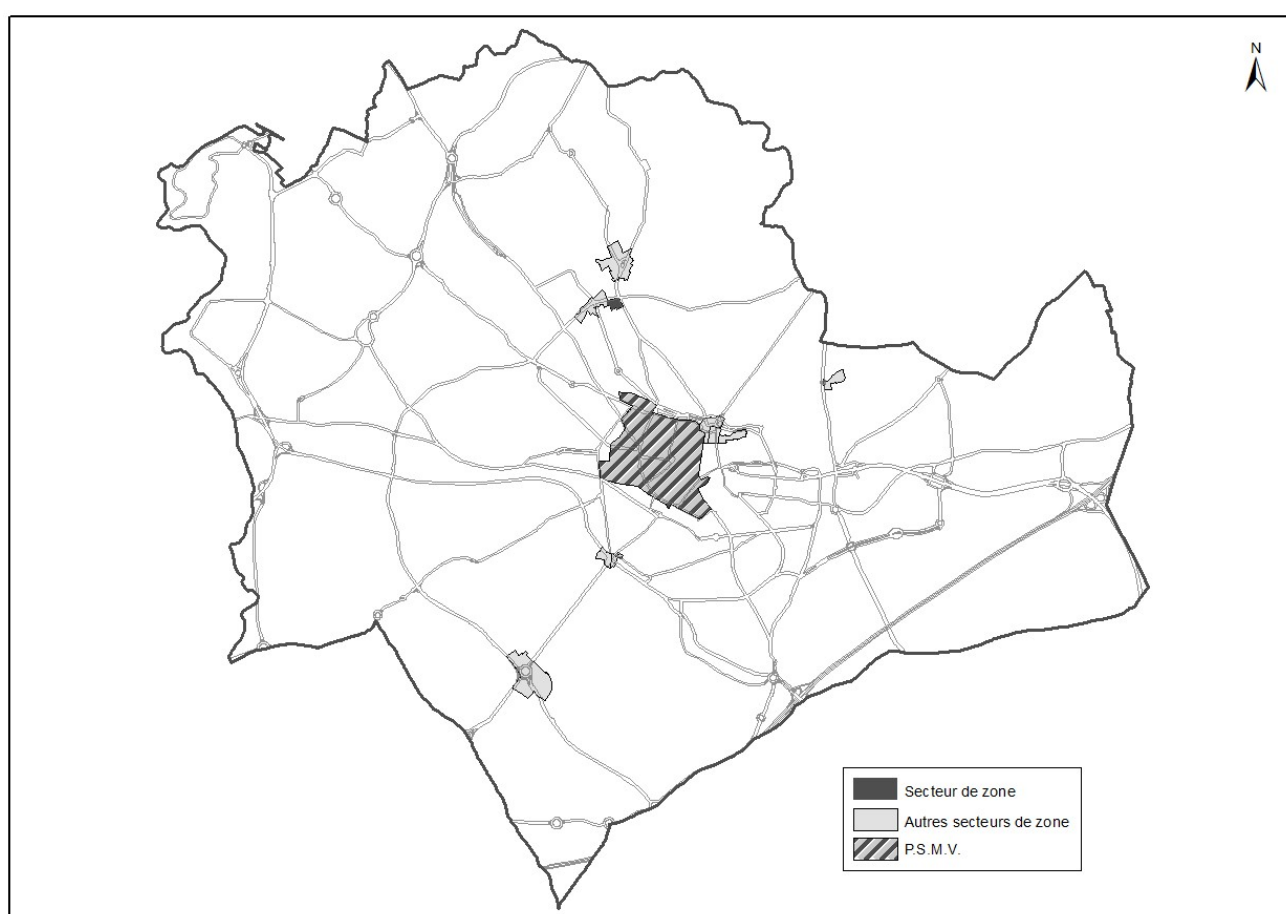
## Secteur de zone 1U2-7

### DESCRIPTION

Quartier Boutonnet – croisement rue Henri Dunant - route de Mende

Situé à l'angle de la rue Henri Dunant et de la route de Mende, cet ensemble de parcelles forme un assemblage disparate de bâtiments par leurs fonctions et leurs typologies : commerces et habitats individuels et collectifs, R+1 à R+4... Le quartier est très bien desservi par les transports en commun (proximité ligne 1 du tramway), est traversé par des voies structurantes de grand gabarit, et se situe à proximité de nombreux équipements et commerces.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

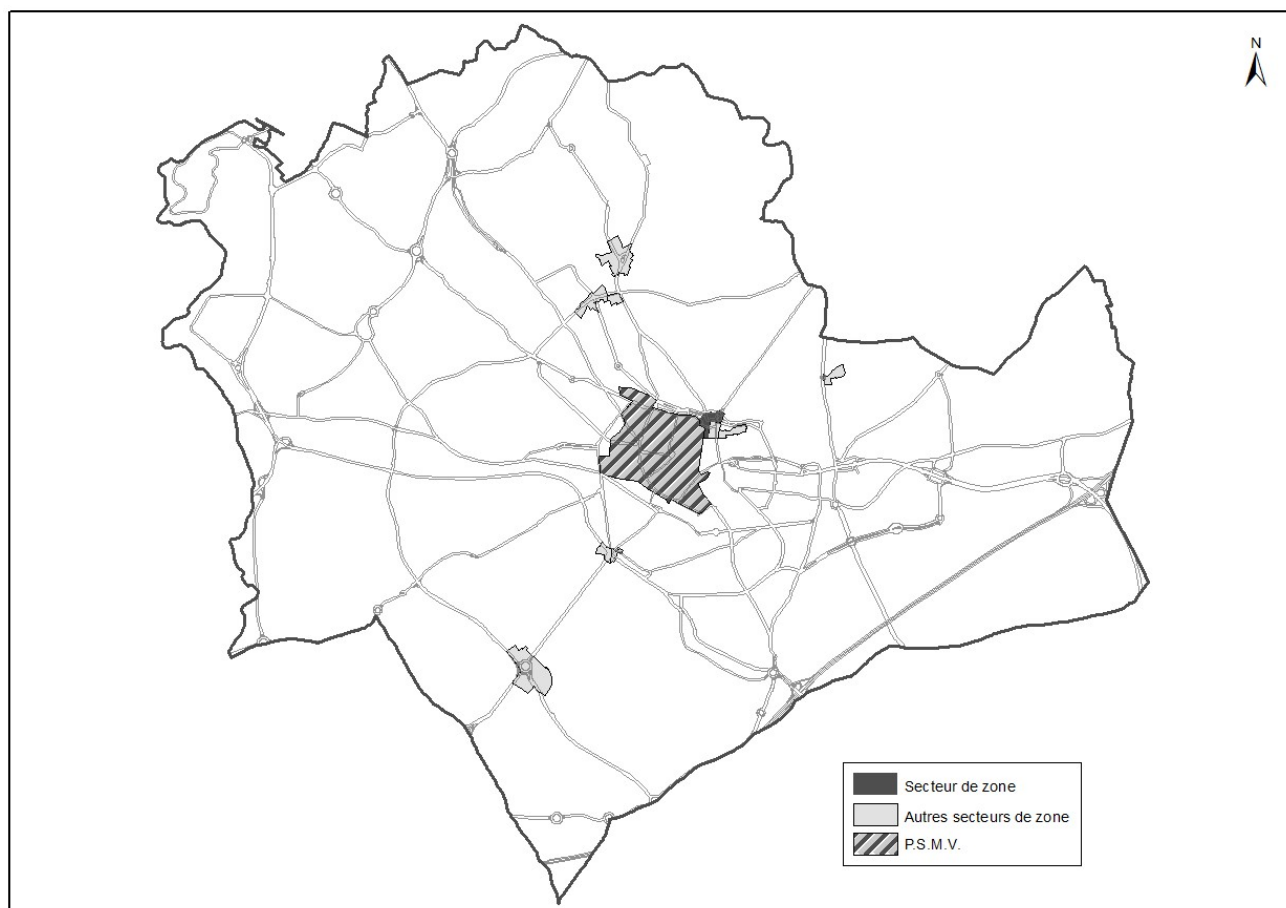
Hauteur maximale admissible : 15 m.

## Secteur de zone 1U2-8

### DESCRIPTION

Quartier Centre – place du 11 novembre 1918 – Ilot Vernière

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à l'alignement du domaine public ou en continuité des façades existantes, soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 75% maximum de la surface totale de la façade en élévation, pour tout motif technique ou architectural.

Des surplombs partiels ou sur la totalité de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale admissible importante compte tenu de l'environnement notamment : 18 m.



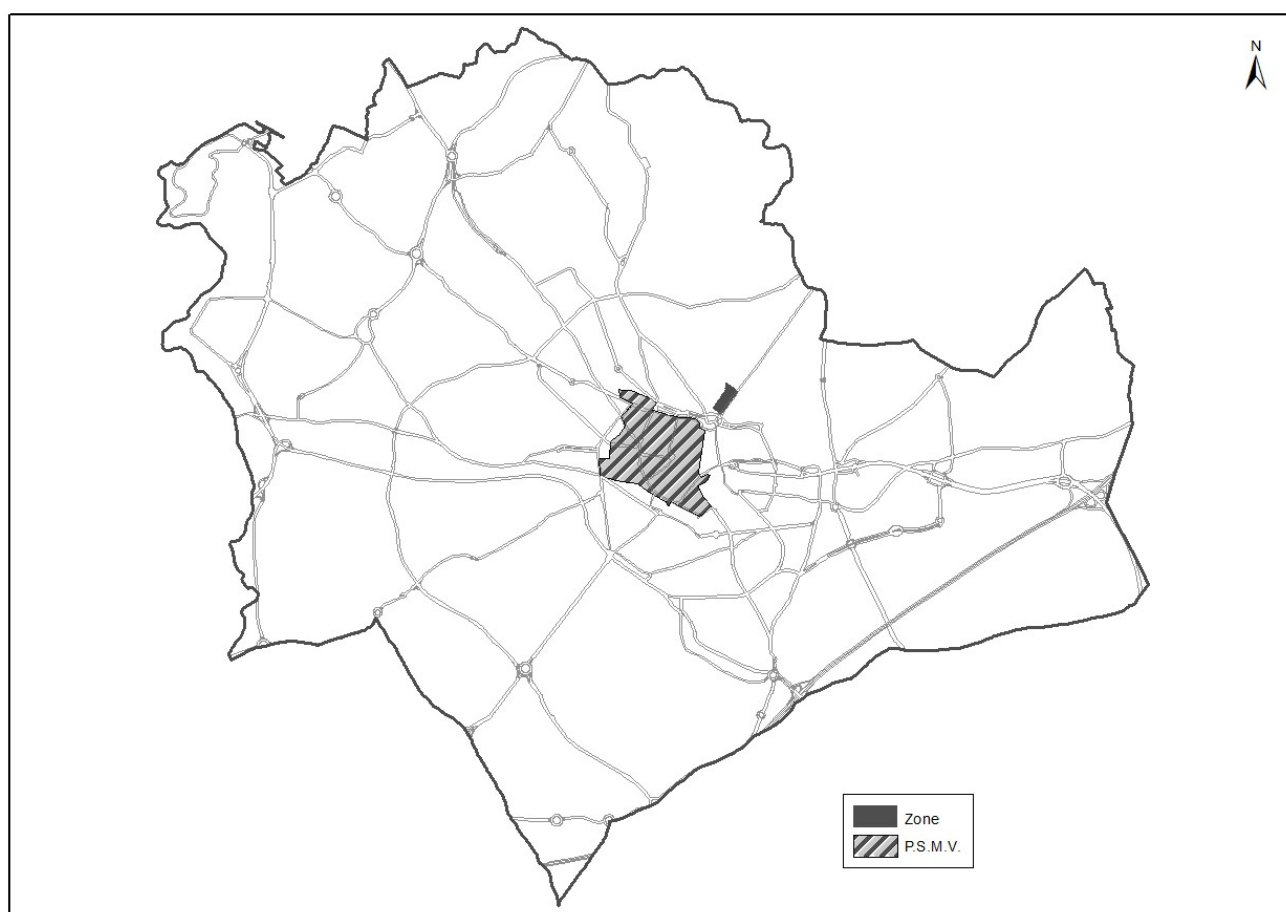
## **ZONE 1U3**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'une zone stratégique (entrée de ville nord-est et proximité d'un grand équipement public : le Corum) qui doit faire l'objet d'une grande rigueur urbanistique et architecturale.

### **LOCALISATION :**

Route de Nîmes, quartier des Beaux Arts.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Structurer un quartier en évolution en valorisant le paysage urbain de l'entrée de ville aux abords de la route de Nîmes ;
- Mixité urbaine : habitat collectif, équipements, activités (installations utiles au fonctionnement collectif urbain).

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

Cette zone, très limitée géographiquement (1 ou 2 îlots) fait l'objet, compte tenu de sa fonction stratégique et des objectifs recherchés, d'un projet d'aménagement d'ensemble qui a donné lieu à la mise en place d'un corps de règles architecturales et urbanistiques très précises traduites dans le règlement et dans les documents graphiques du règlement.

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

Compte tenu de l'environnement très urbain (centre ville) l'alignement sur le domaine public (futur) est le principe général adopté pour cette zone. Les documents graphiques du règlement repèrent précisément les alignements de façade imposés.

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

La règle applicable est celle de tous les faubourgs environnant : construction en mitoyenneté sur une bande de 16m et règle de prospect au-delà de cette bande.

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

Les hauteurs maximales autorisées varient de 20 à 13m, plus haute en front de la route de Nîmes (entrée de ville très large), elles s'abaissent à 13m à l'arrière, vers le quartier des Beaux-Arts pour s'harmoniser avec les gabarits des immeubles de ce quartier.

### **Article 11 : « Aspect extérieur »**

Compte tenu de la proximité immédiate du Corum (palais des sports et opéra) et de son architecture très contemporaine, des contraintes architecturales sont imposées pour que cet ensemble immobilier se réalise en harmonie.

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Situé en centre ville, la règle est pour ce secteur tout aussi minimaliste que pour la zone des faubourgs 1U1.

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

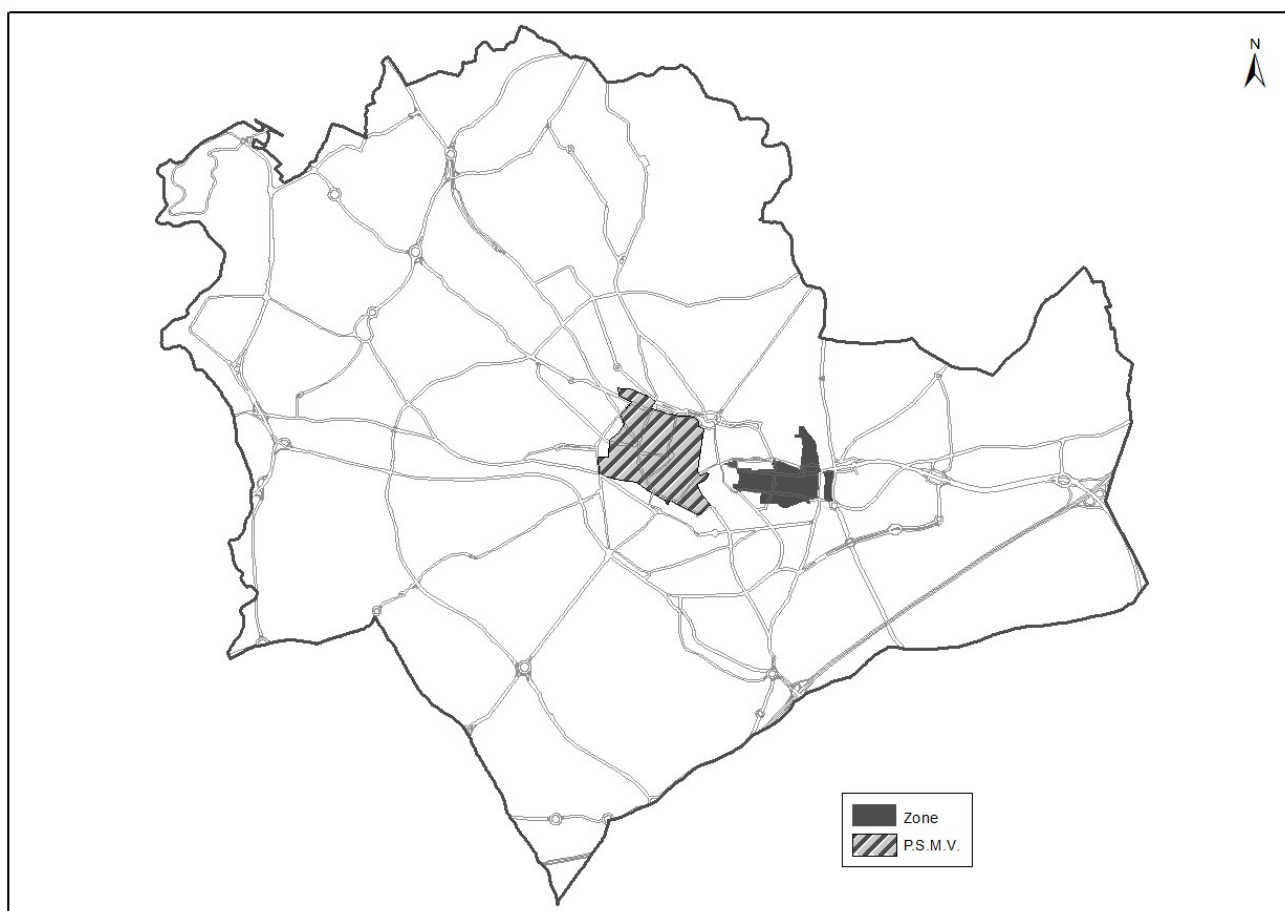
Non réglementé

## **ZONE 1U4**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit du quartier d'Antigone constitué par une zone de bâti dense et continue où l'habitat et l'activité se côtoient. Cette zone, couverte par un périmètre de ZAC, présente une forte identité architecturale et urbaine, un cadre de vie à préserver et conforter.

### **LOCALISATION :** Antigone



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Respect des caractéristiques générales architecturales et urbanistiques du quartier d'Antigone : forme et fonction urbaine de centralité, trame urbaine spécifique définie à l'échelle de l'ensemble du quartier.

Cette zone comprend 3 secteurs qui répondent chacun aux principes d'une mixité des fonctions urbaines correspondant à la vocation de ce pôle de centralité :

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Lancée en 1981, plusieurs fois modifiée et étendue, la ZAC d'Antigone a ouvert le développement de Montpellier vers l'Est, à la reconquête du Lez, à travers un projet d'urbanisme ambitieux initié par la Ville et mis en œuvre par R. Bofill. Son objectif : faire un quartier méditerranéen mêlant habitat collectif, emploi, commerces, espaces de loisirs et de détente. Cet espace se décline en 3 secteurs répondant chacun à des orientations propres :

Tout d'abord, un axe urbain piéton de 1 km donnant lieu à une succession de places lieux de vie, avec des espaces publics structurants très importants reprenant les règles du nombre d'or avec sa place centrale du même nom. Ces espaces suivent des lignes directrices que sont l'utilisation de béton architectonique de la couleur de la pierre de Montpellier, la présence constante du socle et de la frise et des fenêtres dessinées en tenant compte de la géométrie de base, pour conserver des proportions en rapport avec le volume des façades. D'une hauteur moyenne de 20 mètres, ces dernières sont en alignement sur le domaine public. Le secteur, en accroche sur le Polygone par le biais des Echelles de la ville à son extrémité Est, s'ouvre pleinement sur le Lez (côté Ouest) selon un arc de cercle qui compose un 2<sup>ème</sup> secteur (secteur 1U4-1).

Mis en scène par rapport aux berges du fleuve et prenant en compte le Lez urbain en vis-à-vis, ce second secteur (secteur 1U4-3) intègre également un habitat qui se fonde sur le Lez Vert au-delà du pont de Chauliac, vers le Nord (constructions végétalisées...).

Le 3<sup>ème</sup> secteur (1U4-2), plus périphérique, suit une orientation de transition avec les quartiers avoisinants selon un plan à damier, des îlots centraux et des façades en alignement des voies publiques.

Le programme comprend des logements dont certains sociaux dans un quartier marqué par de grands équipements à vocation culturelle ou sportive, tels que la piscine olympique ou les médiathèques F. Fellini et E. Zola. Antigone représente aujourd'hui un lien entre le centre-ville historique et les nouveaux quartiers en cours de réalisation ou à venir (Port-Marianne, Odysseum...) dans le cadre de la poursuite du rééquilibrage de la ville vers l'Est.

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

Le principe général est de construire à l'alignement sous réserve de respecter les emprises maximales constructibles définies.



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

Implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3m (dans les limites des emprises maximales constructibles définies).

### **Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Distance minimale entre constructions : 3m

### **Article 9 : « emprise au sol »**

En général des emprises maximales constructibles sont définies pour répondre aux exigences du « plan masse » indicatif élaboré par l'architecte en chef.

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

Des périmètres de hauteur ont été définis (6 périmètres) pour définir très précisément les hauteurs maximales admissibles en fonction des contraintes architecturales et environnementales du projet d'ensemble élaboré par l'architecte en chef.

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Règle minimaliste des secteurs de centre ville (1arbre planté pour 3 places de parking).

### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

L'aspect architectural de la zone est réglementé.

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

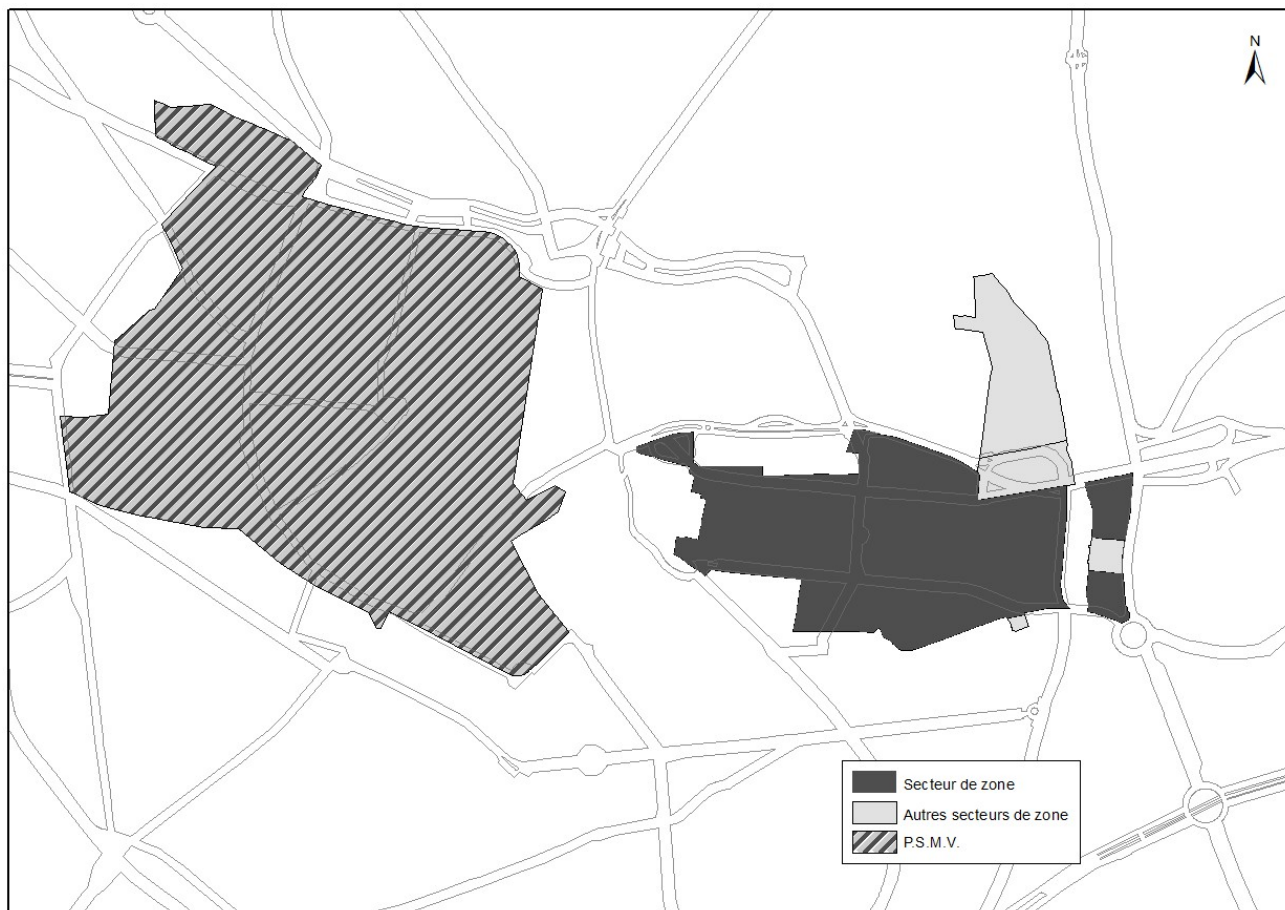
COS non réglementé

## Secteur de zone 1U4-1

### DESCRIPTION :

Ce secteur, le plus vaste, recouvre tout le centre du quartier d'Antigone et se caractérise par une forme urbaine très caractérisée.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Elle est conforme à ce qui est décrit précédemment pour l'ensemble de la zone.

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

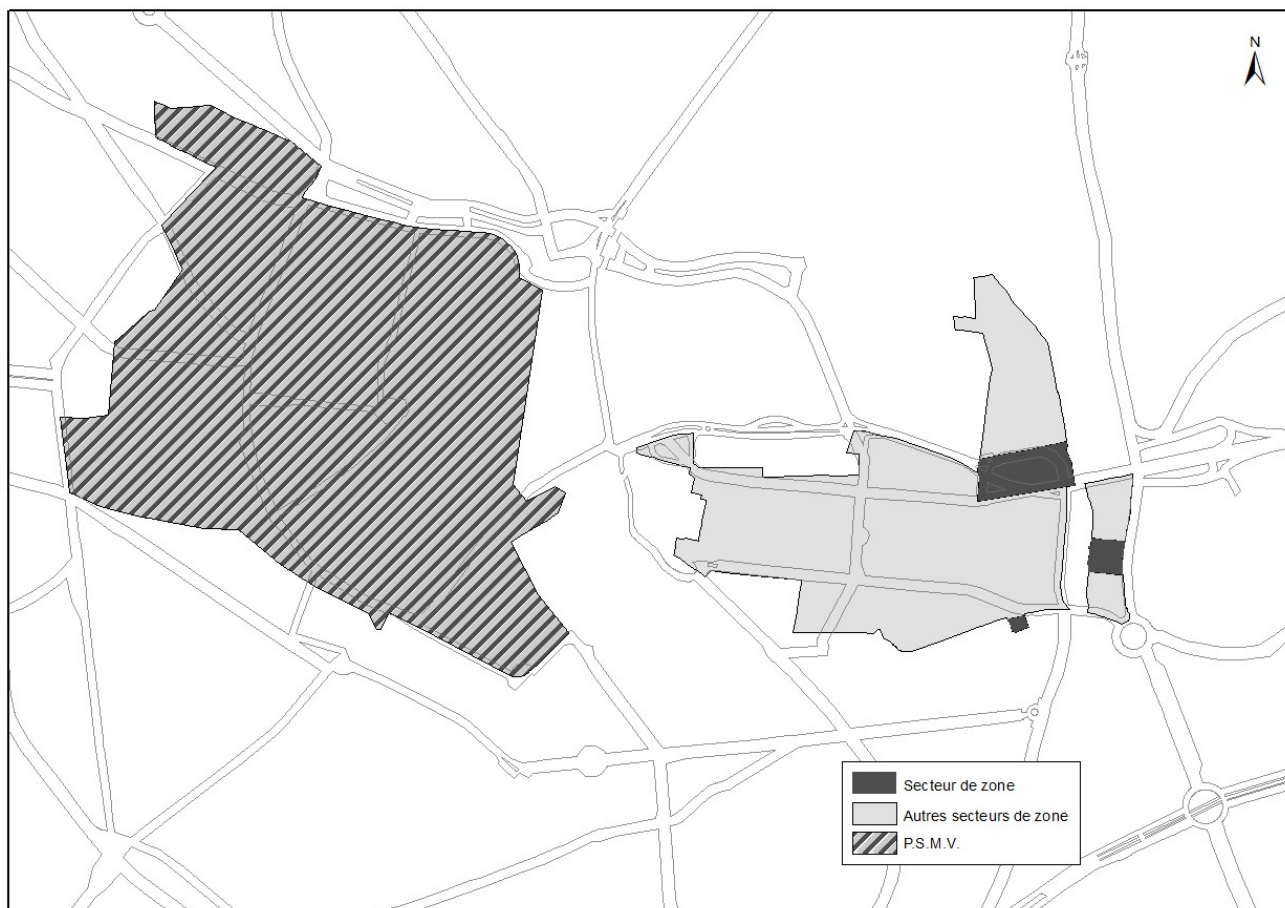
Possibilité de construire en surplomb du domaine public (repérage dans les documents graphiques du règlement).

## Secteur de zone 1U4-2

### DESCRIPTION :

Ce secteur, qui recouvre les franges de la zone, se caractérise par des possibilités d'implantation des bâtiments plus variables, plus souples que celles de la zone centrale d'Antigone (1U4-1).

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

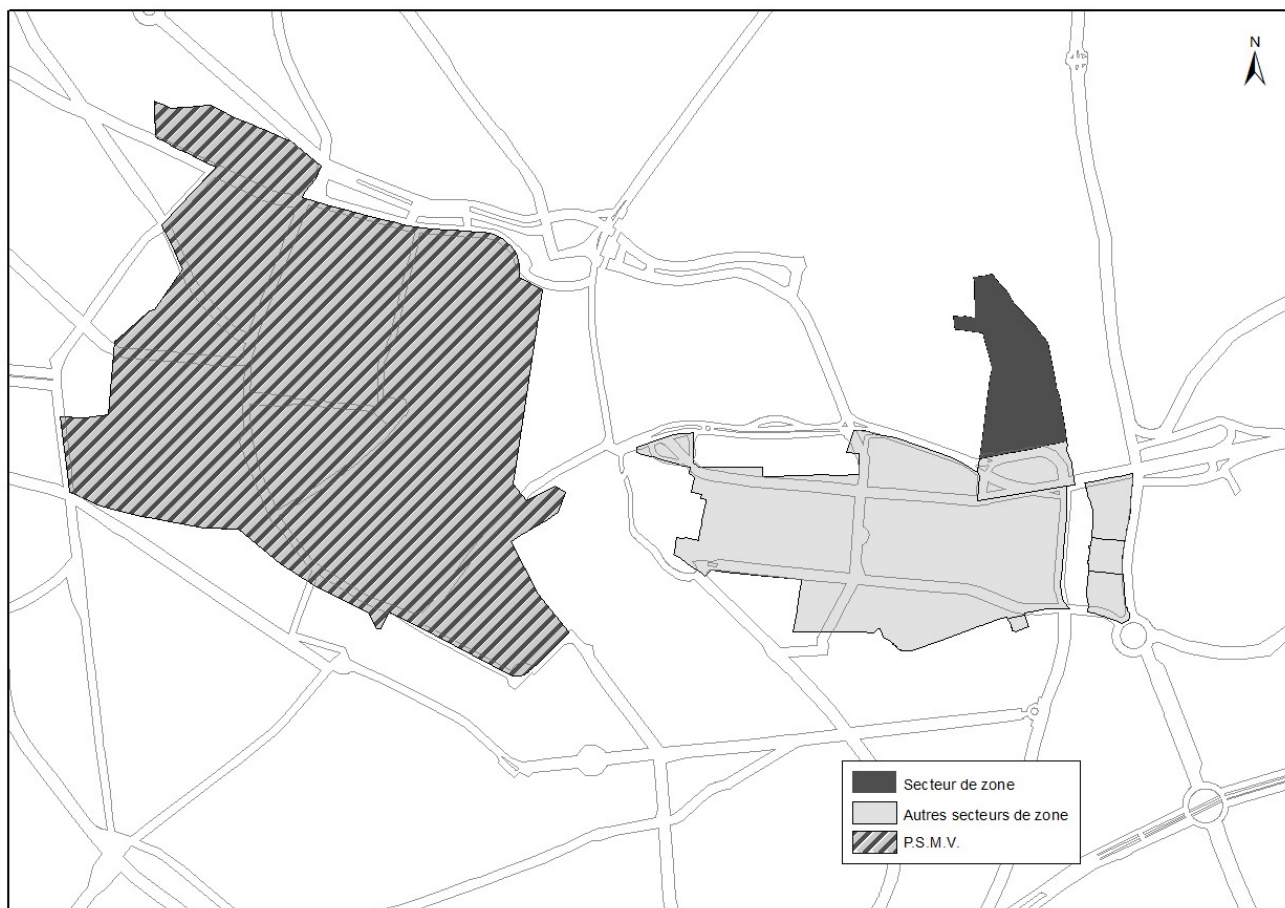
Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 2m.

## Secteur de zone 1U4-3

### DESCRIPTION :

Ce secteur, situé à proximité du Lez présente une organisation de l'espace précisément définie.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Compte tenu du caractère plus aéré de l'urbanisation développée sur ce secteur (moins central, plus résidentiel, car situé en front du « Lez Vert »), des mesures de rétention à la parcelle ont pu être imposées.

## ZONE 1U6

### DESCRIPTION :

Il s'agit du quartier des Consuls de Mer où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement, composé notamment de constructions à usage d'habitations collectives s'inscrivant le long du Lez en prolongement du centre ville.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC des Consuls de Mer.

**LOCALISATION :** Port Marianne - Consuls de Mer



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Constitution d'une façade urbaine dense le long du Lez. Ce quartier nouveau contribue avec celui d'Antigone à élargir et à « tirer » le centre ville jusqu'au bord du Lez, devenu un fleuve urbain totalement intégré à la ville.
- Formes urbaines traditionnelles de centre ville : maisons de ville et immeubles sous forme d'îlots, en alignement des voiries.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Le quartier des Consuls de Mer est situé à proximité immédiate du centre de Montpellier entre la « tête » de la nouvelle cité « Port Marianne » et « pieds » d'Antigone en bordure de Lez.

Traité comme un ensemble de quartiers urbains constitués « d'immeubles-maisons de ville », le projet s'organise à partir de plusieurs espaces majeurs définissant chaque fois un centre de quartier au sein duquel pourront se développer les activités commerciales, culturelles et ludiques.

Le front du Lez traité de manière plus monumental est ponctué de tours « signal » flanquants les ponts « jetés » sur le Lez, dont les berges seront aménagées et ponctuées de structures à vocation récréative.

La redécouverte de « l'immeuble-maison » comme cellule de base pour la conception d'un quartier ou d'une ville a été un des thèmes principaux développé ici. L'îlot, le bloc ou le « pâté » de maisons à bonne échelle est le deuxième élément primordial qui définit la composition de la grille des rues.

Afin d'obtenir un espace public de qualité, il faut le long des rues et places des architectures de haute qualité esthétique et artisanale.

La hauteur des maisons à habiter doit être limitée entre quatre et six étages, pour permettre le contact visuel et phonique d'une mère et de ses enfants jouant dans la rue ou dans la cour.

Le dernier niveau sera chaque fois qu'il sera possible en retrait de 1m au minimum par rapport à l'alignement au niveau de la rue. Le long du Lez, les façades seront continues sur R+5 (sans retrait) afin de respecter l'échelle de la situation.

Tout en étant souhaités, les décrochements en hauteur ne pourront excéder un niveau en une seule fois sauf pour les éléments particuliers comme les tours et bâtiments bordants les places.

Les logements seront autant que possible doublement orientés, une fois sur cour, une fois sur rue.

L'échelle des différents îlots a été en effet conçue de manière à avoir des logements traversants (épaisseur variant de 10 à 11m). Les prolongements du logement tels que terrasses, loggias, balcons, rez de jardin et autres sont ici indispensables.

L'alignement imposé en périphérie d'îlots (trait fort) pourra de manière ponctuelle supporter des retraits en creux, néanmoins jamais supérieurs à 0,50m. Ces retraits pourront par exemple être utilisés pour marquer des éléments comme :

- une entrée d'immeuble,
- un balcon, une loggia,
- un découpage de la façade...

D'une manière générale, les angles des îlots feront l'objet d'une attention particulière. Ils devront être soulignés par exemple par un effet de volumétrie, un traitement de façade particulier...

Les projets de tours flanquants les ponts sur le Lez devront, pour des raisons de situation et de rapport de proportions, faire l'objet d'une étroite collaboration avec l'architecte en chef de la ZAC.

Les façades seront traitées d'une manière unitaire, homogène et devront respecter l'échelle des espaces mis en valeur.

Les linéaires de façades devront être décomposés en accord avec le rythme des maisons de ville les définissant.

Cette composition pourra être marquée par de très légers retraits, des effets de matériaux, des décrochements de toitures, des positions différentes de percements, de balcons...

L'utilisation de toitures à pentes sera de règle de manière à respecter la typologie locale et à donner des espaces de qualité aux logements du dernier niveau.

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

Implantation des constructions à l'alignement (idem 1U1). Des surplombs du domaine public sont possibles (très largement) dans certains lieux repérés dans les documents graphiques du règlement (parti d'aménagement).

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

Possibilité d'implantation en limite séparative sauf en limite de zone (et souvent donc de ZAC) où une règle de prospect permet de traiter la liaison avec les constructions existantes des quartiers environnant.

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

Le souhait de l'architecte en chef est de privilégier les toitures à deux pentes (conformément à ce que l'on trouve dans le centre ville ancien) et de traiter, marquer architecturalement parlant les angles de rues (c'est le cas traditionnellement dans la ville ancienne Haussmanienne).

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Imposition d'un arbre pour deux places de parking.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Densité fixée par une surface de plancher maximale (ZAC).



## ZONE 1U7

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'un nouveau quartier notamment d'habitations collectives accueillant également la faculté des sciences économiques et de gestion.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Richter.

### LOCALISATION : Port Marianne - Richter



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Intégrer la construction de la faculté de sciences économiques et de gestion dans un quartier de centre ville ;
- Favoriser l'émergence d'un tissu urbain de centre ville par la constitution d'un réseau de voies, places et parc publics et par des constructions de hauteur modulée et à l'alignement,
- Permettre l'intégration totale du Lez (fleuve) dans la ville. Aménager son abord en espace vert pour constituer un espace de loisir majeur pour tous les Montpellierains et marquer la volonté de réaliser en rive gauche du Lez une architecture de plus en plus « résidentielle », aérée.



La zone se divise en 4 secteurs :

Les secteurs 1U7-1, 1U7-2, 1U7-3 et 1U7-4 sont tous ouverts à la mixité des fonctions urbaines et se distinguent par leur forme très structurée autour de rues et de place et du nouveau pôle universitaire.

Le parc public le long du Lez est classé en zone N naturelle.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Sur la base d'un plan au maillage orthogonal, structuré autour d'une rue principale d'orientation nord/sud, le parti d'urbanisme et architectural retenu vise :

- à structurer la façade Est du quartier, en bordure de l'avenue Raymond Dugrand, par des hauteurs importantes,
- à marquer les rues par alignement général des façades,
- à permettre une interpénétration des îlots bâtis en bordure du parc avec ce dernier.

Sont décrites ci-après les principales traductions réglementaires pour celles qui dérogent à celles déjà décrites pour la zone de faubourg 1U1 (Richter est aussi un quartier de centre ville et à ce titre reprend un certain nombre de règles de la zone de référence 1U1). Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone :

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

Dans la limite d'emprise au sol définie dans les documents graphiques du règlement selon le parti architectural défini par l'architecte en chef, les constructions sont implantées à l'alignement ou parfois avec un retrait minimum de 1m.

Le surplomb de l'espace public est possible.

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

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol.

**Article 9 : « emprise au sol »**

Limites d'emprise au sol définies.

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

Des périmètres de hauteur ont été définis pour répondre aux contraintes du plan d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

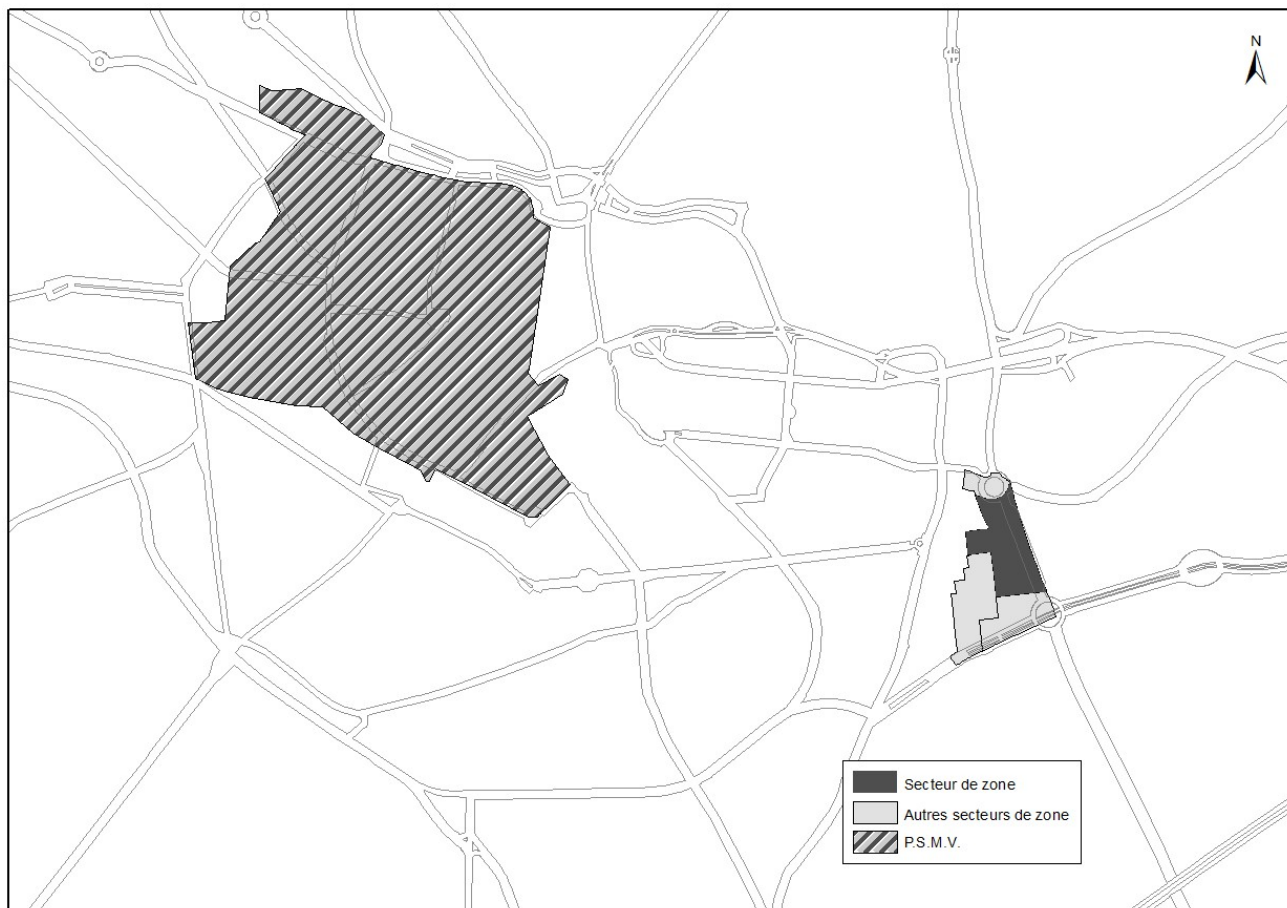
Densité fixée par une surface de plancher maximale par secteurs de zone.

## Secteur de zone 1U7-1

### DESCRIPTION :

Le secteur regroupe les îlots occupés principalement par la faculté de sciences économiques et de gestion.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb du domaine public pour permettre la réalisation de galerie de communication entre bâtiments universitaires.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Distance minimale de 3m entre constructions.

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

Espaces libres non réglementés pour permettre une densité de construction adaptée au parti d'urbanisme.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

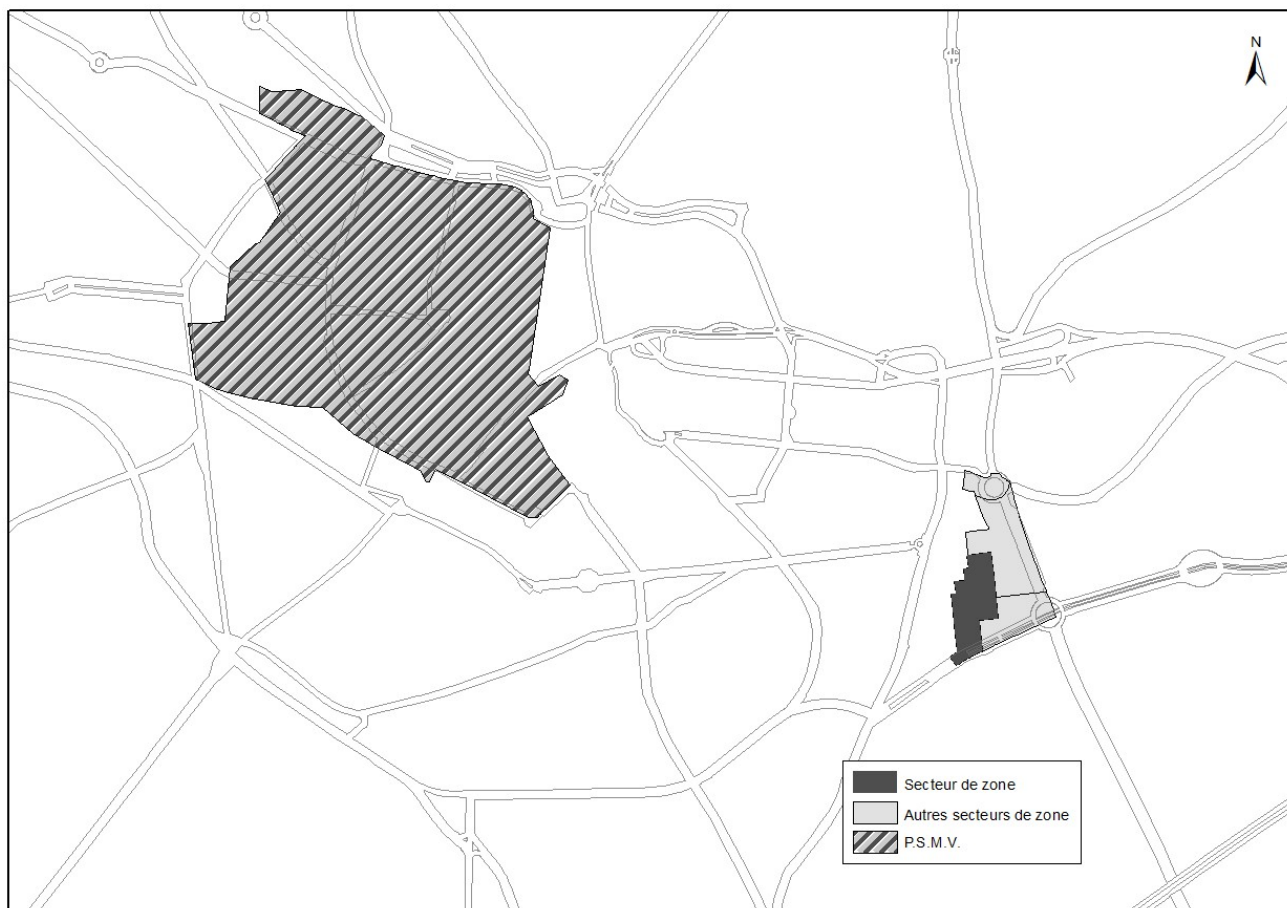
Surface de plancher maximale fixée pour ce seul secteur.

## Secteur de zone 1U7-2

### DESCRIPTION :

Le secteur regroupe les îlots « en peigne » situés en bordure du parc public Richter.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U7 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb en bordure du parc à partir du 1<sup>er</sup> niveau pour permettre la réalisation de balcons et de terrasses.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Distance minimale de 3m entre constructions.

**Article 9 : « emprise au sol »**

Définition d'une emprise au sol des constructions laissant libre le cœur d'îlot.

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

Obligation de planter les cœurs d'îlots pour permettre une interpénétration visuelle de la végétation avec celle du parc public.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

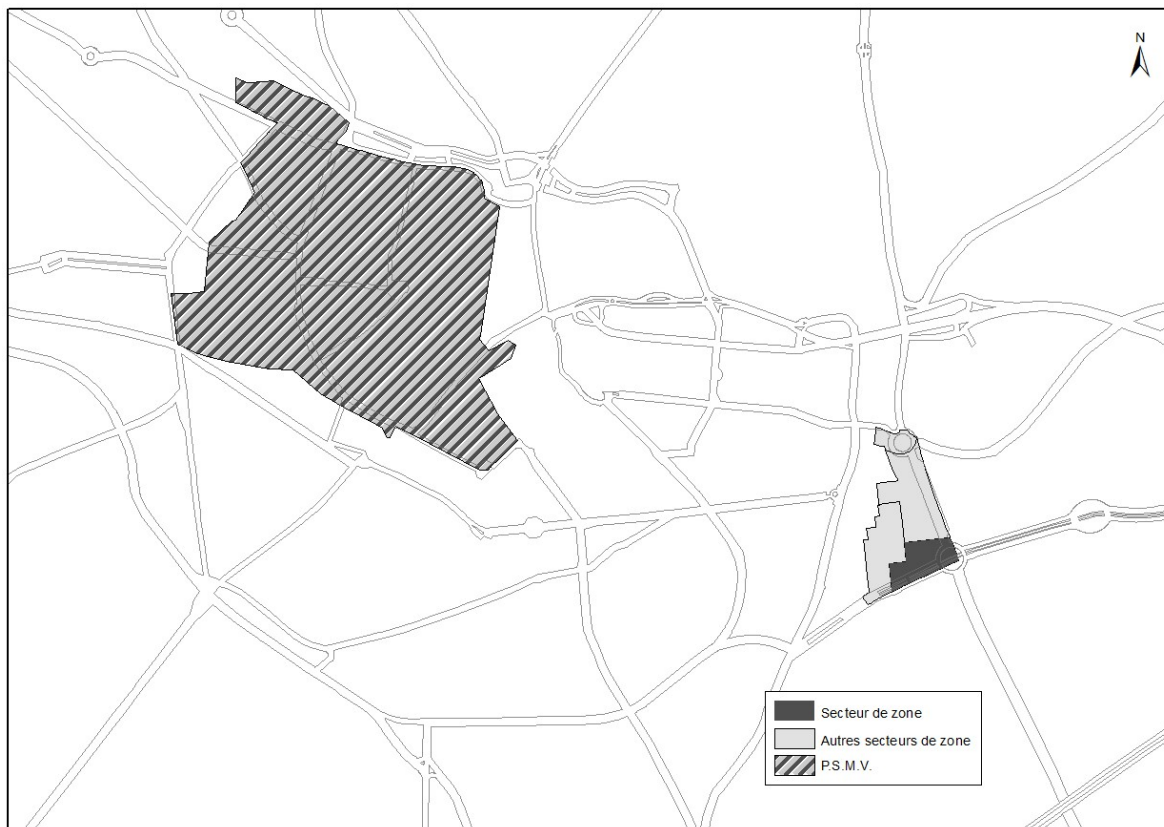
Surface de plancher maximale fixée pour ce seul secteur.

## Secteur de zone 1U7-3

### DESCRIPTION :

Le secteur regroupe les îlots centraux de la zone et en bordure de l'avenue Marie de Montpellier et de la place Ernest Granier.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U7 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb du domaine public.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Distance minimale de 3m entre constructions.

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

Obligation de non imperméabilisation des cœurs d'îlots.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

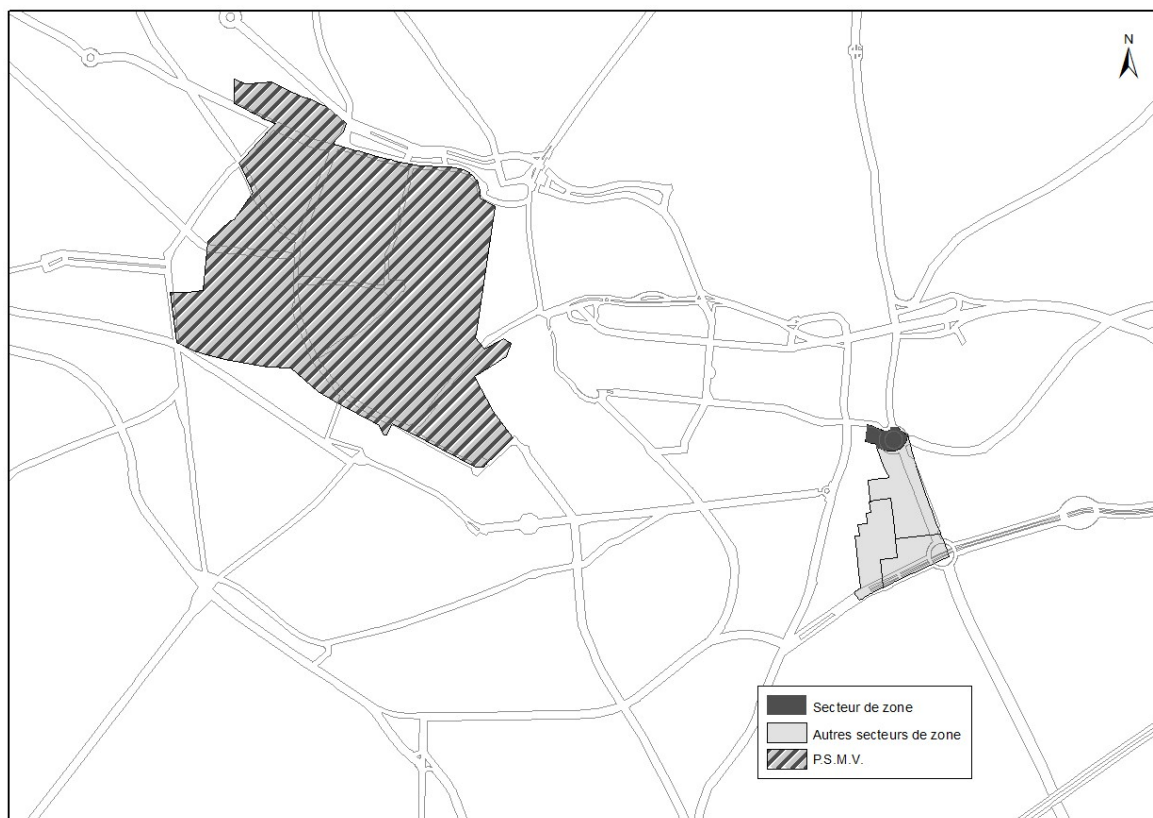
Surface de plancher maximale fixée pour ce seul secteur.

## Secteur de zone 1U7-4

### DESCRIPTION :

Le secteur regroupe l'îlot situé à l'extrémité de nord de la ZAC et la place Christophe Colomb.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U7 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Autorisation de surplomb du domaine public.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Espaces libres non réglementés pour permettre une densité de construction adaptée au parti d'urbanisme.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé.**



## **ZONE 1U8**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'un secteur en cours d'urbanisation nouvelle au nord du bassin J. Cœur et le long du Lez, en continuité des quartiers existants. Cette zone recoupe le périmètre de la ZAC Jacques Cœur, avant son extension au sud du bassin Jacques Cœur.

**LOCALISATION :** Port Marianne-Jacques Cœur



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, dans la continuité du quartier Richter, composé d'habitat, de commerce, de bureaux (mixité urbaine).

Le quartier s'étendra à terme au nord et au sud du bassin d'agrément Jacques Cœur. La ZAC Jacques Cœur a été, à cet effet, étendue au sud du bassin.

La zone comporte deux secteurs : 1U8-1 et 1U8-2.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Il s'agit dans ces secteurs (1U8 et 8AU) de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation des secteurs Nord et Sud de ce nouveau quartier Port Marianne-Jacques Cœur est conçu pour accueillir un ensemble de 171 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ (81 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur Nord et 90 000 m<sup>2</sup> dans le secteur sud environ) composé essentiellement de logements (de 65 à 75%) mais aussi notamment de locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières (25 à 35%).

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

Les principes d'aménagement sont identiques sur les secteurs nord et sud. La composition d'ensemble repose sur les espaces publics qui donnent au quartier sa forme urbaine.

L'attention portée à l'ambiance méditerranéenne s'exprime notamment au travers des espaces publics composés des voies, places, larges trottoirs plantés, et des mails arborés. Les bâtiments sont alignés sur les avenues Raymond Dugrand et l'avenue Théroigne de Méricourt afin d'accentuer le caractère urbain des voies.

L'avenue Raymond Dugrand est conçue pour permettre de lui donner une configuration urbaine : un front bâti bordé par des contre-allées, une piste en site propre, un tracé régulier.

La forme urbaine des deux secteurs est conçue sur une série de grands îlots au cœur arboré et dégageant en périphérie des bâtiments un alignement des espaces publics. Des galeries couvertes, des portes urbaines, et un épannelage contrasté participeront à la variété des effets architecturaux et des ambiances.

Sur le bord du bassin, l'alignement des façades, la hauteur des bâtiments, le traitement des rez-de-chaussée, favorisent les ambiances des ports méditerranéens.

Le plan d'aménagement d'ensemble permet l'accueil notamment des activités de commerce, de bureaux (services) et de restauration qui contribuent à la vie du quartier.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des emprises constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en réponse au parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Surplomb du domaine public possible dans secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

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

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol définies.

#### **Article 9 : « Emprise au sol »**

Limites d'emprise au sol définies.

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

Trois périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des deux secteurs de zones (voir secteurs de zone).

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

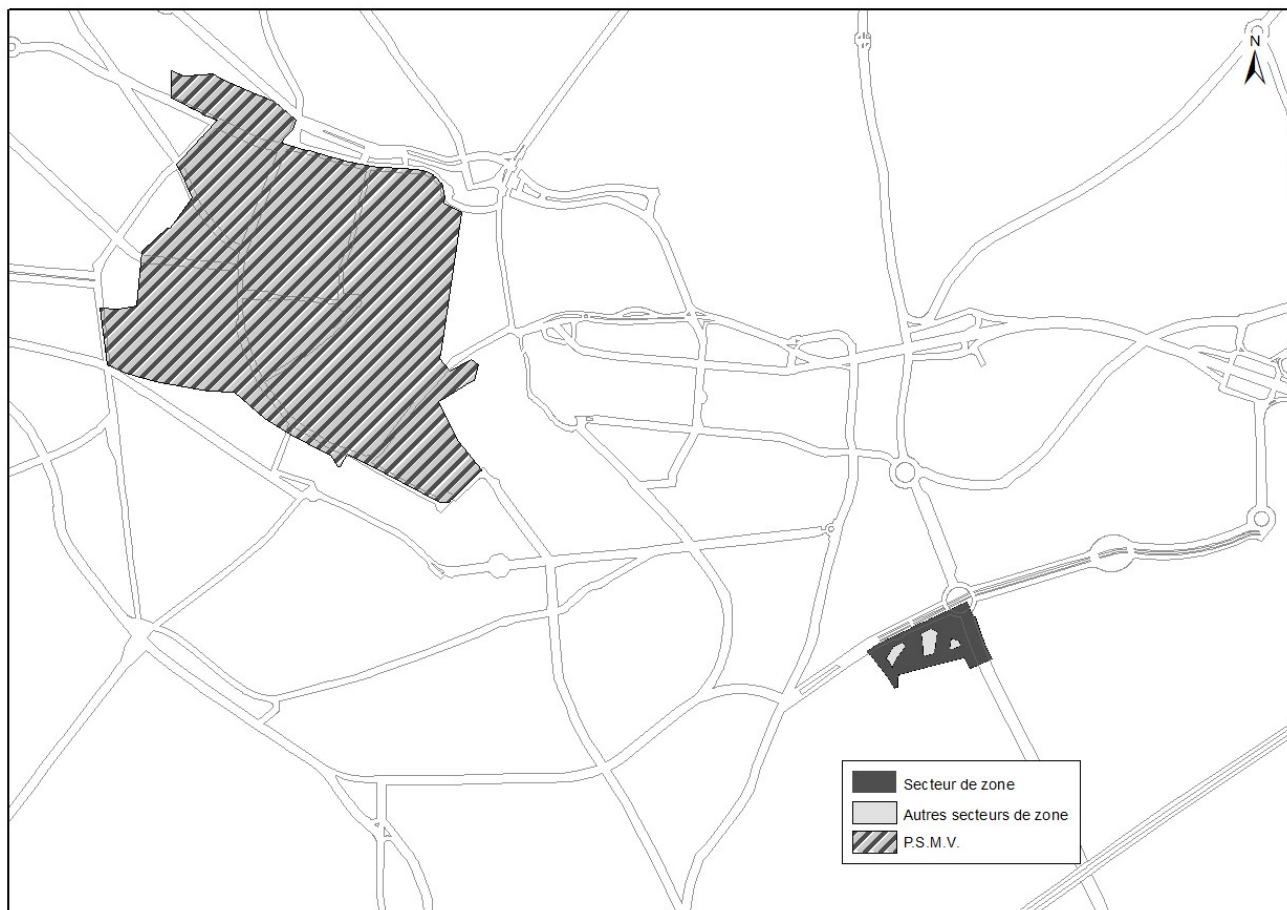
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC). Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 1U8-2 se caractérise par des constructions de type maisons de ville. Le secteur 1U8-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes (habitat collectif).

## Secteur de zone 1U8-1

### DESCRIPTION :

Ce secteur accueille les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation collective ou/et de bureaux

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U8 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

2 secteurs de hauteur s'appliquent :

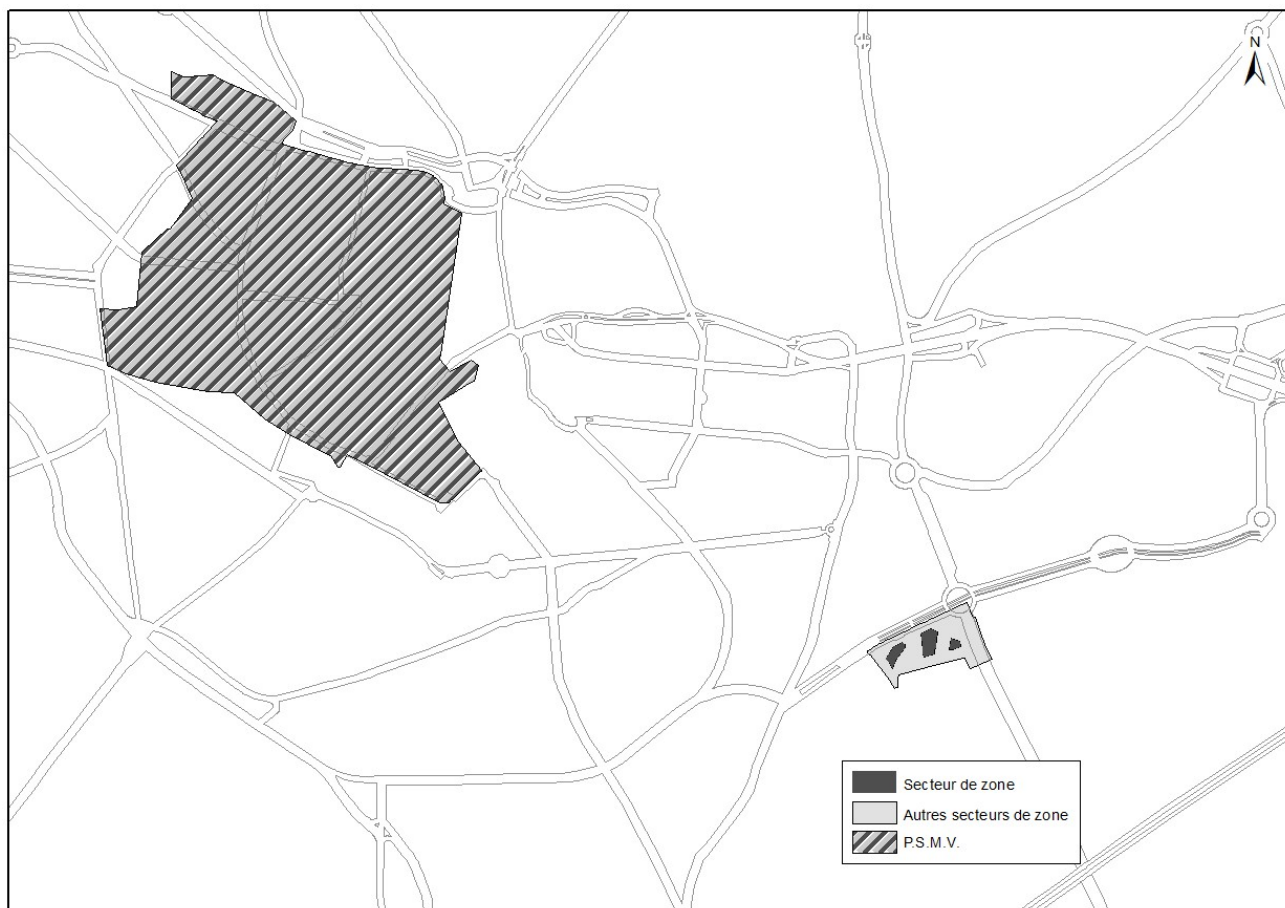
- 47m NGF pour les constructions hautes situées en front de place Ernest Granier (hauteur similaire à celle des constructions symétriques dans le quartier Richter).
- 43m NGF pour tous les autres îlots à usage d'habitat collectif.

## Secteur de zone 1U8-2

### DESCRIPTION :

Ce secteur accueille les « maisons de ville » prévues dans certains îlots de la zone.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U8 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 25m NGF pour ce secteur de maisons de ville.

## **ZONE 1U9**

### **DESCRIPTION :**

Cette zone correspond à l'extension ouest du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Elle correspond à une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, située à l'ouest de la rue Germaine Tillion et au nord-ouest du chemin de Moularès et aux secteurs limitrophes de cette ZAC situés aux abords de l'avenue du Petit Train, dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

### **LOCALISATION :**

Port Marianne - Consuls de Mer



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est ;
- Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour du nouvel hôtel de ville et de trois lignes de tramway ;
- Promouvoir un renforcement de la densité à proximité des lignes du tramway et la constitution de façades urbaines de long des voies de circulation.

### **TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :**

La zone répond au principe de mixité des fonctions urbaines. Elle admet les constructions destinées notamment à l'habitation, au commerce et aux bureaux.

Son organisation s'inscrit dans une logique de plan de masse traduisant la forme urbaine particulière souhaitée dans cette zone et assurant les conditions d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

Le parking public souterrain de l'hôtel de ville permet de répondre aux besoins en stationnement de la zone, pour les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'activités culturelles et de loisirs, d'hébergement hôtelier, et, le cas échéant, de logements.

Pour rappel : La zone est couverte par des orientations d'aménagement au sens de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement dans les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.





## **ZONE 1U10**

### **DESCRIPTION :**

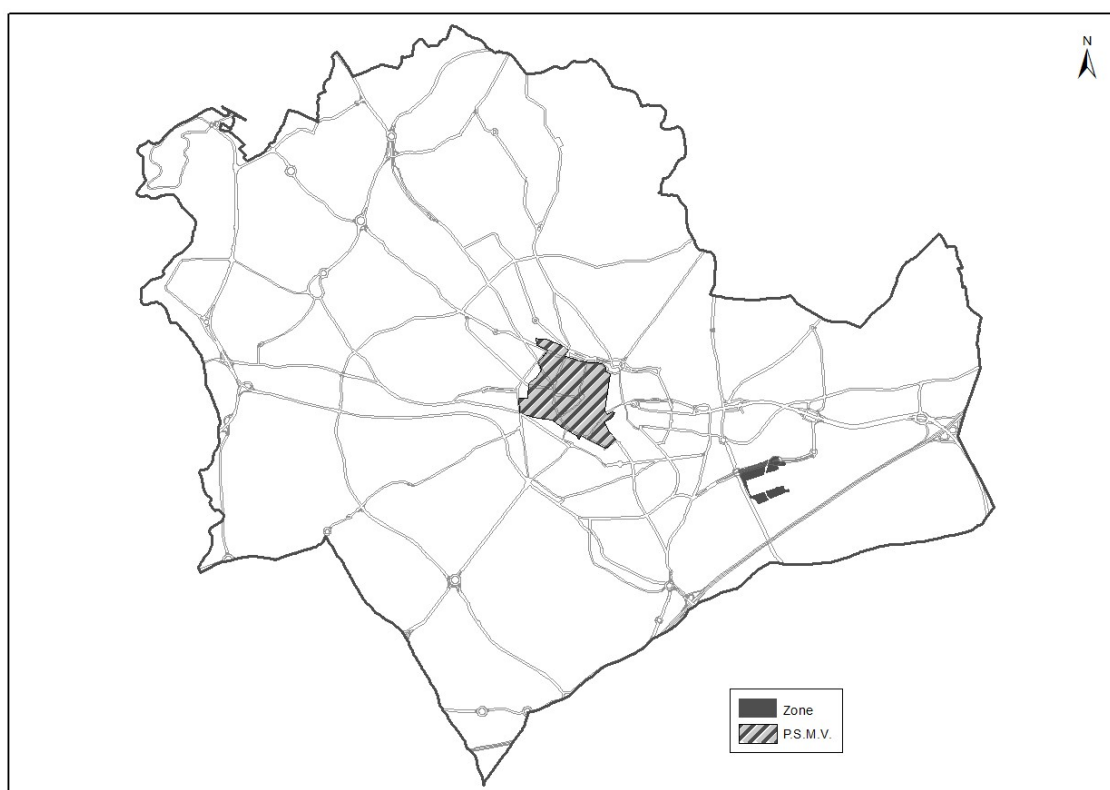
Située à l'est de Montpellier, la zone 1U10 couvre la partie urbanisée du périmètre de la ZAC Port Marianne - Parc Marianne. Le projet de la ZAC privilégie la mixité des fonctions sur l'ensemble de la zone (habitat, activités, équipements publics, parc paysager...).

Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne-Parc Marianne, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

### **LOCALISATION :**

Port Marianne-Parc Marianne :

Avenue du Mondial 98, Avenue Raymond Dugrand, Place Matteo Manuguerra, Parc Marianne, Avenue Nina Simone, Rues du Mas Rouge et Joan Miró.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité d'Antigone, et organiser un développement vers le littoral,
- créer un poumon vert au cœur du projet Port Marianne,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

La ZAC Parc Marianne (2000 logements sur environ 26,1 ha) constitue la première partie du quartier qui se développera de part et d'autre du parc parc Georges Charpak (environ 8 ha) et qui accueillera notamment un équipement culturel dédié à la médecine et à la découverte du corps humain dans l'axe du port et de la nouvelle mairie.

Le plan du quartier privilégie la symétrie de la composition par rapport à cet axe et au parc. Les relations entre le quartier (à dominante d'habitat) et le parc sont optimisées par l'implantation de plots le long du parc et l'ouverture vers le sud des îlots situés en second rideau par rapport au parc.

Les cœurs de ces îlots seront plantés d'arbres de hautes tiges qui émergeront des parkings souterrains, tous les stationnements privés étant enterrés ou semi-enterrés (émergence d'environ 1m du 1<sup>er</sup> sous-sol).

L'espace boisé classé de l'allée de platanes est conservé. Cette allée est intégrée dans un grand espace public (fonction de rétention sous les arbres) de part et d'autre de l'équipement socio-culturel ou culturel.

La traversée de la Lironde est mise en valeur (cheminement public).

La place E. Granier est refermée, un commerce ou restaurant sera implanté dans un kiosque bas le long de l'avenue Raymond Dugrand, à côté du bassin.

Des commerces de proximité sont prévus sur le parvis au nord du centre d'art contemporain. L'immeuble le plus haut se trouvera place E. Granier. Plus à l'est, le terrain naturel remonte mais la côte des toitures est à peu près stable, sur le parc comme sur l'avenue du Mondial. L'architecture des immeubles intégrera des balcons, saillies et retraits, notamment sur les cœurs d'îlots.

## **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Pas d'obligation de rétention à la parcelle pour cette zone où la place laissée aux espaces libres est forte et où des bassins de rétention ont été réalisés pour compenser les effets de l'imperméabilisation des sols.

### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Quatre périmètres de hauteur ont été définis dans les documents graphiques du règlement :

- 31 mètres NGF pour les constructions plus légères qui seront situées entre le parc Georges Charpak et l'avenue Raymond Dugrand ;
- 47 mètres NGF pour le secteur principal qui doit accueillir l'ensemble des constructions à usage d'habitation (immeuble haut dans la mesure où il s'agit d'habitat collectif).
- 51 mètres NGF pour les constructions les plus significatives ;
- 54 mètres NGF pour le lot 27 de la ZAC uniquement, afin de compenser la réduction de son emprise maximale constructible permettant une protection de bosquets existants ainsi que le secteur Mas Combelle.

### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée. Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement sont plantées : un arbre pour quatre places de parking.

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé



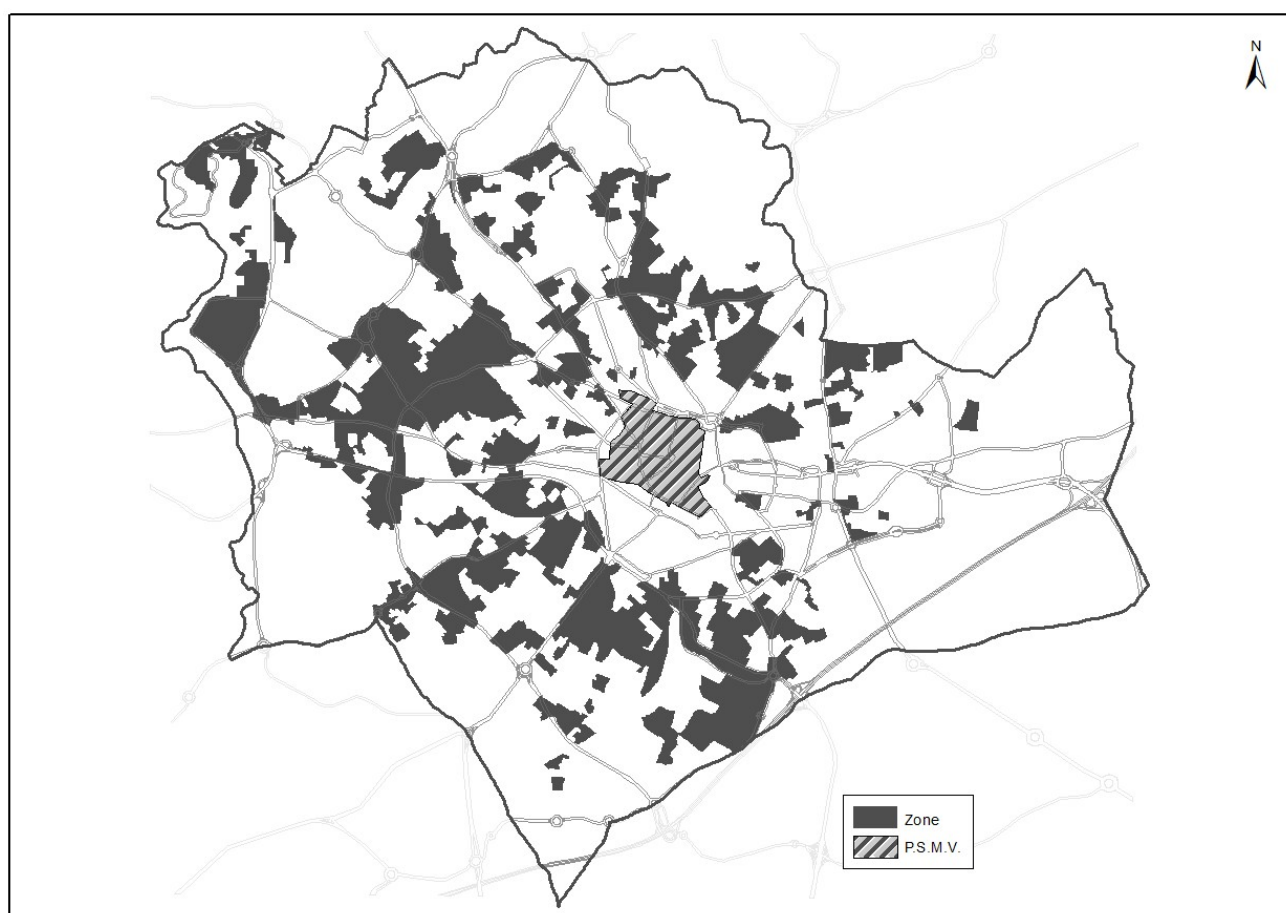
## ZONE 2U1

### DESCRIPTION :

Elle se compose de quartiers à dominante de logements collectifs, situées dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville. La mixité urbaine s'y exprime.

### LOCALISATION :

La Pompignane, Saint-Michel, Boirargues, la Mosson, les Cévennes, Alco, la Martelle, la Chamberte, Estanove, Pas du Loup, Croix d'Argent, Lemasson, Saint Martin, Près d'Arènes, Aiguelongue, Val de Croze, Aiguerelles, les Aubes, Beaux-Arts, Boutonnet, Saint Priest, Quatre Seigneurs, Parc à ballon, Récamier, ZAC Mas des Moulins, ZAC Mas d'Alco, route de Ganges.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte des spécificités des différents quartiers, notamment en permettant une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartiers.

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

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

Pour ces quartiers relativement aérés (2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation de la ville), une contrainte de rétention est imposée (sauf exception), au-delà de 40% d'imperméabilisation de la parcelle et pour les parcelles de taille supérieure à 2000 m<sup>2</sup>.

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

Le plus souvent, règle de prospect assez peu contraignante ( $D \geq 2/3 A$ ), correspondant à la morphologie de l'urbanisation dans ces quartiers.

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

La règle de base est là aussi une règle de prospect correspondant au tissu urbain aéré qui se présente le plus souvent dans les quartiers concernés par cette zone ( $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ ).

Il peut y avoir construction en limite mitoyenne dans certains cas :

- si accord du voisin
- dans le cas de constructions annexes,
- dans le cas d'une construction nouvelle venant s'adosser à un bâtiment existant,
- dans le cas d'une construction émergeant, peu, par rapport au terrain naturel.

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

La hauteur, sous réserve des contraintes de hauteur générale fixée sur la ville, est le plus souvent autorisée jusqu'à 21m (gabarit des constructions fréquemment rencontrées).

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Outre la règle minimale qui s'applique, y compris dans les quartiers denses de la 1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation (plantation d'un arbre pour deux places de parking créées), il y a dans cette zone plus aérée (2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation), l'obligation de préserver un certain pourcentage d'espace libre (en général 30%)/

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

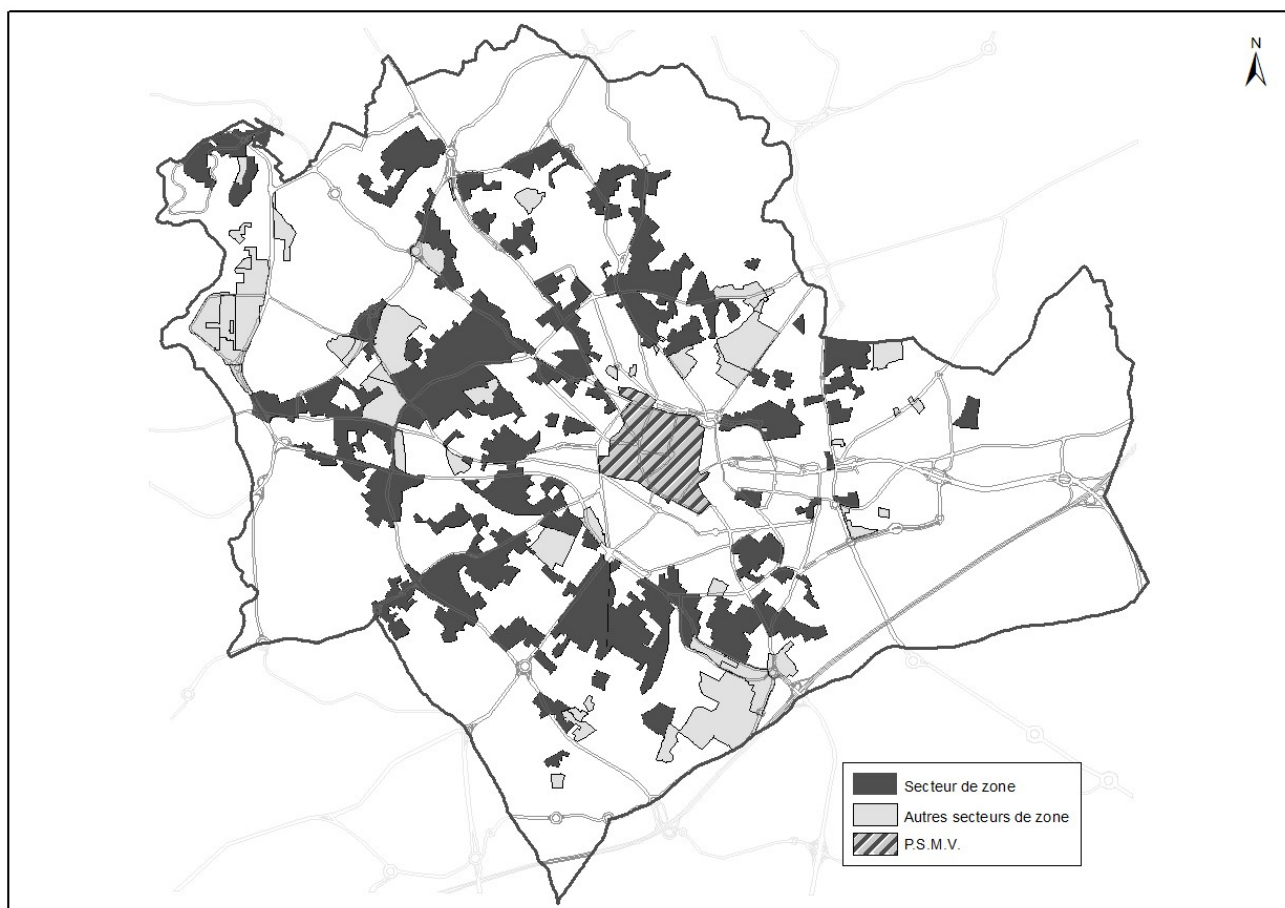
Non réglementé

## Secteur de zone 2U1-1

### DESCRIPTION

Il englobe la plupart des quartiers qui font l'objet d'un classement en zone 2U1. C'est en quelque sorte le « secteur de base ».

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

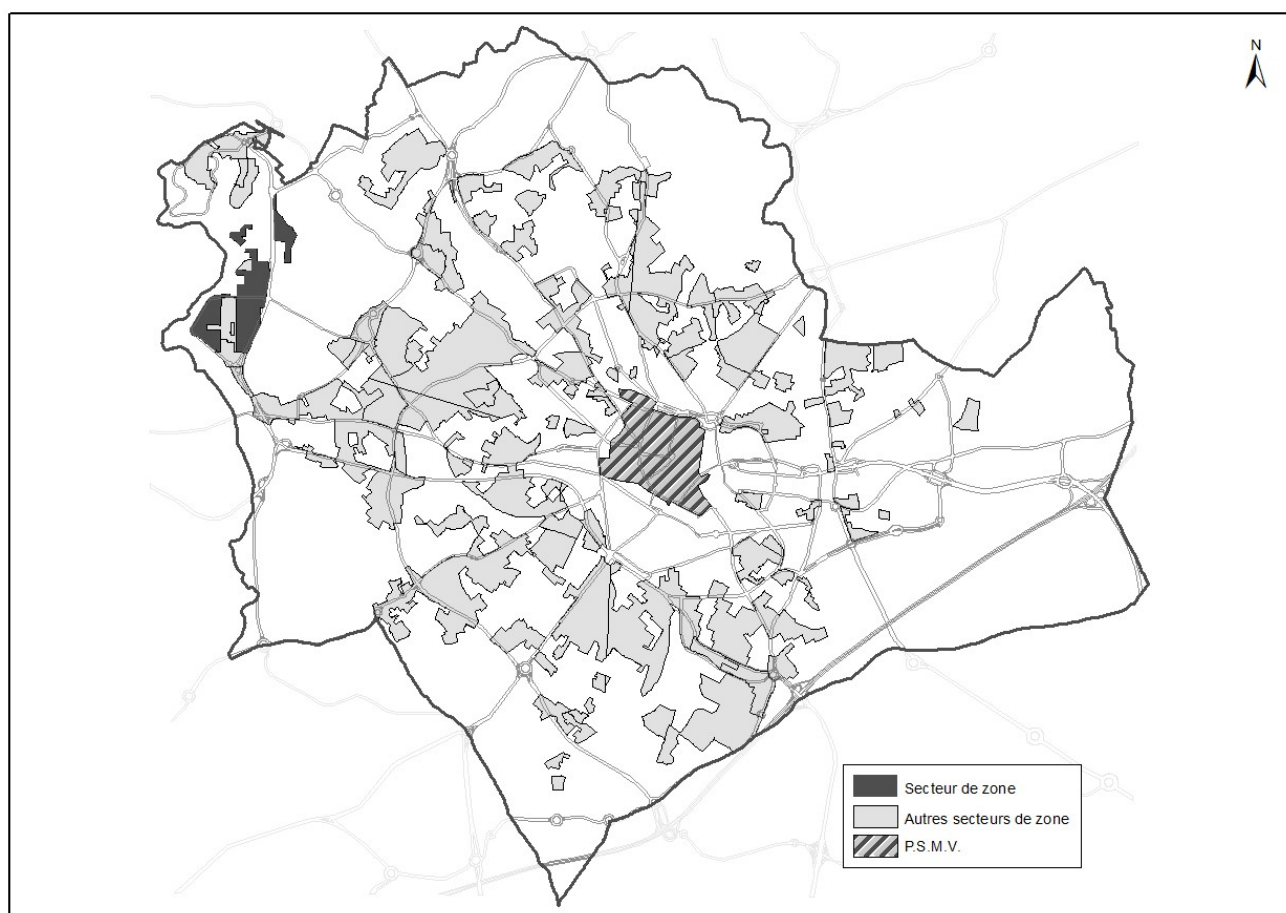
Sa traduction réglementaire correspond à celle décrite pour l'ensemble de la zone 2U1. Tous les autres secteurs de zone comportent des spécificités réglementaires par rapport à ce secteur.

## Secteur de zone 2U1-2

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les îlots à caractère d'habitat collectif du quartier de la Mosson hormis ceux qui bordent le « Grand Mail » (2U1-3). Cette ancienne ZUP a produit dans les années 60 un bâti d'une densité plus importante que celle du secteur de référence 2U1-1, qu'il faut prendre en considération. Ce secteur de zone a été créé dans le cadre de la présente révision.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Compte tenu de la densité du tissu urbain rencontré dans ces îlots, le pourcentage d'espace libre exigé est légèrement réduit par rapport au secteur de base, soit 20% au lieu de 30%.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

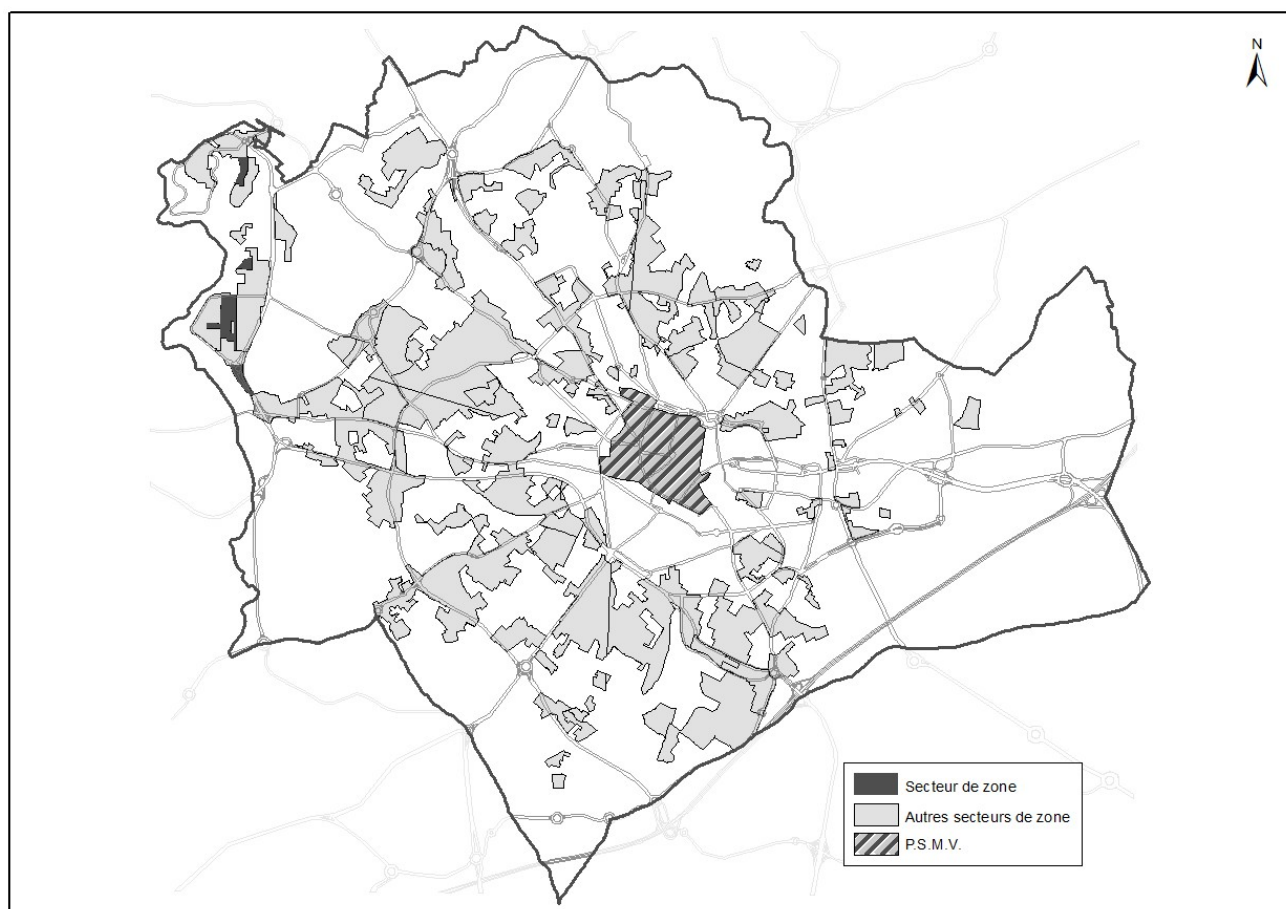


## Secteur de zone 2U1-3

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les îlots très denses qui bordent le « Grand Mail », au sud du quartier de la Mosson. Cette ancienne ZUP a produit dans les années 60 un bâti d'une densité plus importante que celle du secteur de référence 2U1-1. Le « Grand Mail » est la partie la plus dense de la ZUP (point de centralité du sud du quartier de la Mosson). Ce secteur de zone a été créé dans le cadre de la présente révision.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les façades latérales des constructions peuvent être mitoyennes. C'est le cas parfois dans le tissu urbain du « Grand Mail ».

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Mêmes règles et justifications que pour le secteur 2U1-2.

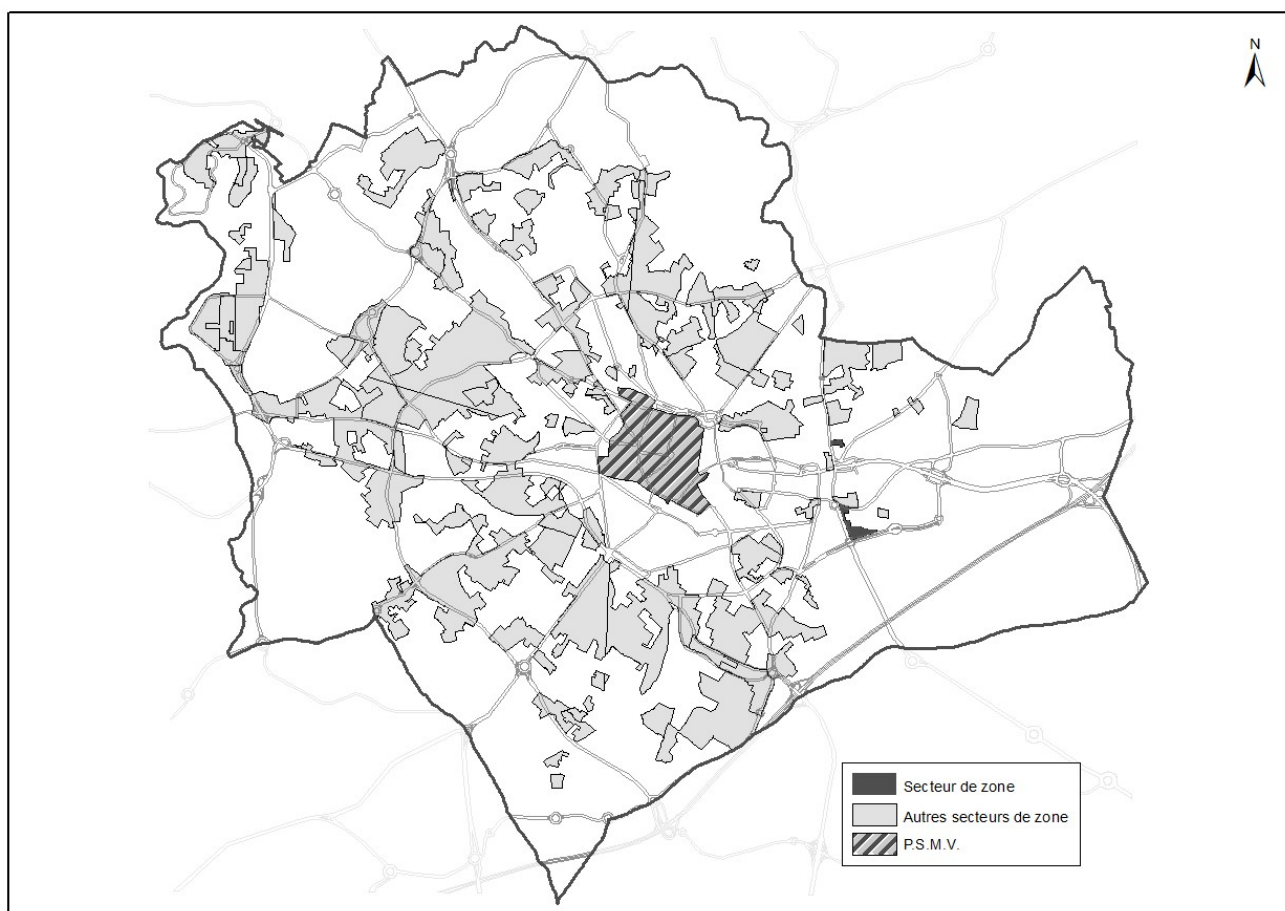
#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé**

## Secteur de zone 2U1-4

### DESCRIPTION

Il s'agit d'un secteur très limité, situé en front d'une avenue urbaine importante (avenue Raymond Dugrand). Cette avenue est bordée d'un côté par ce secteur où figure de petites maisons de ville (type faubourg, de hauteur très faible (R+1), alors que de l'autre côté s'est développé le front urbain dense et haut du quartier Richter (faculté de sciences économiques et de gestion). L'objectif est de constituer un corps de règle susceptible d'aider, d'inciter à la mutation de ce bâti résiduel (type faubourg) pour avoir un front bâti plus à l'échelle avec l'ampleur de l'avenue et le gabarit des immeubles du quartier récent de Richter.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Aucune rétention à la parcelle n'est imposée dans ce secteur, compte tenu de la faible taille, le plus souvent, des parcelles qui le constituent.

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

Règle de prospect plus souple que celle du secteur 1U1-1, compte tenu de la grande largeur de la voie.

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

Possibilité de construire en mitoyenneté.

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

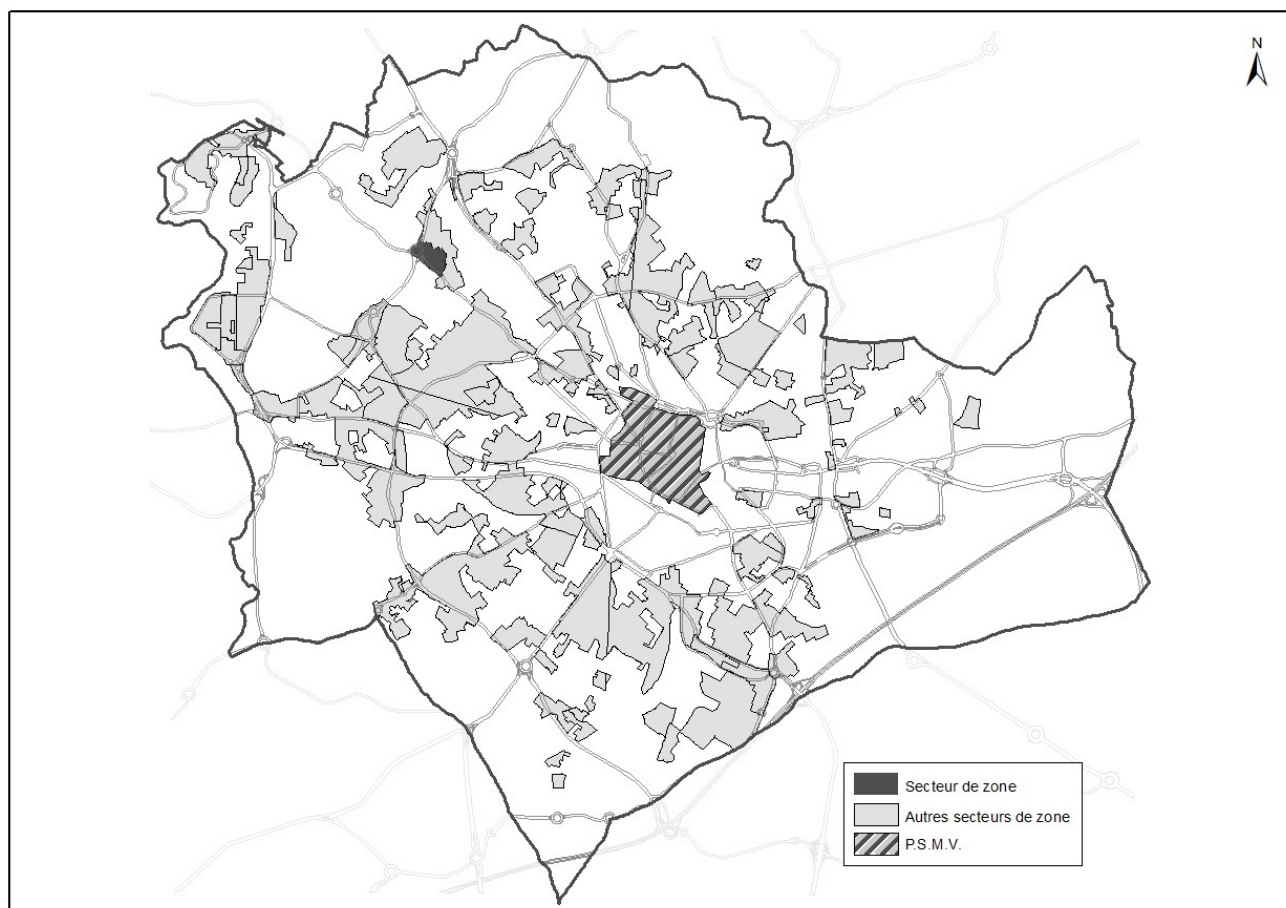
Faible pourcentage d'espace libre imposé (5%) compte tenu de la faible taille du parcellaire et de la volonté de produire une certaine densité.

## Secteur de zone 2U1-5

### DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble immobilier récent à usage d'habitation couvert par le périmètre d'une ZAC (Mas des Moulins). Les règles d'urbanisme imposées sont relativement souples.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Jouxtant le rond-point du château d'O entre l'avenue des Moulins et l'avenue du Père Soulas, la ZAC des Moulins se situe dans un ensemble paysagé (d'une surface de 5,3ha) avec de faible densité des constructions.

Tout en répondant à la diversité des besoins présents et futurs en matière de logements, cette ZAC permet de promouvoir un environnement de qualité par le respect des servitudes de protection et de conservation du château d'O tout proche et par la préservation des espaces verts couvrant 50% de la surface du terrain.

Constitué entre autre par des EBC existants, le paysagement a été complétée grâce à la création d'espace vert imposés sur chaque lot, avec des placettes et des allées paysagées et enfin par la remise en valeur et le paysagement du lit du Verdanson.

L'insertion du programme dans l'espace urbain existant a été rendu possible d'une part, par le biais de l'extension du mas existant et de la création du bâti voisin sur un thème architectural « traditionnel » harmonisant existant et futur et d'autre part, à la faveur de la réalisation en limite de propriété, de constructions de tendance contemporaine synonymes de transition entre le noyau « traditionnel » et des opérations récentes à proximité de la ZAC. L'ensemble est composé d'immeubles collectifs en R + 3 organisé dans un ensemble résidentiel très vert, seul les abords de la rue Saint Priest reçoit des constructions en alignement sur cette voie.

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

Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m.

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

Les façades latérales peuvent être implantées en mitoyenneté. Dans le cas contraire : règle de prospect.

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

Faible pourcentage d'espace vert : 10%.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Densité exprimée en surface de plancher (ZAC).

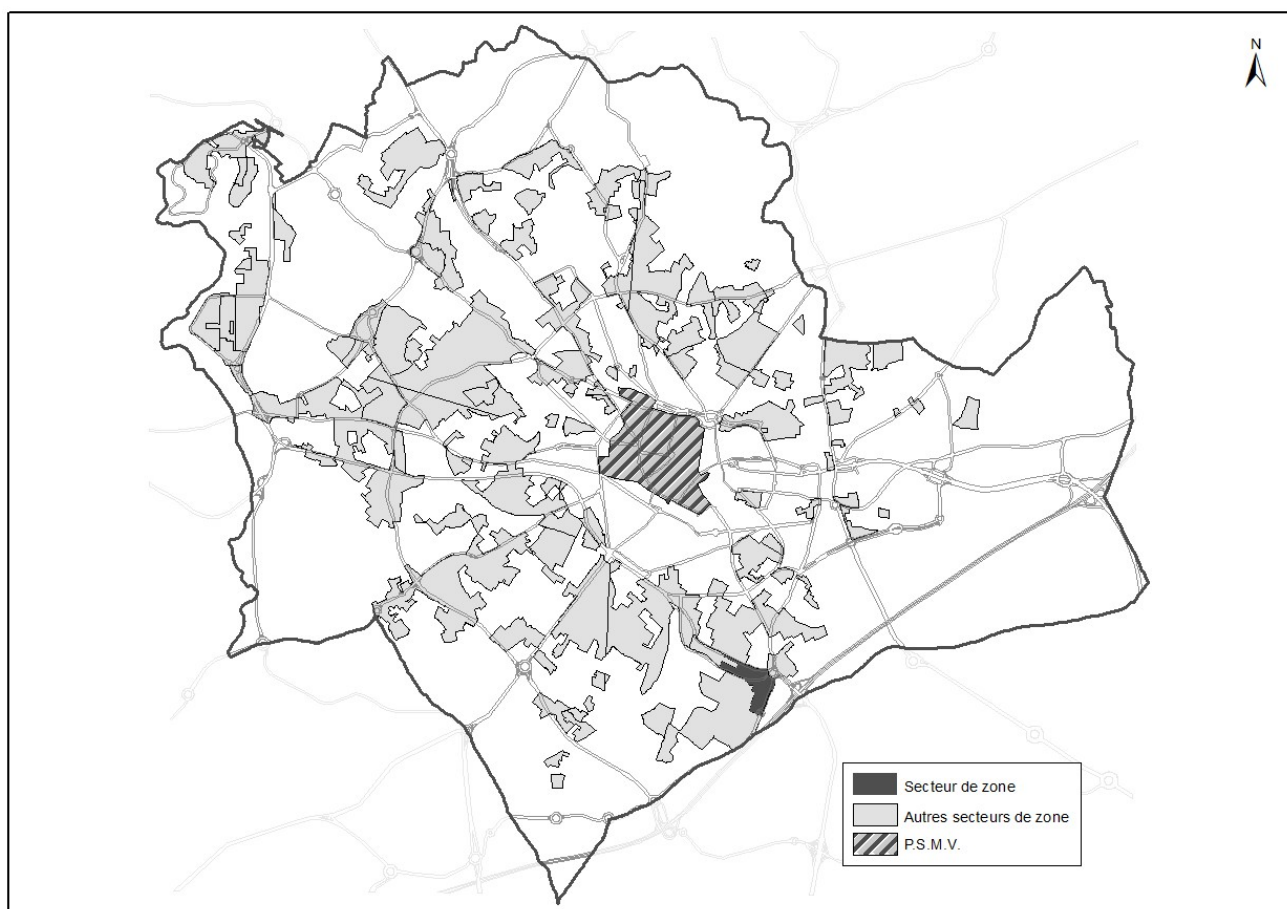
## Secteur de zone 2U1-6

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre la quasi-totalité du parc d'activité vieillissant des Près d'Arènes, situé en limite sud de la commune. *Il a été créé dans le cadre de la présente révision pour permettre une mutation progressive de ce parc d'activité vers un quartier résidentiel.* Il semble en effet, compte tenu de sa position géographique dans la « ville centre d'agglomération », à proximité immédiate de la future 3<sup>ème</sup> ligne de tramway, plus opportun de voir se développer ici un quartier résidentiel où la mixité urbaine s'exprimera pleinement. Une partie au moins des activités économiques présentes sur la zone sont installées dans un cadre bâti vétuste. Elles pourraient utilement être relocalisées dans des secteurs de l'Agglomération plus appropriés à leur vocation.

Aussi toutes les règles définies dans ce secteur incitent à la mutation progressive vers de l'habitat. L'îlot ouvert sera la forme urbaine recherchée, ce qui signifie que les alignements bâtis sur le domaine public (épaulement du domaine public souhaité) seront régulièrement interrompus afin de ménager des percées vers les cœurs d'îlots dégagés de toutes constructions.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Rétention à la parcelle imposée y compris dans le cas d'une démolition-reconstruction et sans prendre en compte, dans ce cas, une quelconque notion « d'avantage acquis » (la situation existante d'imperméabilisation n'est pas prise en compte, seule compte la situation future d'imperméabilisation). L'objectif est d'améliorer la prise en compte du pluvial à l'occasion de la mutation d'occupation du sol souhaitée.

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

Alignement sur le domaine public (rez-de-chaussée commerciaux souhaités) le long des deux voies principales du secteur (rue de l'Industrie et rue du marché gare).

Recul de 3m (préservation d'un espace libre privatif planté entre bâti et domaine public) dans les autres cas.

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

Mitoyenneté ou retrait minimum  $L \geq H/2$  et 6m minimum.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Distance minimum de 8m entre constructions.

**Article 9 : « emprise au sol »**

Inconstructibilité au-delà d'une bande de 20m à partir du domaine public (volonté d'un urbanisme aéré notamment en cœur d'îlot. La densité s'exprime principalement le long des voies, épaulées par le bâti).

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

Hauteur maximale plus haute le long des deux voies principales (19m), 16m partout ailleurs (habitat collectif).

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Hauteur maximale des clôtures 1,70m dont 0,60m du mur bahut surmonté d'un grillage. Volonté d'avoir des hauteurs de clôture limitées, pour ce quartier périphérique, bordé de rues calmes et secondaires.

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

Pourcentage d'espace libre moyen : 20%

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

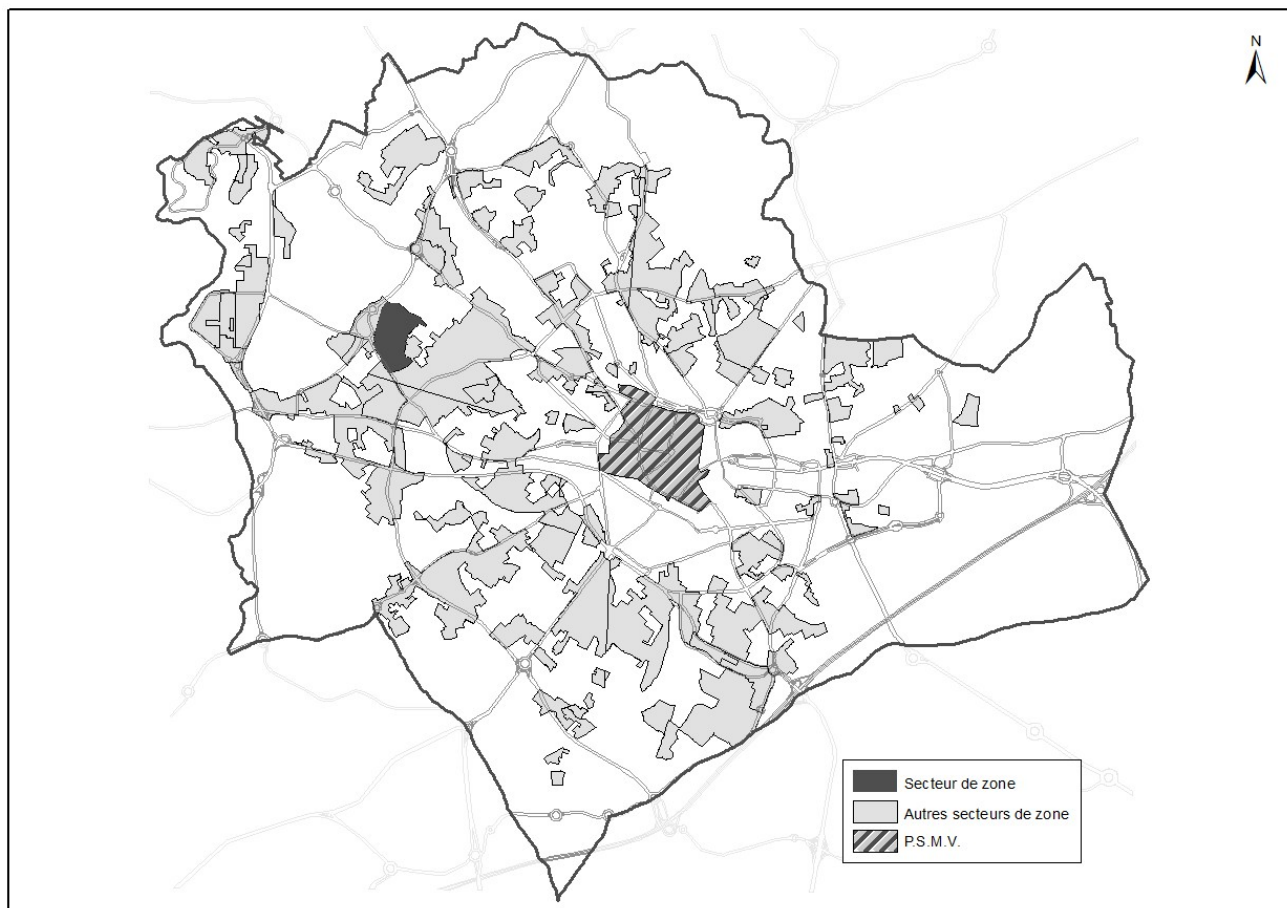


## Secteur de zone 2U1-7

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre le périmètre de la ZAC d'Alco.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

La ZAC d'Alco a été créée pour réaliser au Nord-Ouest de la ville, un quartier urbain structurant, en accompagnement de l'Hôtel de Département de l'Hérault. Elle comprend un bâti constitué d'habitats collectifs, d'équipements, de services, de commerces et de bureaux. Cet ensemble prend la forme d'îlots avec des cours centrales privées situées en alignement ou en retrait de la voirie publique de distribution avec des espaces verts au pied des immeubles, ponctuée par une série de placettes. Ces aménagements sont complétés en leur centre par le vaste espace boisé classé du Mas d'Alco, avec son jardin à la française, unité paysagère de grande qualité autour de laquelle s'organise l'ensemble de la composition urbaine du quartier, avec un parc urbain ouvert au public. Cet espace est aisément relié aux autres quartiers de la ville par des radiales (avenue du Mas d'Alco, avenue de Lodève...) et des voies primaires telles que l'avenue des Moulins.

Les règles du secteur de base 2U1-1 sont adaptées à cet aménagement à l'exception de la hauteur maximale qui est beaucoup plus limitée (10m au lieu de 21m).

La densité (article 14) est exprimée en surface de plancher dans la mesure où ce secteur est couvert une zone d'aménagement concerté.

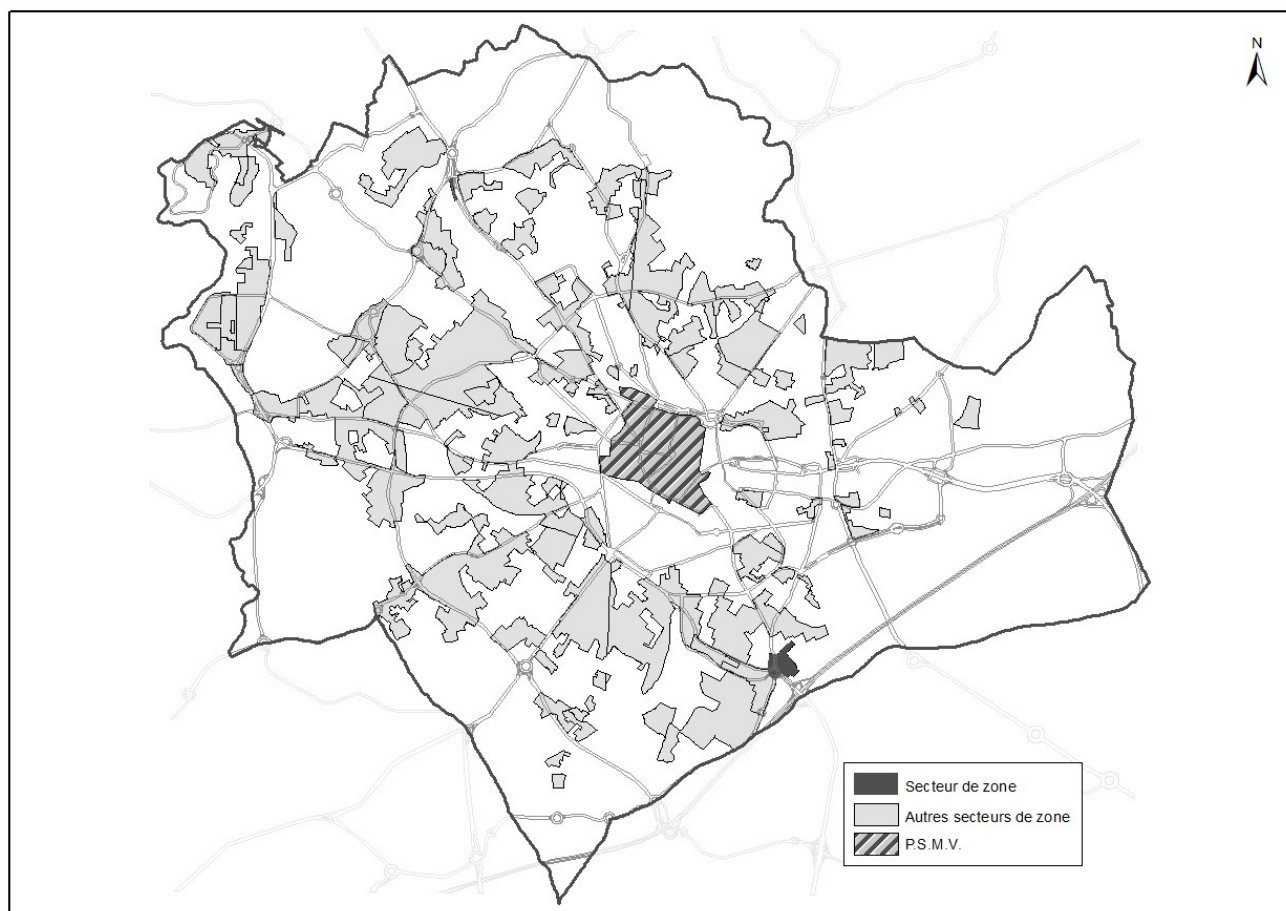


## Secteur de zone 2U1-8

### DESCRIPTION

Ce petit secteur de zone comprend deux petits secteurs situés le premier le long de la route de Ganges avec pour dessein le développement d'une opération d'ensemble sur les terrains dits « Occitanie » et le second sur le rond-point des Près d'Arènes dans le cadre du développement du quartier des Près d'Arènes et de sa mutation progressive vers un quartier d'habitat.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Route de Ganges, l'opération d'ensemble prévoit la réalisation de logements sociaux, de logements pour étudiants et des logements en accession constituant un front urbain fort en entrée de la Ville le long de la route de Ganges. Ces constructions pouvant atteindre 5 à 6 étages seront séparées de cette voie par un trottoir paysagé.

L'accès à ces logements sera rendu possible par la création d'une voie publique donnant sur la rue de la Cardonille, afin de respecter la règle générale du PLU interdisant une jonction directe sur les voies importantes (la route de Ganges en l'occurrence).

Sur le rond-point des Près d'Arènes, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en recul sur la rue Saint hilaire et l'avenue de Palavas.

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

Possibilité de construire à l'alignement ou en recul maximum de 6 mètres et 8 mètres sur la rue Saint Hilaire.

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

Deux périmètres de hauteur définissent la zone : 12 et 21 mètres.

## Secteur de zone 2U1-9

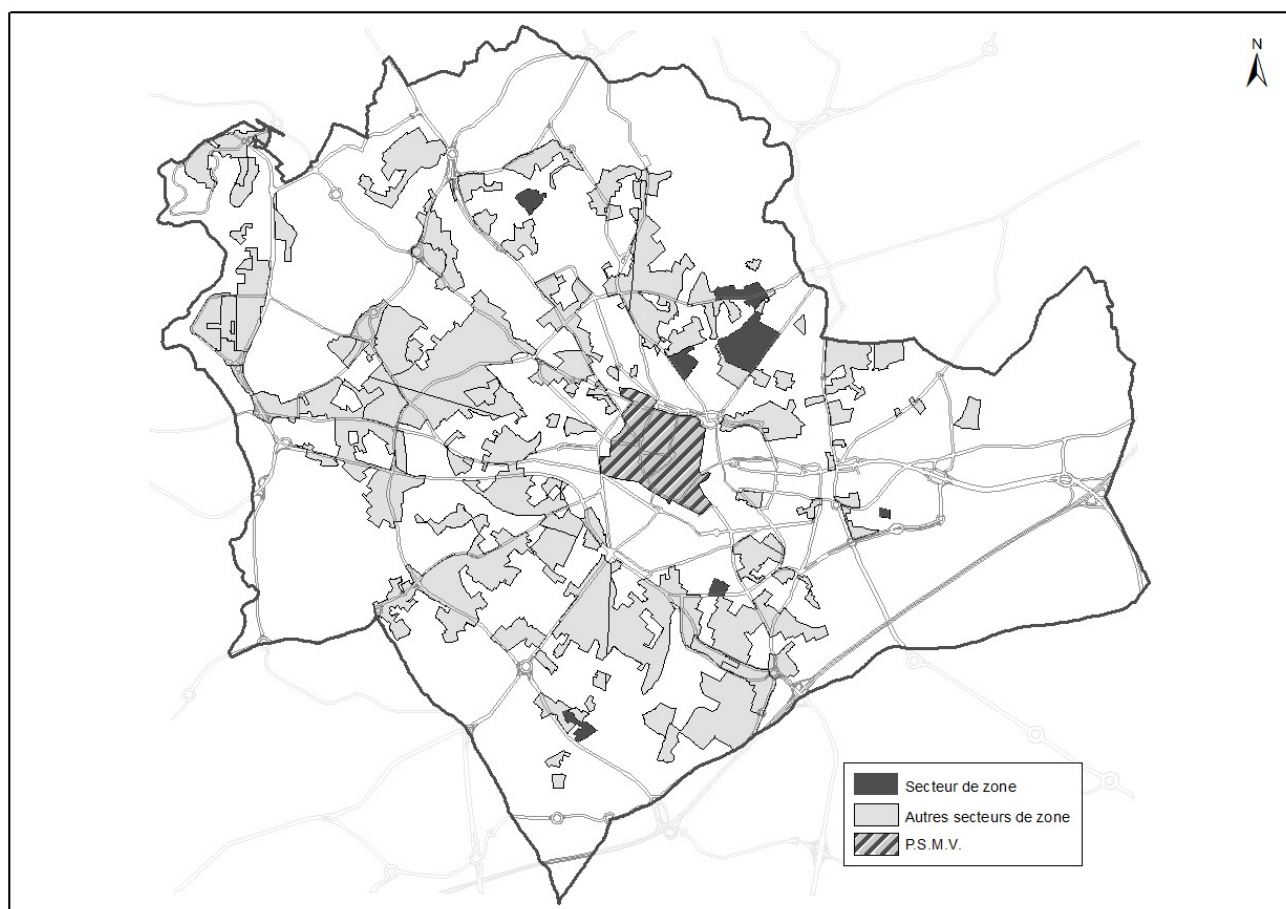
### DESCRIPTION

Ce secteur de zone comprend cinq secteurs :

- un secteur d'habitat résidentiel, collectif, situé dans le périmètre de Grand Cœur (centre ville) au nord de l'écusson historique de part et d'autre de l'avenue St-Lazare et le long de la rue du 81<sup>e</sup> R.I. ;
- un secteur d'habitat de petits collectifs situé en face du futur quartier des Grisettes, à proximité de la ligne 2 du tramway, assurant une transition entre des zones pavillonnaires déjà constituées et des zones plus denses en bordure du boulevard Pavelet ;
- un secteur résidentiel collectif situé dans le secteur du Mas de Calenda ;
- le secteur de la cité Mion ;
- un secteur d'habitat de petits collectifs au carrefour de la route de Vauguières et de la rue Leonard de Vinci, dans le prolongement de la ZAC des Jardins de la Lironde et à proximité du tramway.

Ce secteur de zone a été créé dans le cadre de la révision pour augmenter légèrement la hauteur maximale autorisée : de 13m (ancien indice du POS) à 15m permettant la réalisation d'immeubles de 4 étages, ce qui semble plus en adéquation avec le bâti existant environnant et l'objectif de densification, là où cela est possible, des secteurs de Montpellier

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

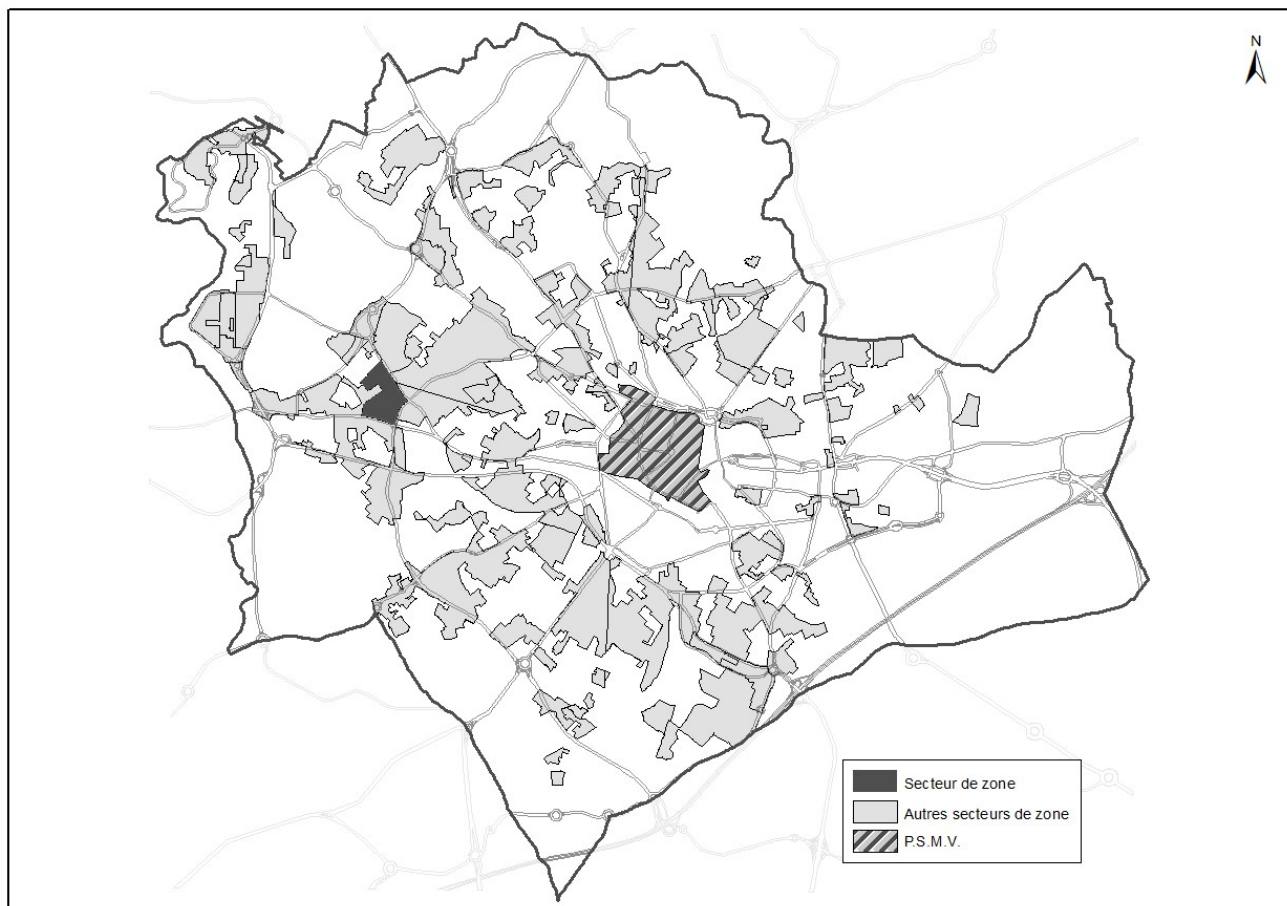
Hauteur maximale fixée à 15 mètres permettant la réalisation d'immeubles de 4 étages.

## Secteur de zone 2U1-10

### DESCRIPTION

Le secteur du Petit-Bard-Pergola situé au cœur du quartier des Cévennes constitue un pôle très important d'habitat collectif de la ville (classé en ZUS au titre de la politique de la ville).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Le site s'intègre dans un environnement bordé à l'ouest par une zone d'habitat pavillonnaire et à l'est par du collectif et des équipements publics le rattachant au tissu urbain dense de la ville centre.

Le secteur du Petit-Bard se compose de deux copropriétés privées réparties en onze bâtiments (Petit-Bard 812 logements et Appollinaire 42 logements).

L'ensemble bâti du Petit-Bard constitue à l'heure actuelle une zone d'habitat très dégradé nécessitant une restructuration en profondeur.

Un projet de rénovation urbaine élaboré pour ce secteur sur la période 2005-2009 vise l'amélioration de l'habitat (démolition des immeubles hauts dont la sécurité est défaillante, reconstruction de logements plus grands, réhabilitation de logements...) l'ouverture du quartier

(création de voies nouvelles...), l'impulsion d'une mixité urbaine et sociale (diversité de l'habitat...).

Le projet de rénovation urbaine contribuera à changer l'image du quartier. L'objectif est de scinder l'importante copropriété du Petit-Bard en plusieurs unités immobilières de taille moyenne, d'ouvrir de nouvelles voiries et de renforcer le paysagement.

Un secteur de zone a été nécessaire pour adapter quelques règles de base aux exigences du projet évoqué ci-dessus.

#### **Article 12 : « Stationnement ».**

La règle de stationnement a été allégée, compte tenu du caractère très social de ce quartier (pas du logement HLM institutionnalisé, mais il s'agit de logement social de fait). La règle minimale exigée est plafonnée à une place/logement au lieu de deux places/logement pour le secteur de base 2U1-1.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Compte tenu de la très forte densité existante de ce quartier (surface bâti mais aussi surface nécessaire du parking en surface) il a été jugé opportun de réduire le pourcentage d'espace libre exigé (10% de la surface de la parcelle au lieu de 30% pour le secteur de base). Cela n'exclut pas la réalisation d'espaces verts publics de qualité dans le cadre du projet d'ensemble.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

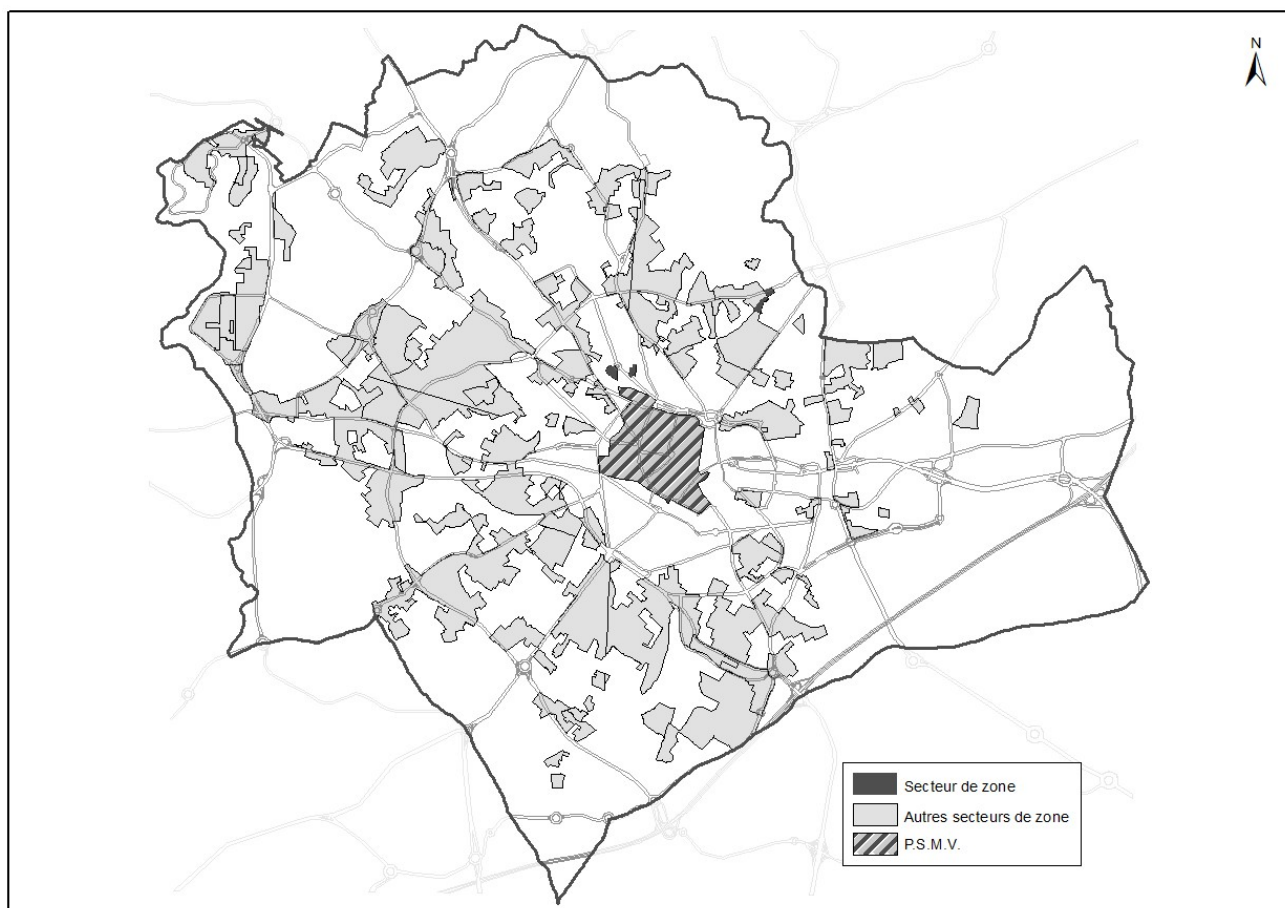
Non réglementé

## Secteur de zone 2U1-11

### DESCRIPTION

Situé en première et 2ème couronne d'urbanisation de la ville, ce secteur concerne des secteurs de renouvellement urbain pour lesquels les conditions d'urbanisation sont définies au moyen d'emprises maximales des constructions.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 9 : « emprise au sol »**

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée dans les documents graphiques du PLU.

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

La hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain, ménageant des transitions avec les bâtiments voisins existants Cinq périmètres de hauteurs sont définis.





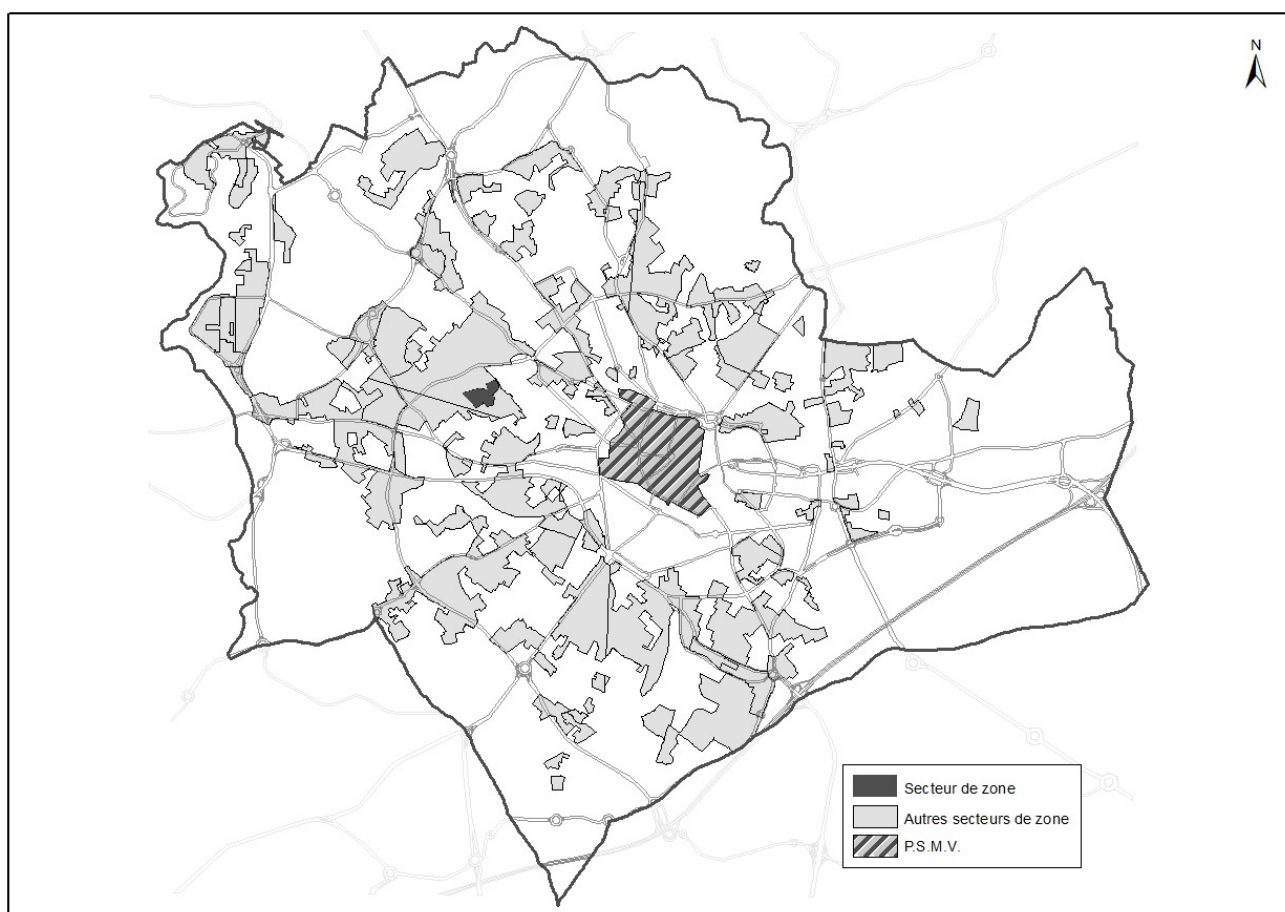
## Secteur de zone 2U1-12

### DESCRIPTION

Ce secteur concerne :

- une partie du campus universitaire de Montpellier SupAgro autour de la rue Croix de Las Cazes qui, dans le cadre de l'opération Campus, fait l'objet d'un plan de réaménagement visant une meilleure articulation des sites universitaires entre eux (SupAgro, Faculté de Pharmacie, cité universitaire de Boutonnet) et la valorisation des ambiances paysagères existantes ;
- le site de Mas de Campagne.

### LOCALISATION



### TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

La hauteur maximale admissible est limitée à 18 mètres.

#### Article 12 : « Stationnement des véhicules ».

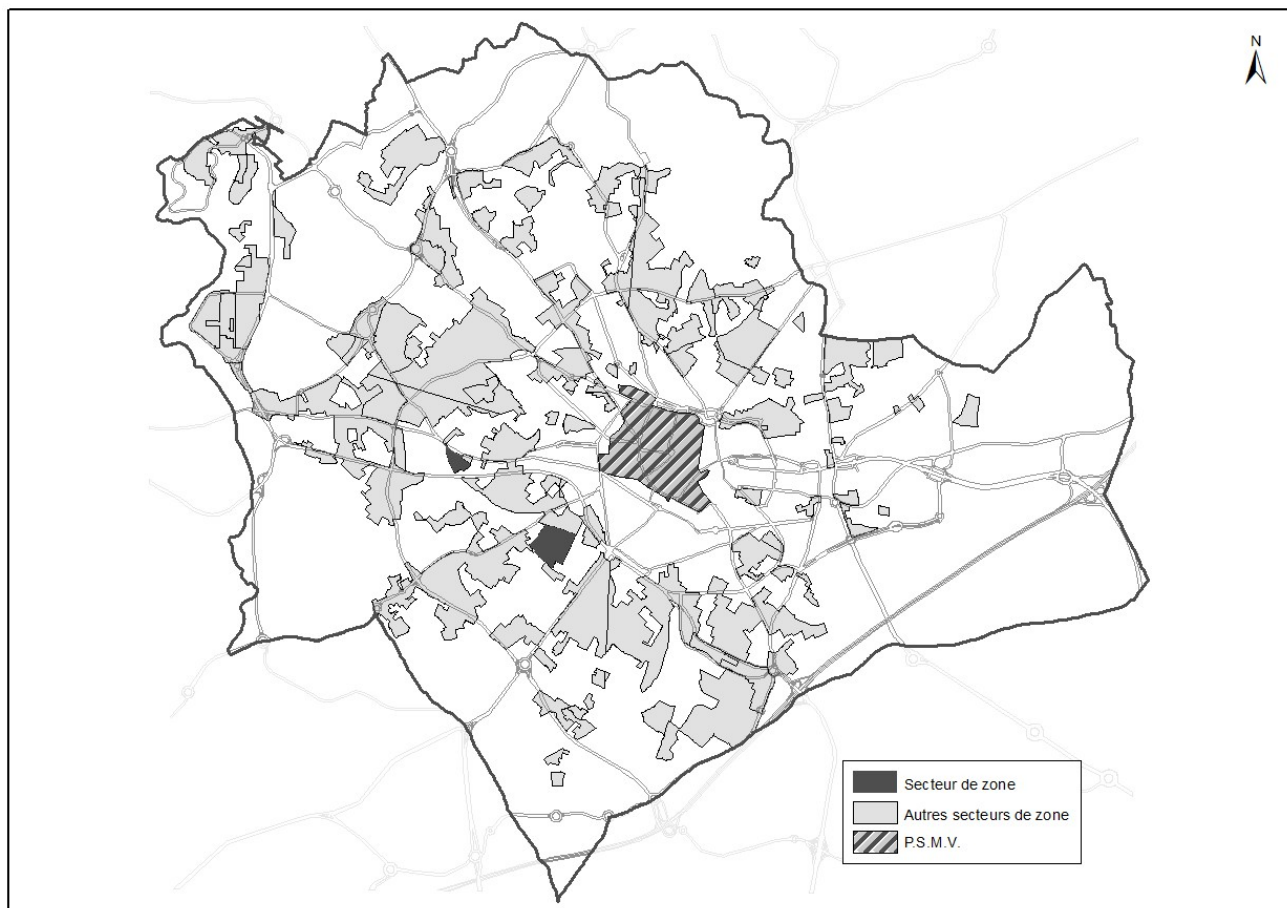
La règle générale de la zone 2U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 75m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions destinées à l'habitation.

## Secteur de zone 2U1-13

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les sites de l'ancienne caserne Guillaut et de l'ancienne gendarmerie de l'avenue de Lodève. L'objectif est de permettre le renouvellement de ces secteurs par l'introduction d'une mixité fonctionnelle (logements, activités commerciales, services notamment médicaux).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

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

Implantation jusqu'en limite séparative.

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

Quatre périmètres de hauteur définissent le secteur : 21, 24, 25 et 36 mètres.

#### **Article 12 : « Stationnement des véhicules »**

Possibilité de mutualisation entre les besoins des pendulaires et les besoins des résidents.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations »**

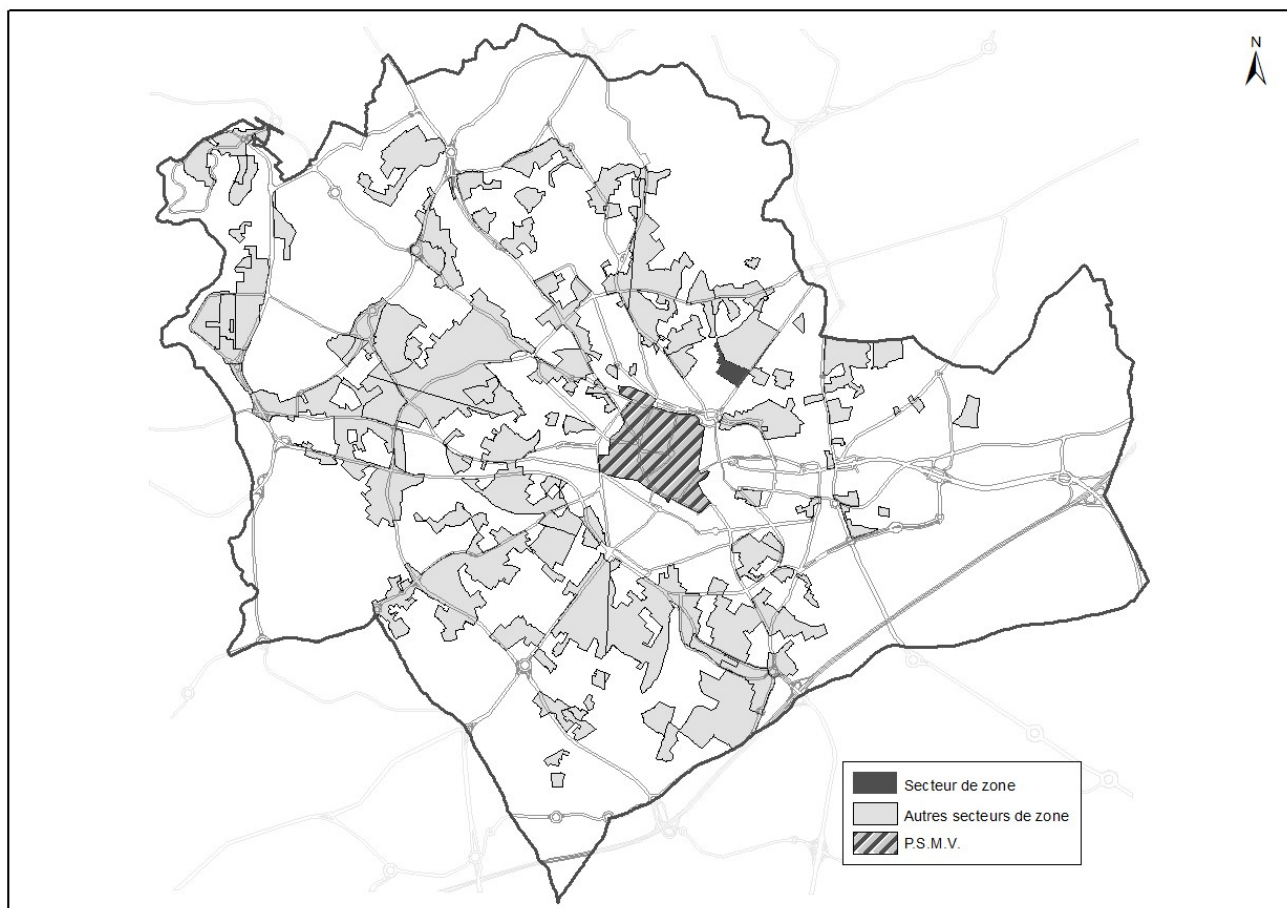
Non réglementé.

## Secteur de zone 2U1-14

### DESCRIPTION

Secteur d'habitat résidentiel collectif situé dans le périmètre de Grand Cœur (centre-ville) au nord de l'écusson historique, à l'ouest de l'avenue de Nîmes et au sud de la rue du Jeu de Mail des Abbés.

### LOCALISATION



**TRADUCTION REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 13 « Espaces libres et plantations ».**

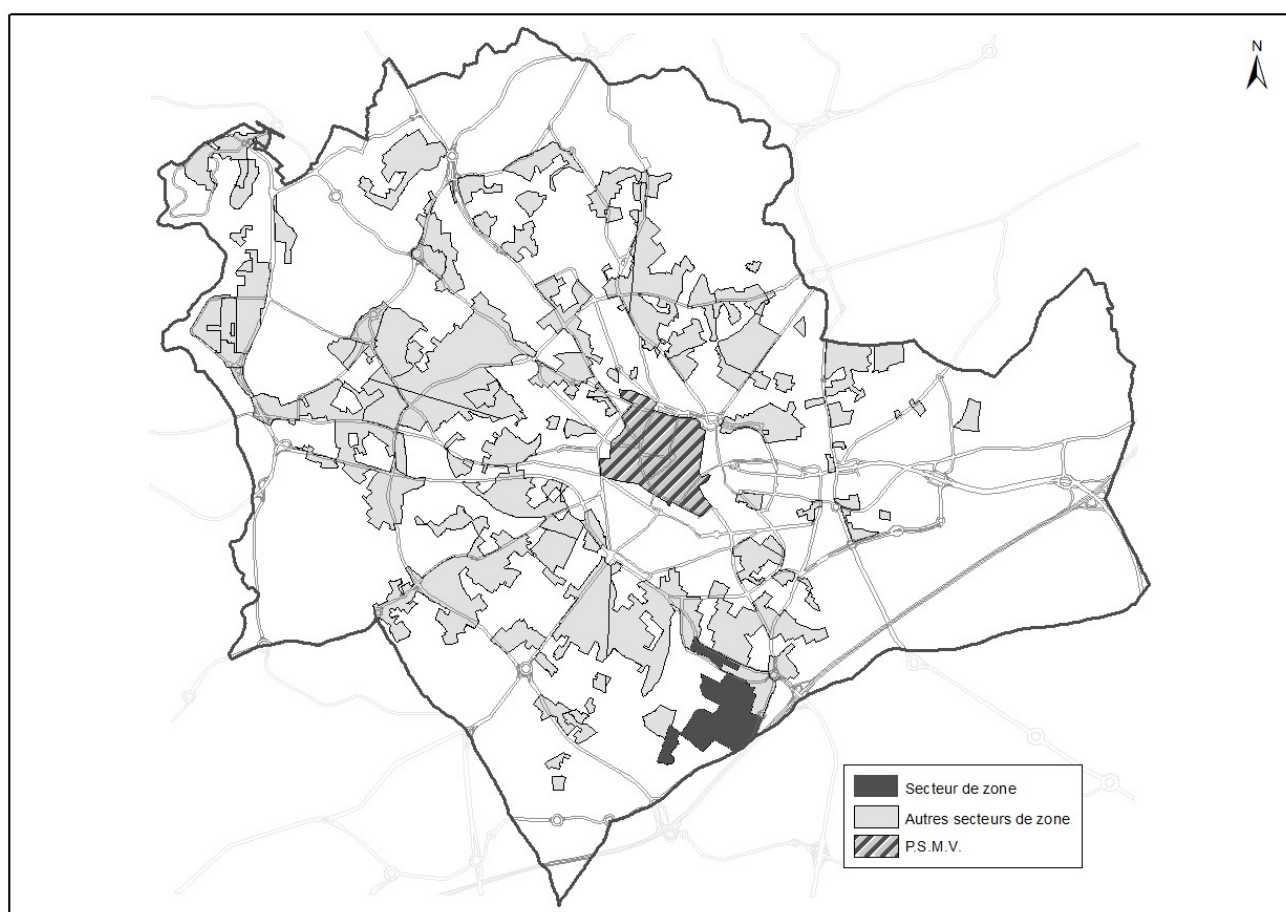
Obligation de réaliser au minimum 30% d'espaces libres.

## Secteur de zone 2U1-15

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre une partie du parc d'activité des Près d'Arènes en voie de mutation progressive vers un quartier mixte d'habitat/activités dans le cadre de la ZAC de la Restanque. Ayant vocation à muter et à entrer en phase opérationnelle à court et moyen terme, il présente des caractéristiques réglementaires spécifiques en termes d'implantation et de hauteur des constructions.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

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

Implantation à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 5 mètres à compter de l'alignement, le long des emprises publiques, sauf le long du ruisseau Lantissargues.

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

Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à celle-ci.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »**

Distance minimum de 4 m entre constructions.

**Article 9 : Emprise au sol**

Non réglementé

**Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

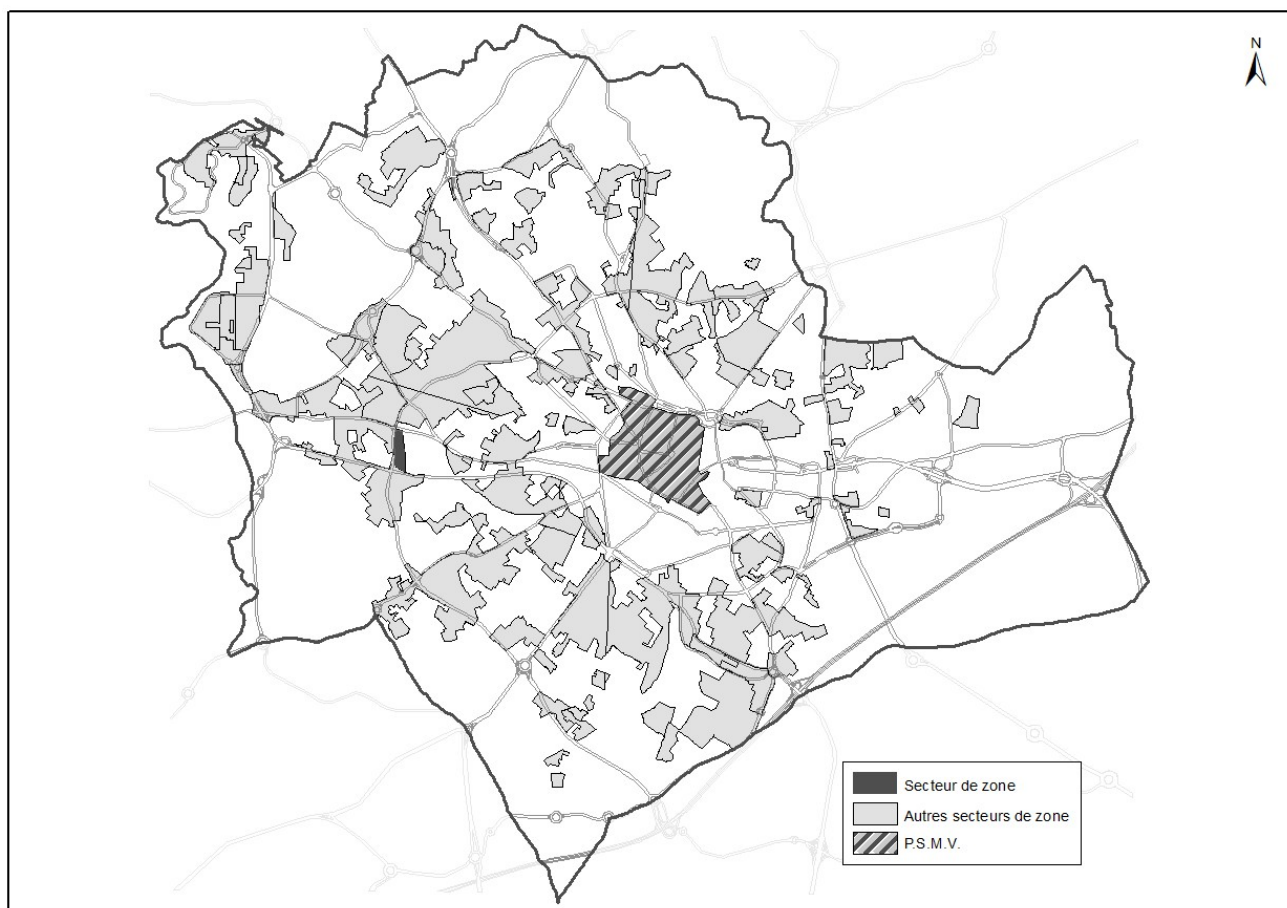
19 mètres

## Secteur de zone 2U1-16

### DESCRIPTION

Situé à l'est de l'avenue des Garrats, ce secteur a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et l'introduction d'une mixité des fonctions urbaines sur une vaste entité peu qualifiée.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Obligation de réaliser au minimum 10% d'espaces libres.

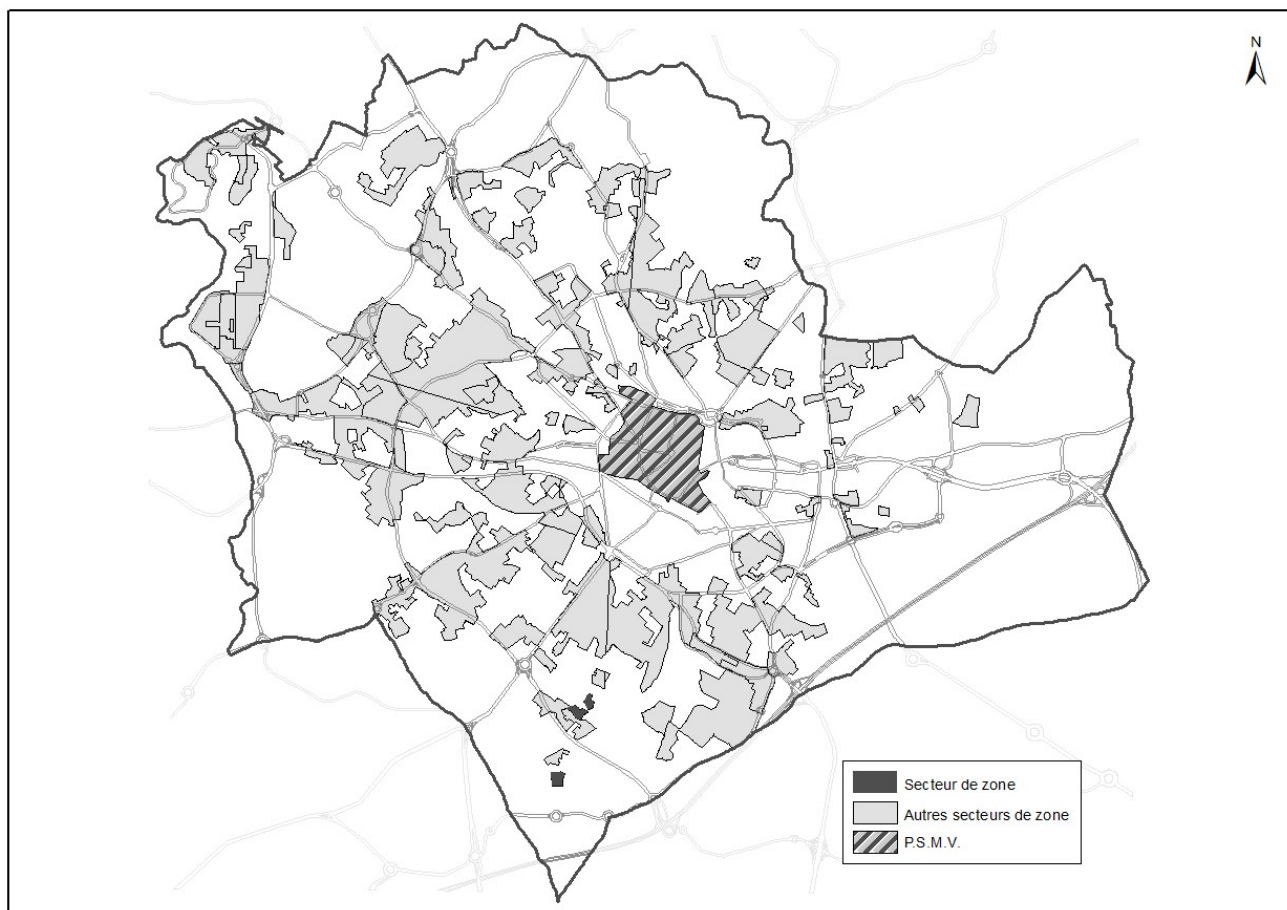


## Secteur de zone 2U1-17

### DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre en densification douce, en adéquation avec le bâti existant environnant

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

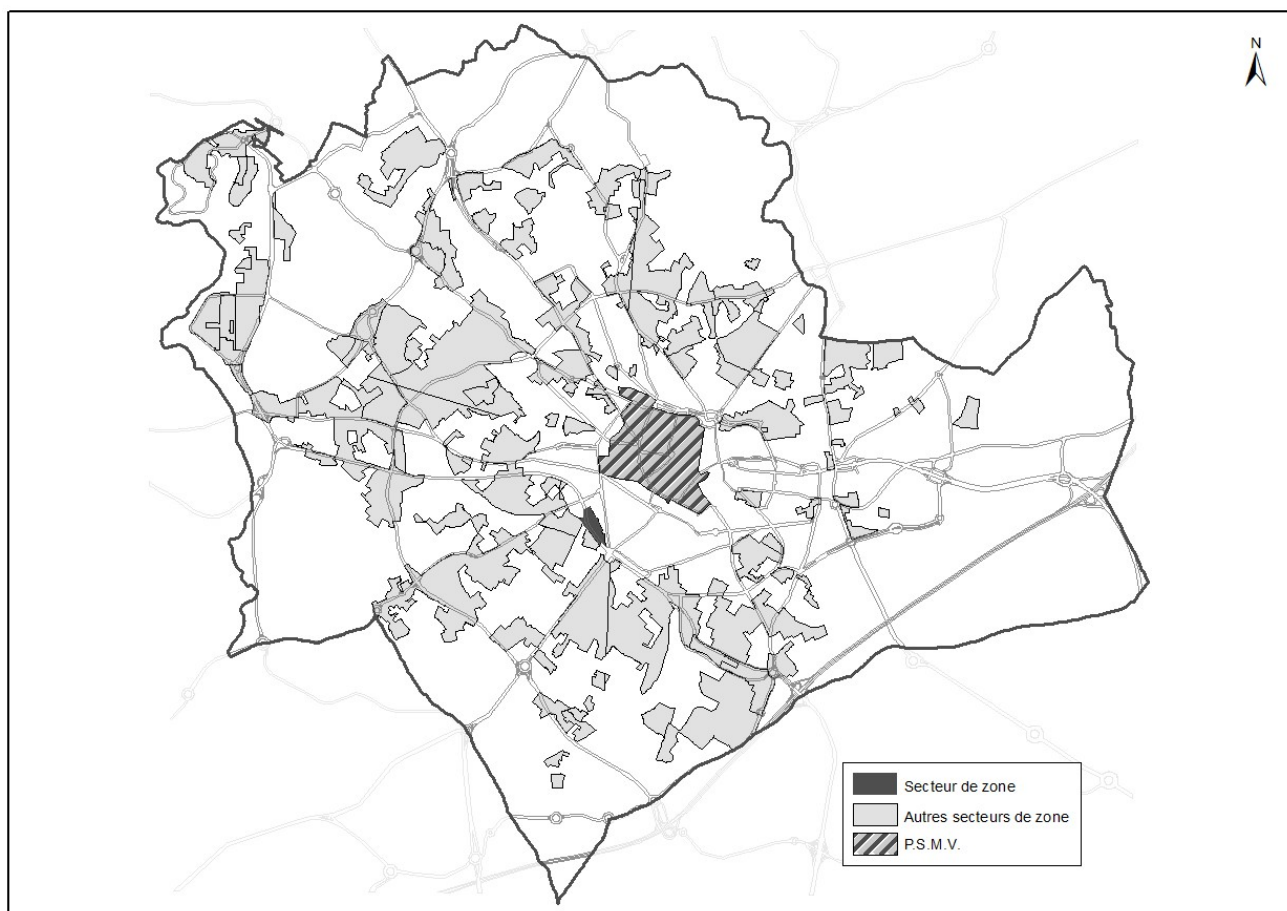
12 mètres

## Secteur de zone 2U1-18

### DESCRIPTION

Ce secteur Liberté-Chaptal se distingue par des règles particulières d'implantation et de hauteur et d'espaces libres

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

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

Règle générale de prospect ou implantation en retrait de 5 ou 10 m (le long des voies Adam de Craponne, Adolphe Nourrit, Liberté).



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

Règle de prospect avec retrait minimum de 3 à 12 mètres selon les voies.

## **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

Des hauteurs spécifiques sont définies afin de tenir compte de la pente et des perspectives de vues, en fonction des périmètres dessinés sur le plan de zonage :

- dans le périmètre A : .....15 mètres
- dans le périmètre B : .....18 mètres
- dans le périmètre C : .....21 mètres
- dans le périmètre D : .....24 mètres

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

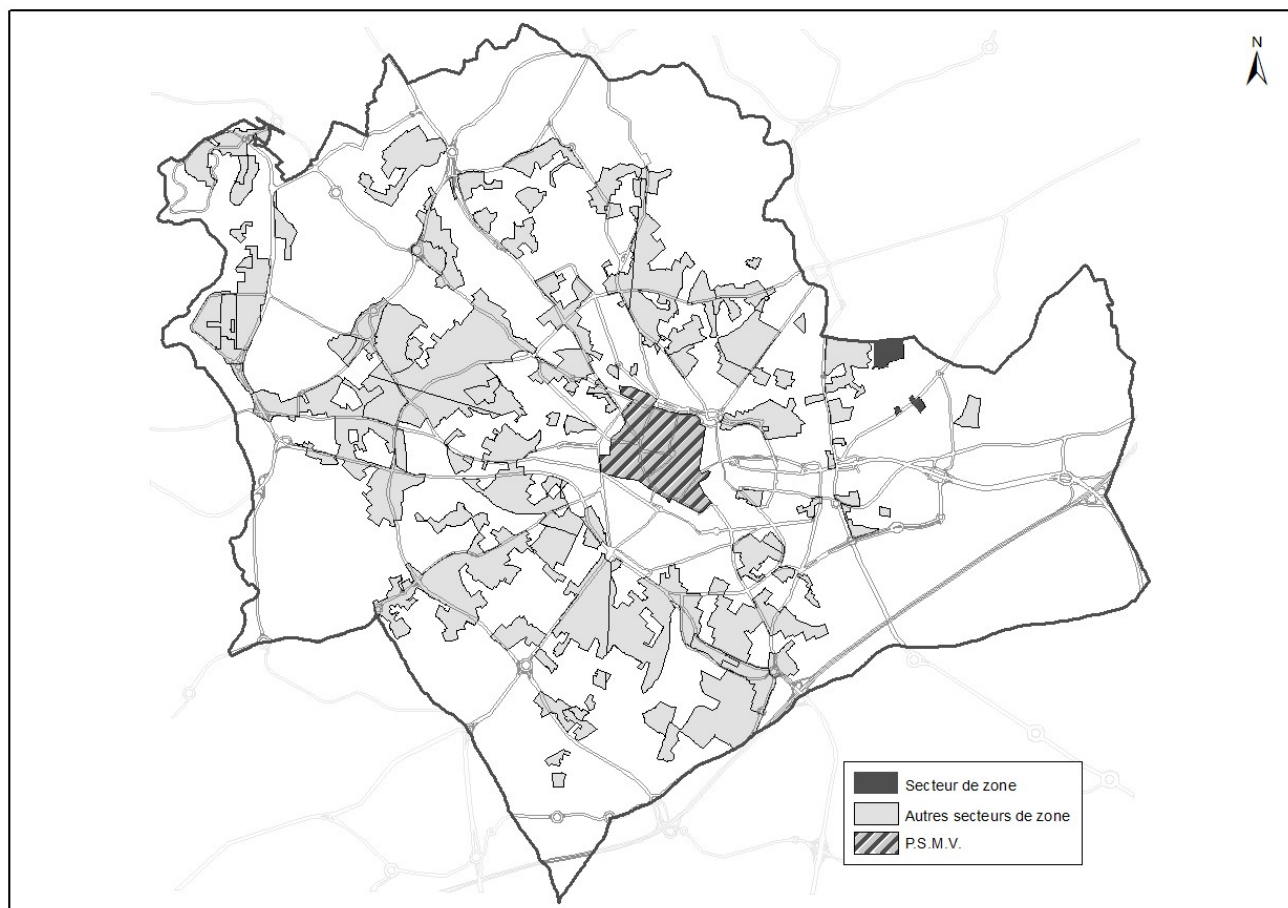
Obligation de réaliser au minimum 30% d'espaces libres.

## Secteur de zone 2U1-19

### DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain du plateau de la Pompignane.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Des hauteurs spécifiques sont définies afin de tenir compte de la pente et des perspectives de vues, en fonction des périmètres dessinés sur le plan de zonage. Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 52 m NGF
- 58 m NGF
- 64 m NGF
- 65 m NGF

#### Article 12 : Stationnement

Des conditions de stationnement spécifiques sont édictées

Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

Les besoins de stationnement pourront être satisfaits soit sur l'unité foncière soit à l'échelle de l'opération selon un principe de mutualisation entre les besoins des résidents et les besoins des pendulaires.

- constructions destinées à l'habitation : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement). La norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements locatifs sociaux.
- constructions destinées au commerce : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

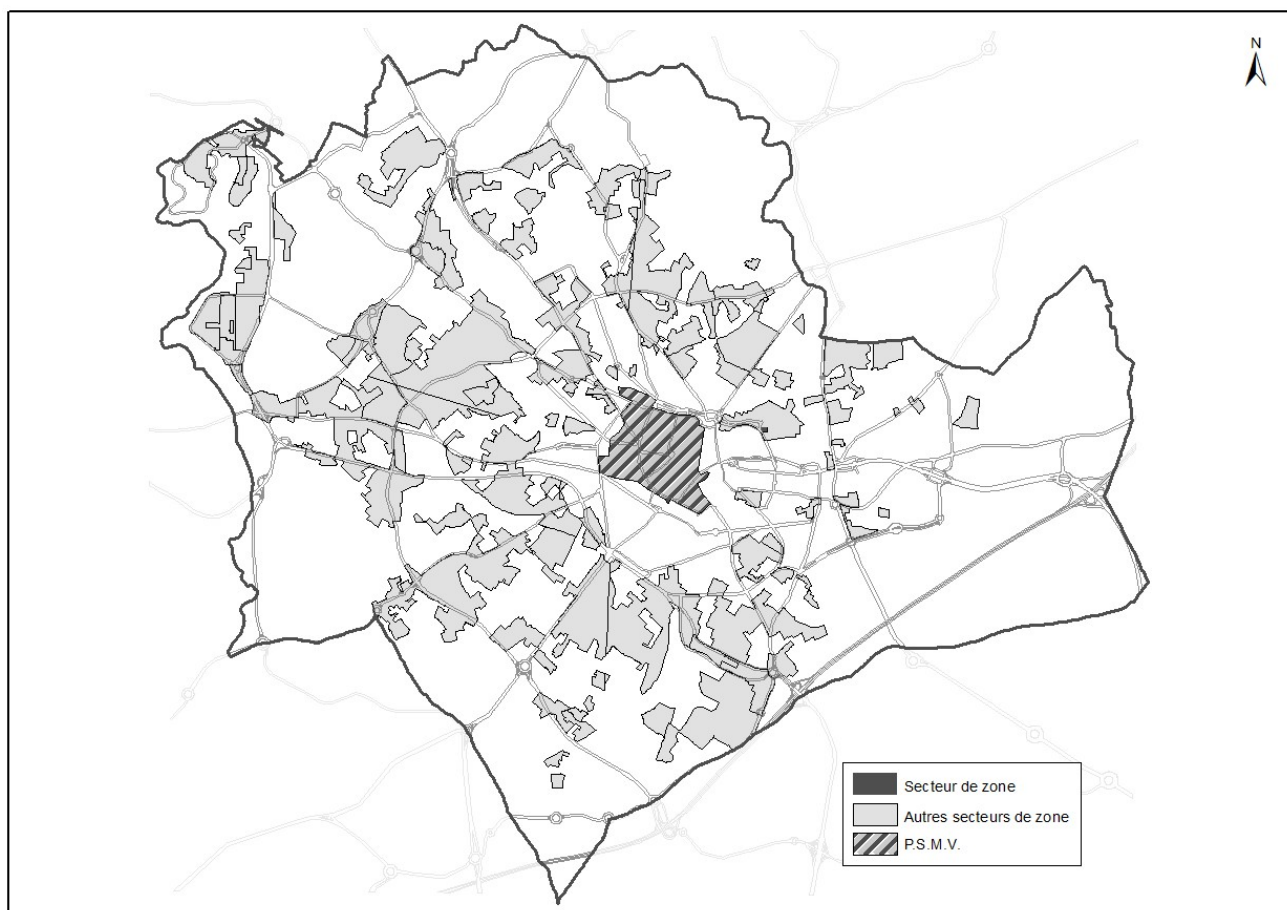
Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m<sup>2</sup>.

## Secteur de zone 2U1-20

### DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain au niveau du centre commercial Parc à Ballons.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

#### **Article 10 : Hauteur maximale des constructions**

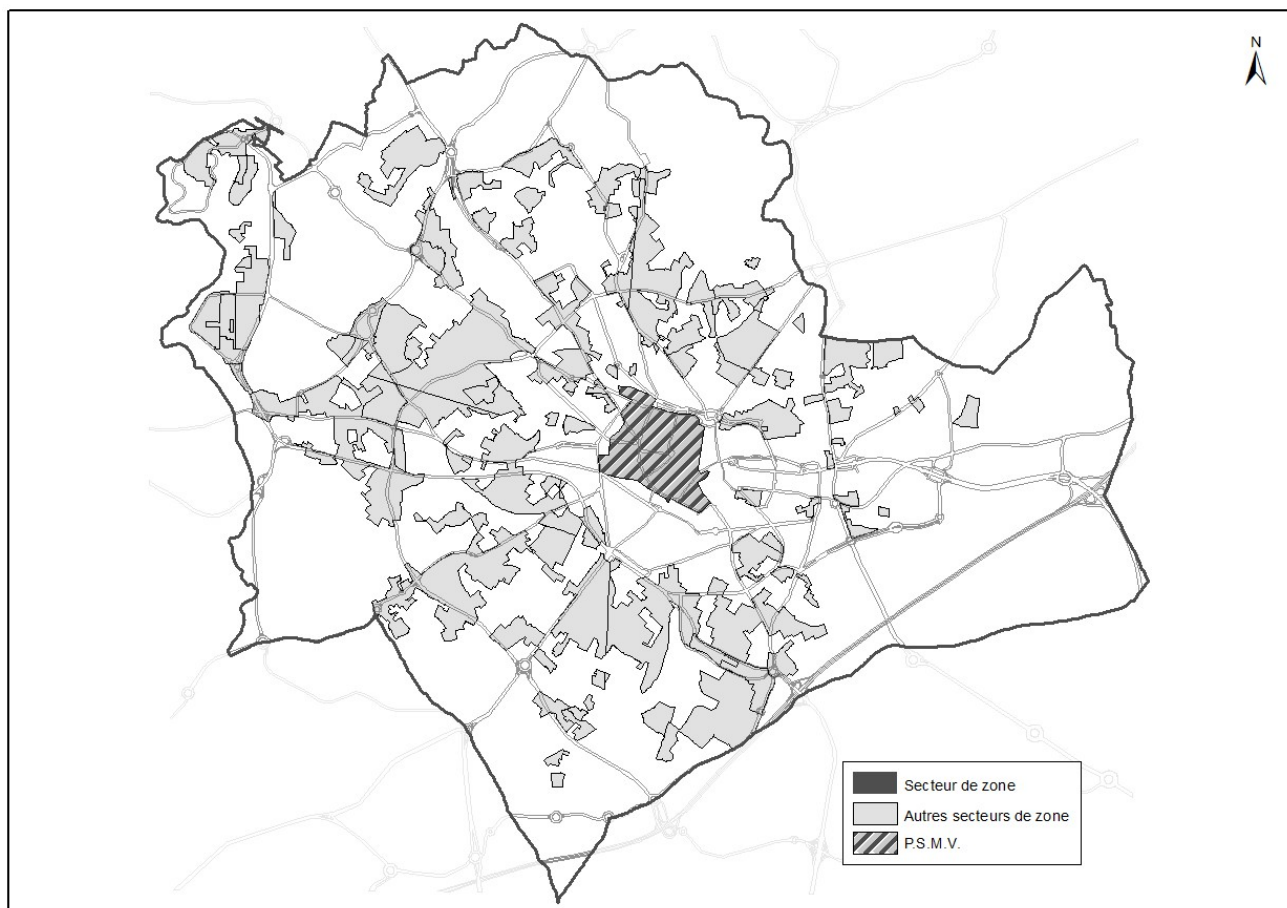
Hauteur maximale des constructions : 53 mètres.

## Secteur de zone 2U1-21

### DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain le long de la route de Mende.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

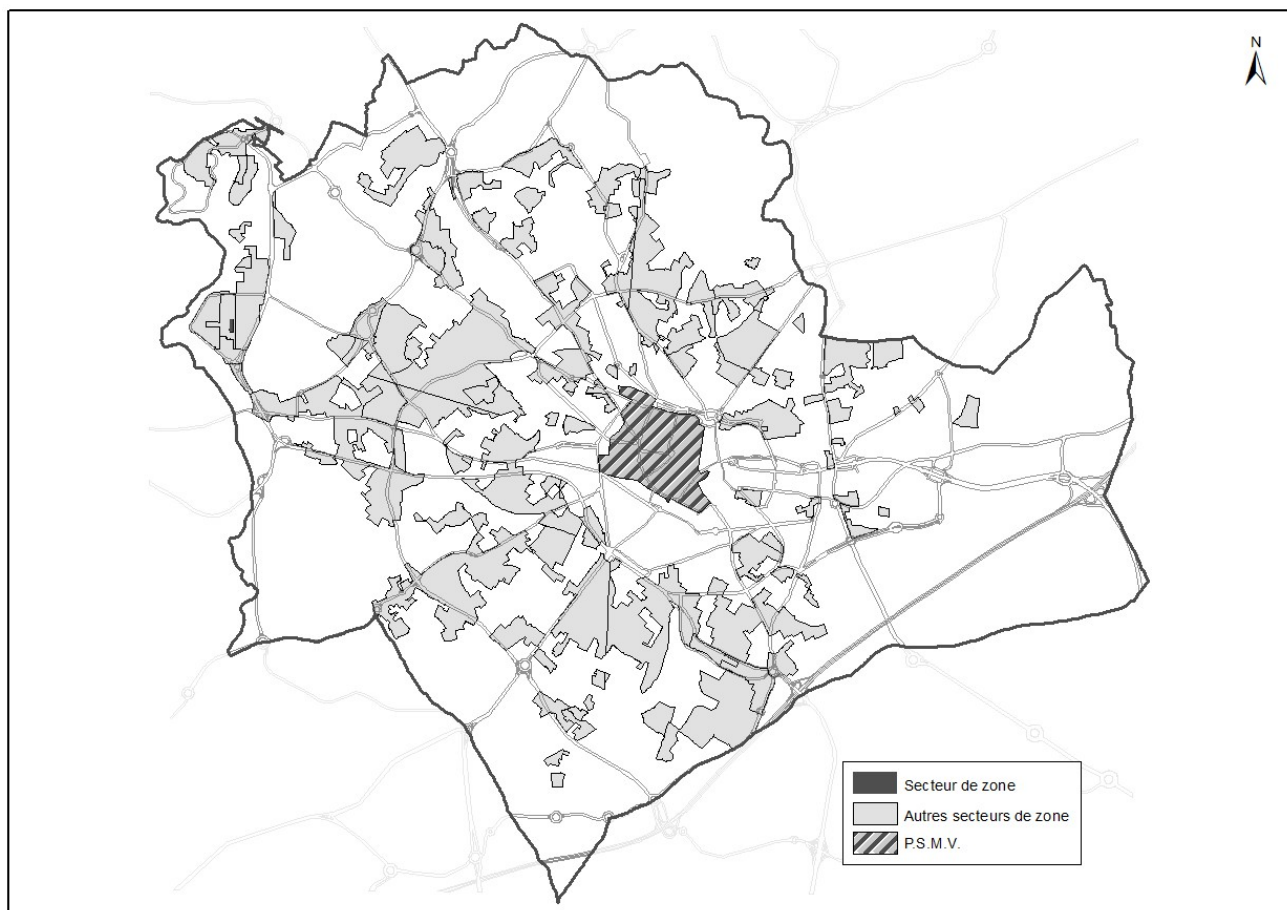
La hauteur est limitée à 15 m.

## Secteur de zone 2U1-22

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre certains îlots très denses qui bordent le « Grand Mail », au sud du quartier de la Mosson sur lesquels des opérations de résidentialisation spécifiques sont envisagées.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les façades latérales des constructions peuvent être mitoyennes. C'est le cas parfois dans le tissu urbain du « Grand Mail ».

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Non réglementé

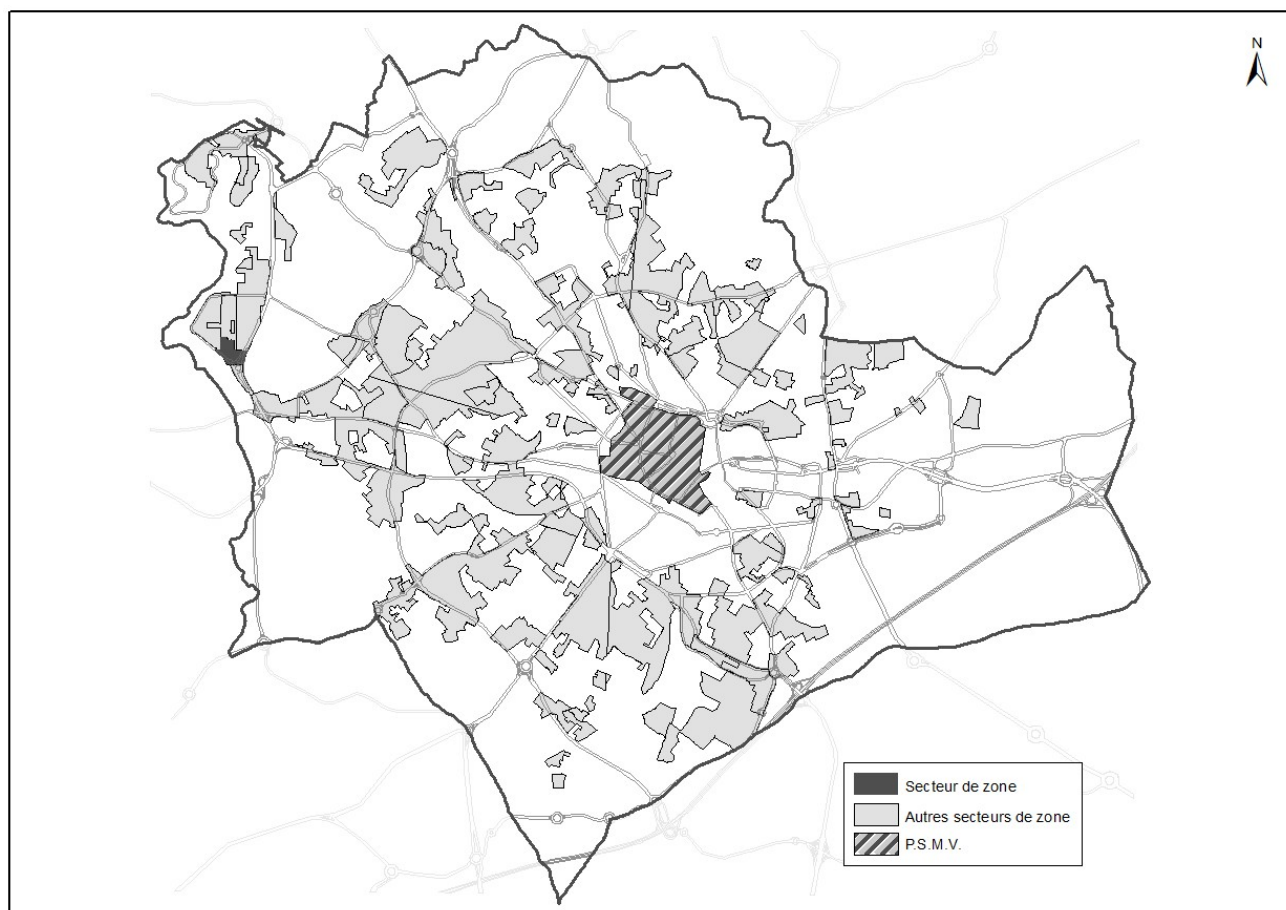
#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé**

## Secteur de zone 2U1-23

### DESCRIPTION

Ce secteur intègre la pointe Sud du Grand Mail entre les rues de Louisville et de Barcelone au niveau de la Tour d'Assas et des copropriétés Espérou /Pic-Saint-Loup. Il est concerné par la mise en œuvre du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain et doit faire ainsi l'objet de règles d'urbanisme spécifiques.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Les constructions sont autorisées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques afin de permettre la mise en œuvre du projet de NPNRU dans ce secteur.

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

Les façades latérales des constructions peuvent être mitoyennes. C'est le cas parfois dans le tissu urbain du « Grand Mail ».

#### **Article 10 : « Hauteurs maximales des constructions »**

Une hauteur maximale de 27 m est autorisée afin de permettre la mise en œuvre du projet de NPNRU dans ce secteur.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de l'unité foncière.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé**

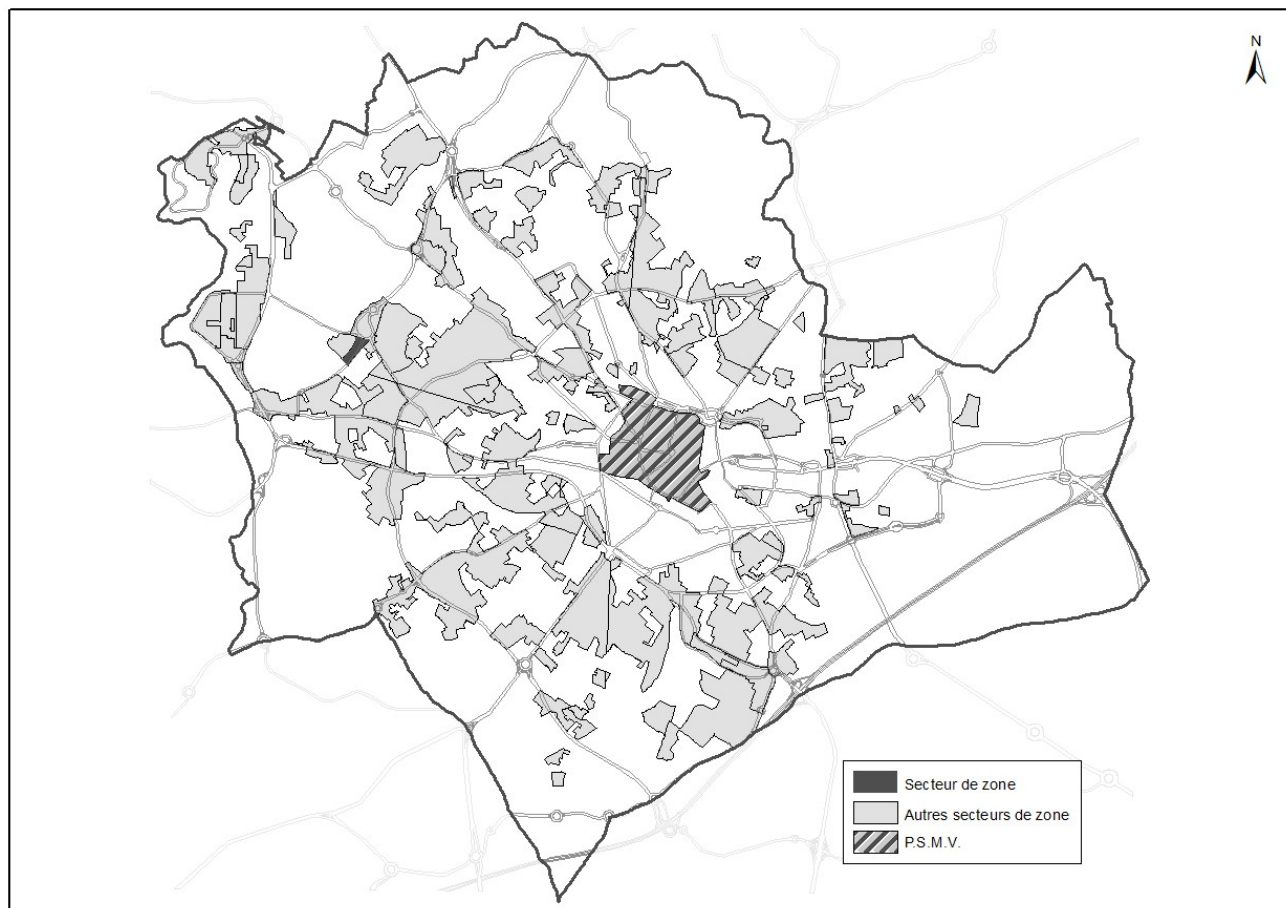


## Secteur de zone 2U1-24

### DESCRIPTION

Ce secteur concerne la partie du campus universitaire de Montpellier relative à l'école supérieur de commerce (Montpellier Business School).

### LOCALISATION



### TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

La hauteur maximale admissible est limitée à 21 mètres.

#### Article 12 : « Stationnement des véhicules ».

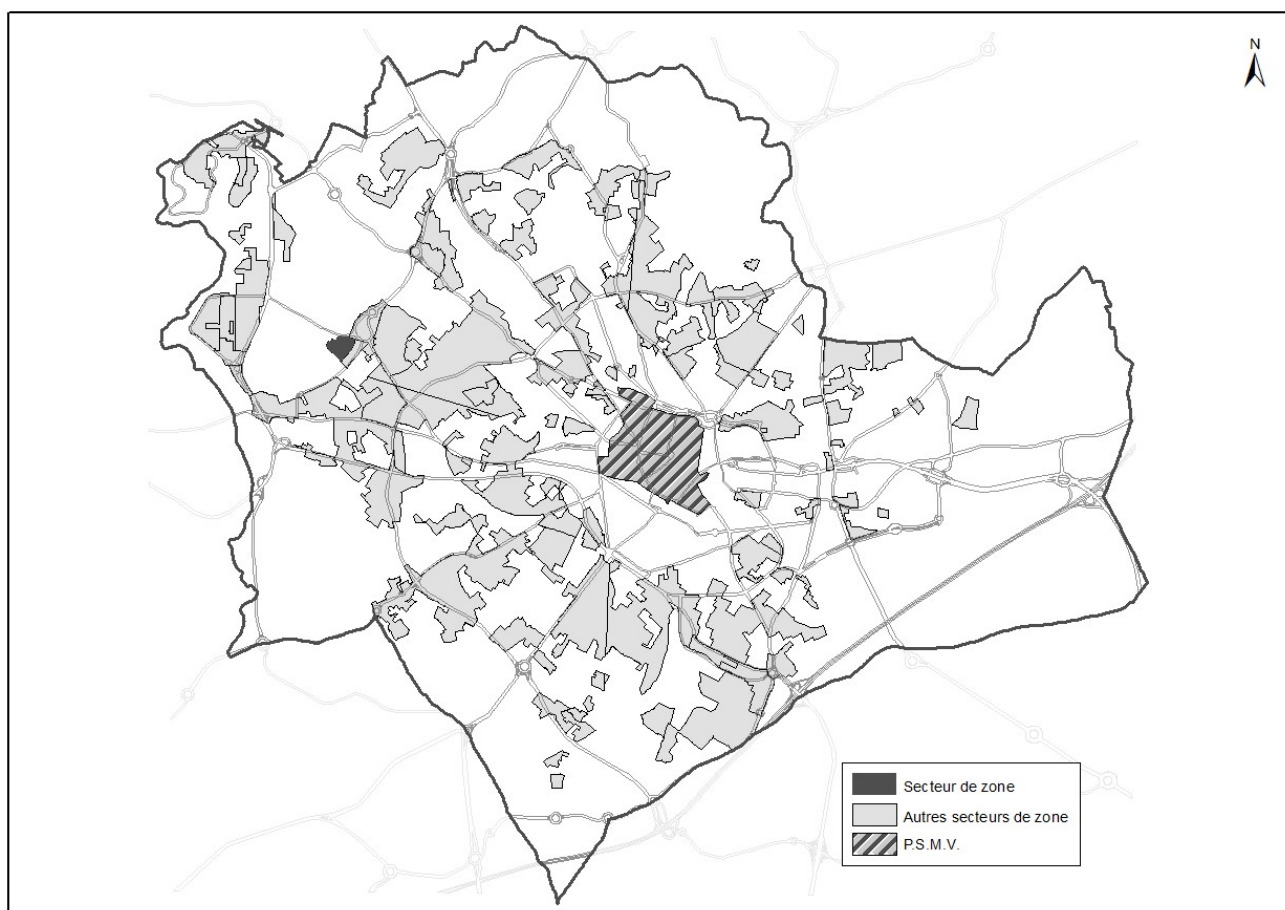
La règle générale de la zone 2U1 s'applique mais est réduite à 1 place pour 75m<sup>2</sup> de surface de plancher au lieu de 50 m<sup>2</sup> pour les constructions destinées à l'habitation.

## Secteur de zone 2U1-25

### DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre en densification douce, en adéquation avec le bâti existant environnant sur le site de l'école supérieure de commerce (Montpellier Business School).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

#### Article 10 : Hauteur maximale des constructions

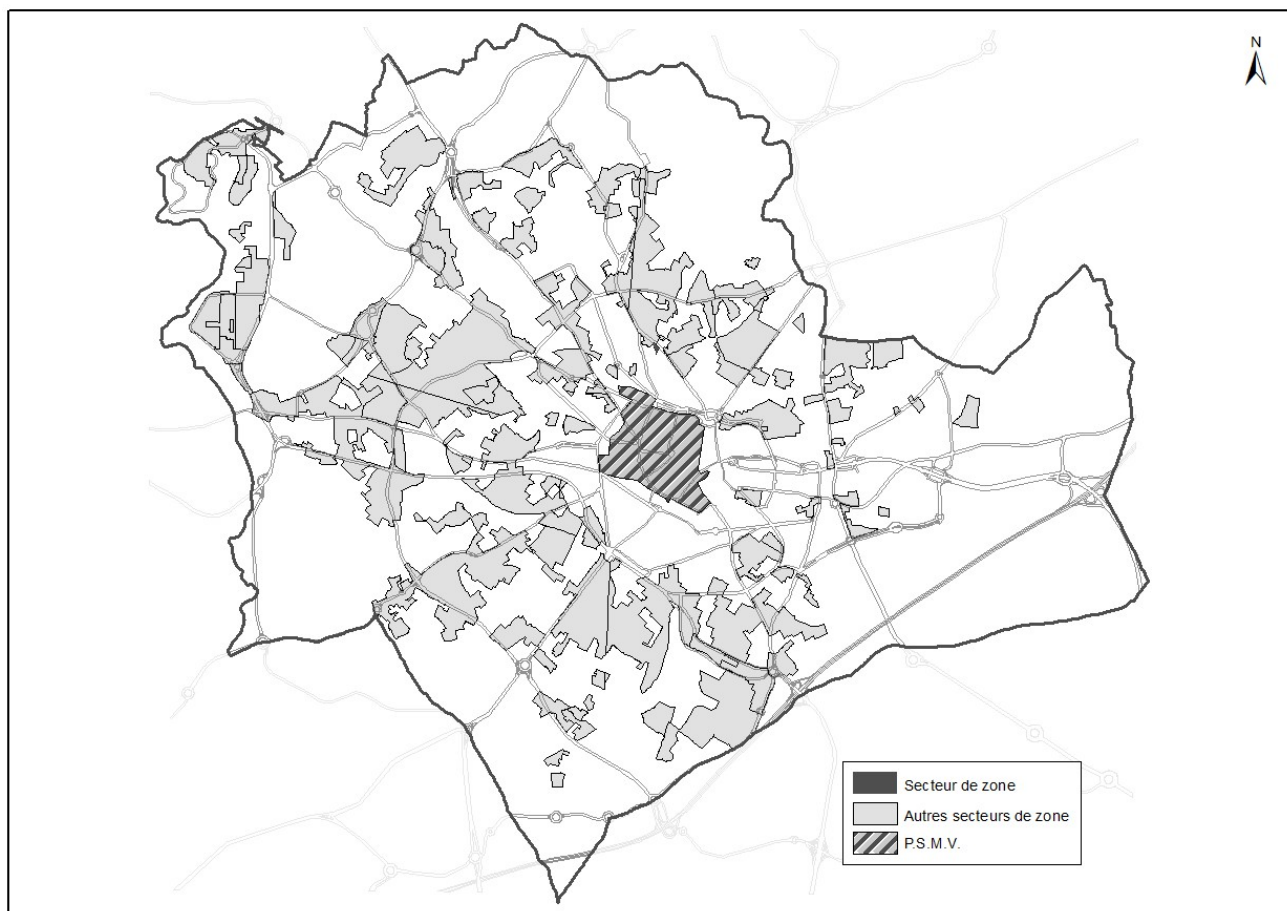
27 mètres

## Secteur de zone 2U1-26

### DESCRIPTION

Ce secteur concerne une emprise foncière située au croisement des rues Saint Vincent de Paul et de l'Abbé de l'Épée pour laquelle une mixité urbaine et sociale est admise dans le respect des morphologies bâties environnantes.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

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

Implantation jusqu'en limite séparative.

**Article 13 : « Espaces libres et plantations »**

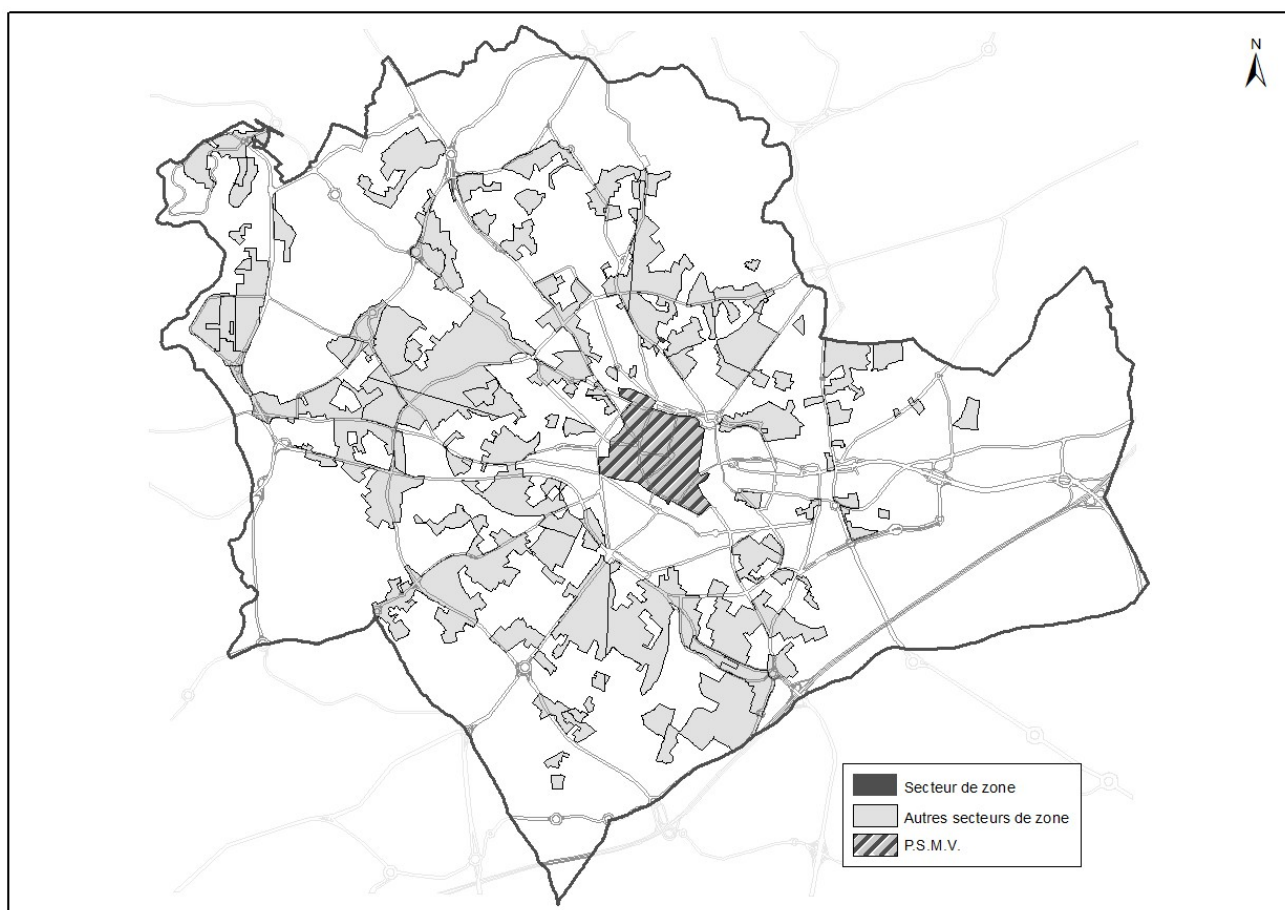
Non réglementé.

## Secteur de zone 2U1-27

### DESCRIPTION

Ce secteur concerne deux emprises foncières aujourd'hui sous-utilisées, situées le long de la rue Saint-Vincent de Paul, pour lesquelles une mixité urbaine et sociale est admise dans le respect des morphologies bâties environnantes.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

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

Un recul correspondant à au moins un tiers de la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives est demandé avec un minimum de 3 m.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations »**

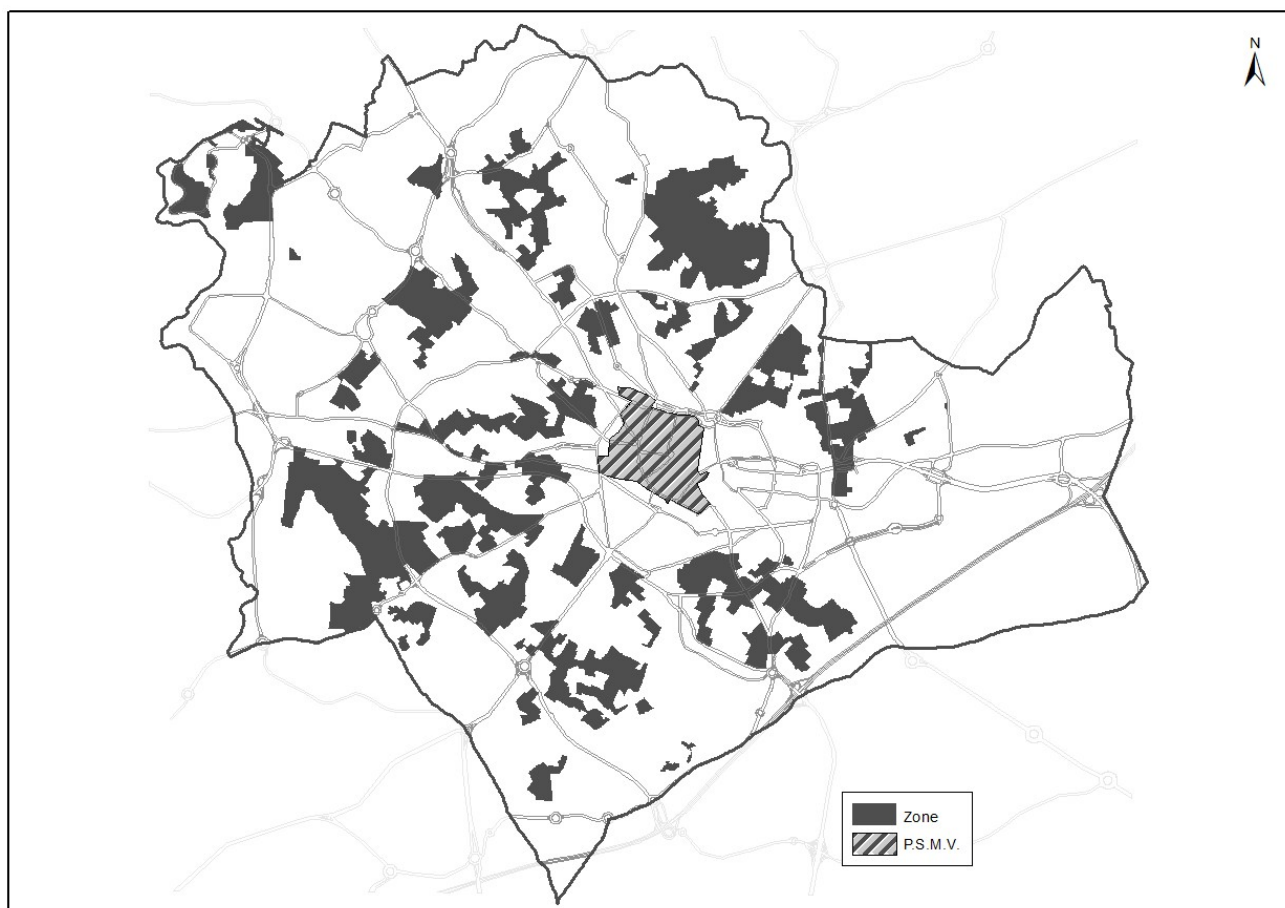
Les espaces libres doivent représenter au moins 40% de l'unité foncière.

## ZONE 2U2

### DESCRIPTION :

Dans l'ensemble, elle se compose de quartiers à dominante de logements individuels, situés dans la deuxième couronne de la ville. La mixité urbaine s'y exprime en général. Dans certains quartiers toutefois (voir secteurs de zone) le développement des activités, commerces et services de proximité est encouragé.

### LOCALISATION :



Hauts de Massane, Hôpitaux-Facultés, les Cévennes, Alco, la Martelle, les Bouisses, les Grèzes, Fontcouverte, Croix d'Argent, Lemasson, avenue du colonel Pavelet, Saint Martin, Aiguelongue, la Pompignane, Blaise Pascal, rue du Pont Trinquat, Cadillac, Plan des Quatre Seigneurs, avenue du Père Soulas, Agriculture, avenue d'Assas, route de Lodève, cité Mion, Aiguerelles, les Aubes, avenue de la Justice, avenue du Professeur Grasset, Croix d'Argent, Tournezy, Bagatelle, Mas de Perrette, Val de Croze.

### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain -), en prenant en compte certaines spécificités des différents quartiers, notamment :

- maintenir le caractère d'habitat, principalement individuel ;
  - permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier, dans une recherche de qualité de l'environnement résidentiel.
  - maintenir ou développer l'installation d'activités selon qu'elles sont, en l'état, suffisantes ou non ;
- 5 secteurs (2U2-1, 2U2-2, 2U2-3, 2U2-4 et 2U2-5) divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment les règles de hauteur (en fonction des caractéristiques des quartiers).

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

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

Règle de prospect correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ces quartiers : en général  $D \geq A$ .

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

Règle de prospect correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ces quartiers : le plus souvent  $L \geq H/2$  et au minimum 3m.

Il peut y avoir construction en limite mitoyenne dans certains cas :

- si accord du voisin
- dans le cas de constructions annexes,
- dans le cas d'une construction nouvelle venant s'adosser à un bâtiment existant,
- dans le cas d'une construction émergeant, peu, par rapport au terrain naturel.

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Hauteur le plus souvent limitée à 8m correspondant à la hauteur de l'habitat individuel.

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Outre la règle minimale qui s'applique, y compris dans les quartiers denses de la 1<sup>ère</sup> couronne d'urbanisation (plantation d'un arbre pour deux places de parking créées), il y a dans cette zone plus aérée (2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation), l'obligation de préserver un pourcentage d'espace libre variable en fonction de la taille de l'unité foncière (de 30 à 70%).

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

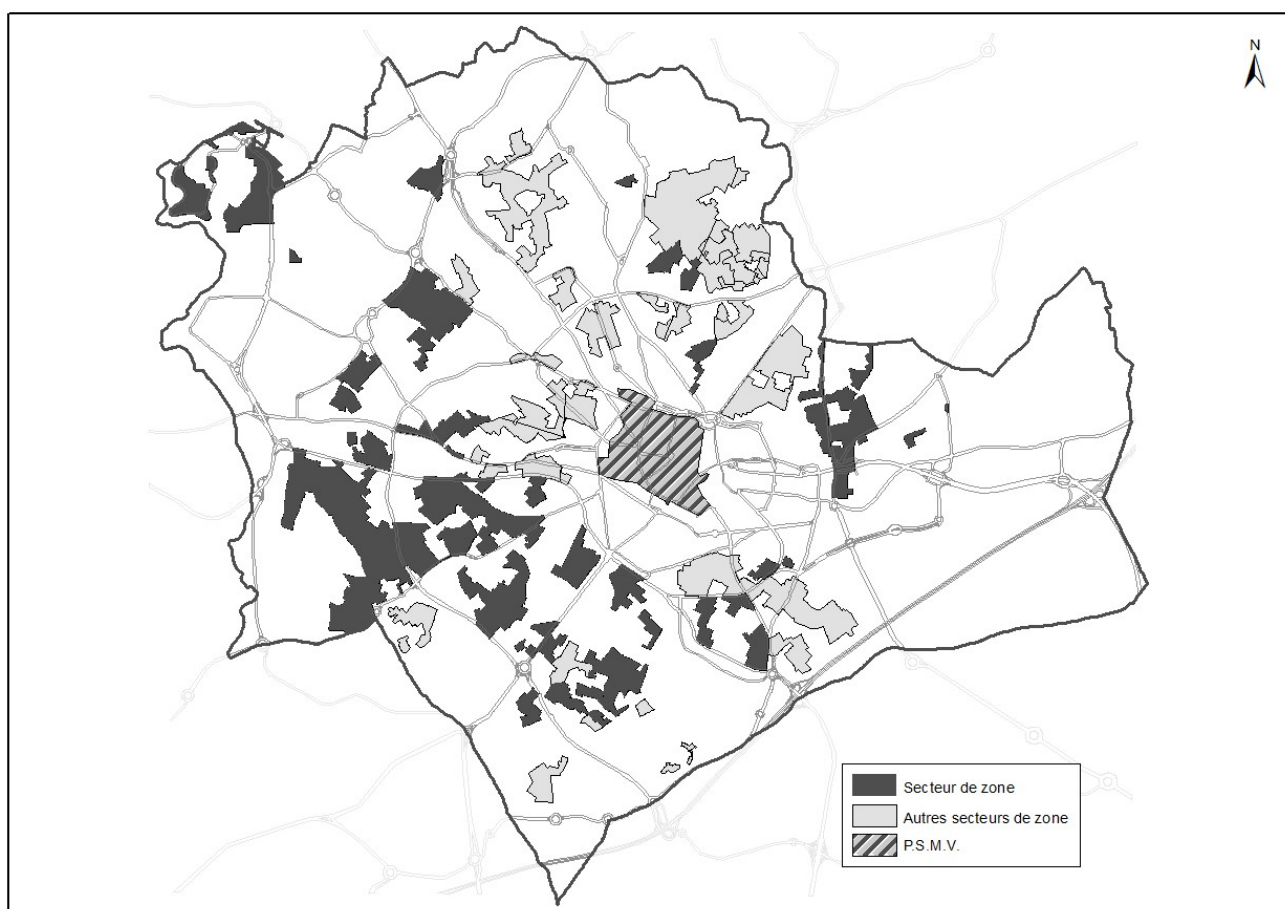


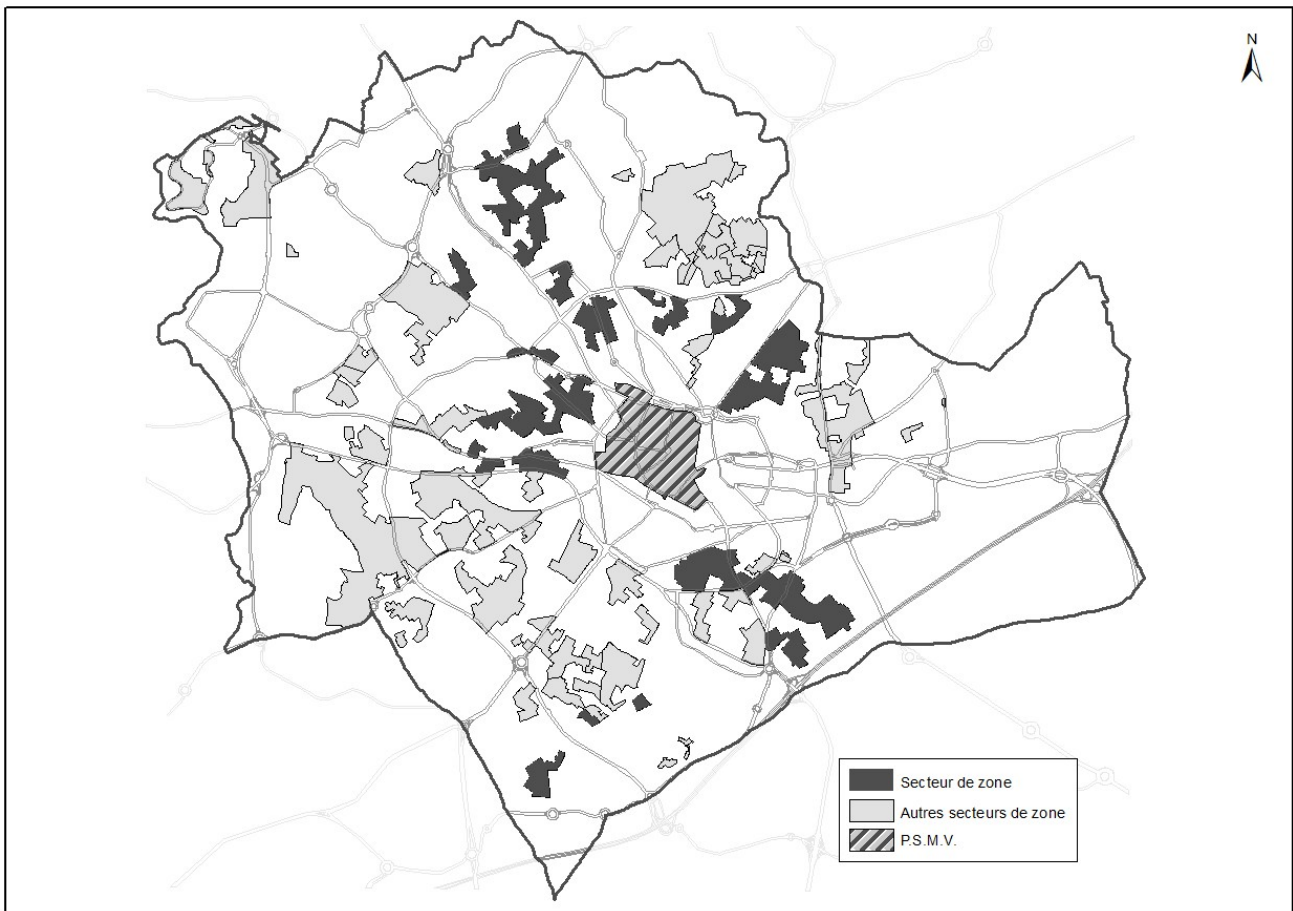
## Secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2

### DESCRIPTION

Ces secteurs regroupent la plupart des quartiers d'habitat individuel de la 2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation autour du secteur sauvegardé. Le secteur 2U2-1 se différencie du secteur 2U2-2 par la possibilité de disposer d'un COS un peu plus important pour permettre l'installation de commerces, d'activités ou services de proximité. Il couvre en effet des quartiers où il est souhaitable de renforcer la présence de commerces notamment.

### LOCALISATION





**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Sont autorisés les terrains de camping (L 443-1 du code de l'urbanisme) et les habitations légères de loisirs.

**Article 13 : « Espaces libres et plantations »**

Le pourcentage d'espaces libres est fonction de la taille de l'unité foncière (de 30 à 50%).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

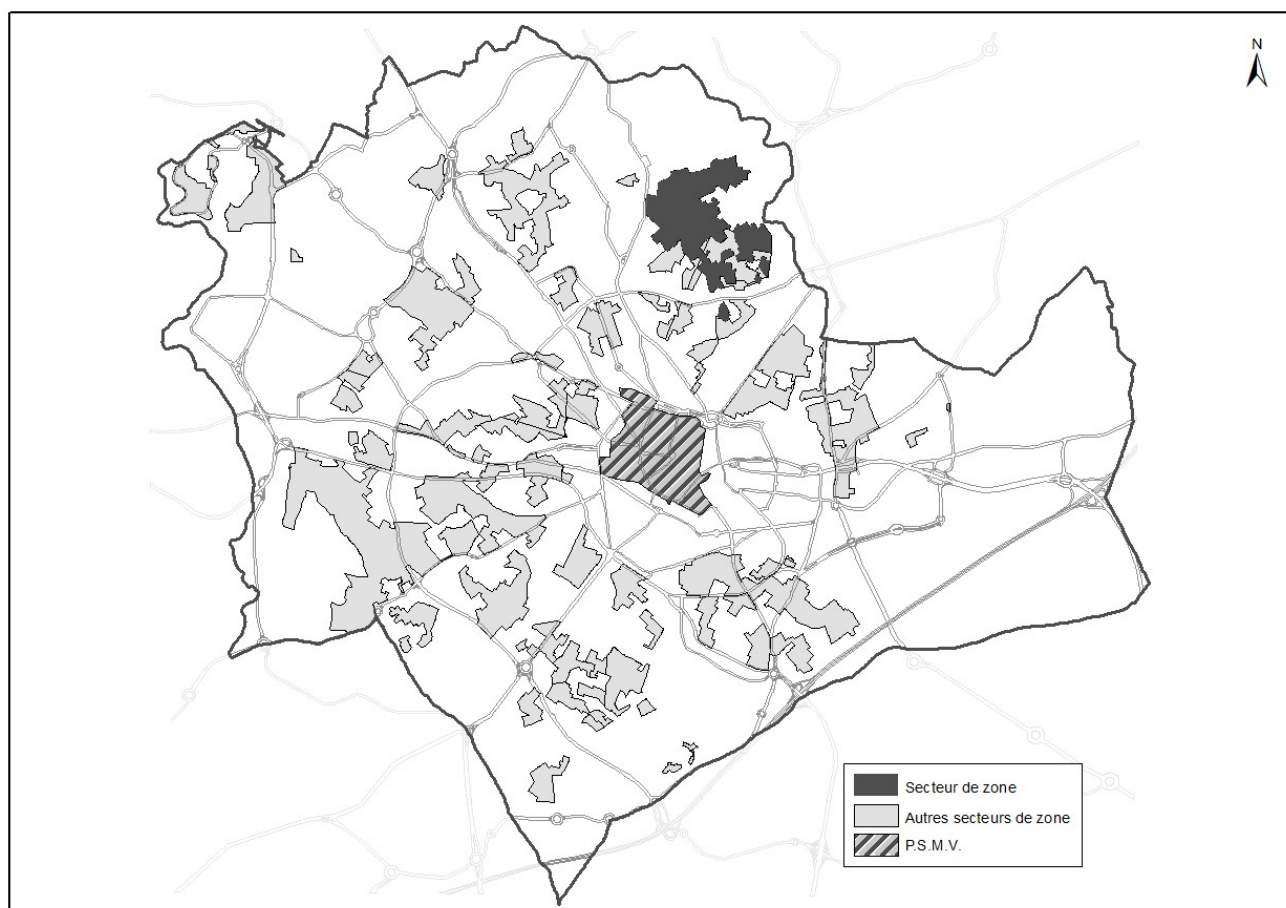


## Secteur de zone 2U2-3

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre également des quartiers d'habitat individuel de la 2<sup>ème</sup> couronne d'urbanisation autour du secteur sauvegardé. La densité du bâti y est cependant moindre que dans les quartiers d'habitat individuel couvert par les secteurs 2U2-1 et 2U2-2. Aussi, les règles de prospects et d'espace libre sont adaptées en conséquence.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle de prospect  $D \geq 2A$  (au lieu de  $D \geq A$  pour les secteurs 2U2-1 et 2U2-2).

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

Règle de prospect  $L \geq H$  et  $L \geq 4m$  (au lieu de  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$  pour le secteur 2U2-1).

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

Le pourcentage d'espace libre obligatoire est de 60 ou 70% de la surface de l'unité foncière.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

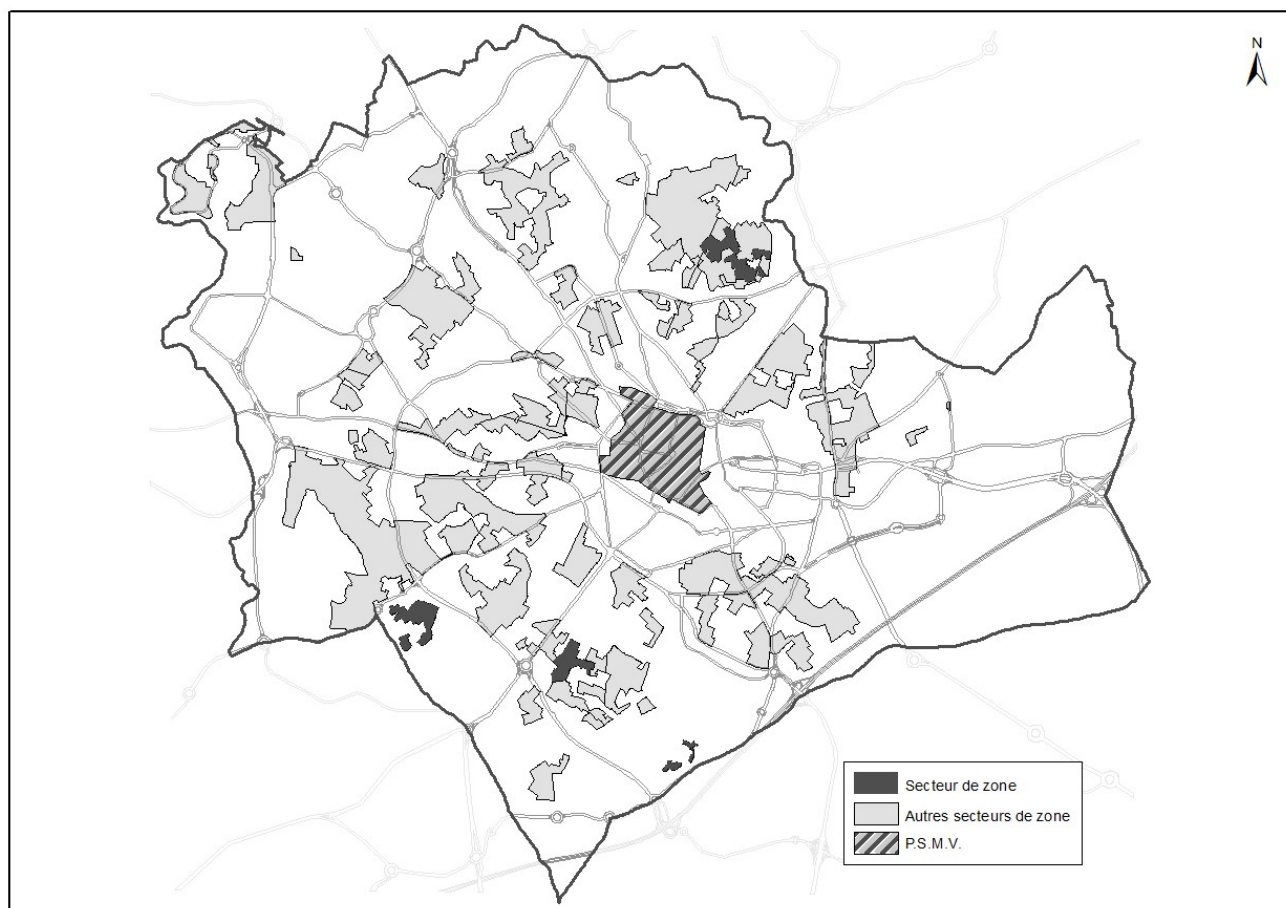
Non réglementé

## Secteur de zone 2U2-4

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre des quartiers d'habitat pavillonnaire construits le plus souvent dans le cadre d'opération d'ensemble (zone d'aménagement concerté). Ils présentent une densité un peu plus importante (hauteur) que ceux couverts par les secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Hauteur maximale autorisée 9m (au lieu de 8m pour les secteurs de base 2U2-1 et 2U2-2).

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

20% ou 50% d'espace libre imposé, compte tenu de la densité plus importante de ces quartiers.

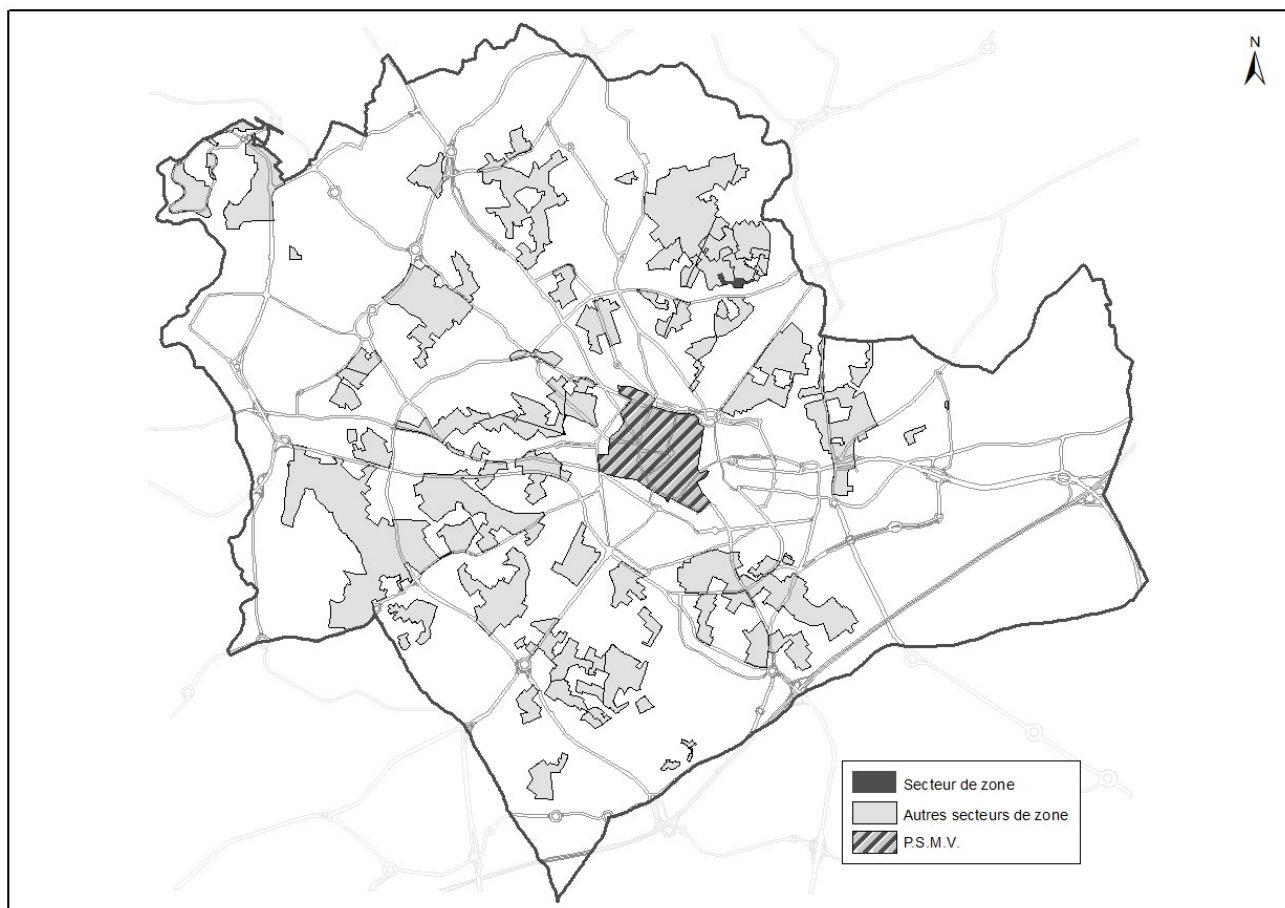
#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol » : Non réglementé**

## Secteur de zone 2U2-5

### DESCRIPTION

Secteur situé dans le quartier de l'Aiguelongue et destiné à accueillir des habitations individuelles.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

La Ville a souhaité urbaniser les terrains du quartier Aiguelongue situés le long de l'avenue de la Justice de Castelnau, entre la rue du Mas de Calenda et la rue de la Roqueturière, en friche depuis plusieurs années alors que le quartier environnant était totalement bâti. Le plan de composition a permis, à partir d'une voie structurante entre la rue de la Roqueturière et la rue du Mas de Calenda, de réaliser la transition entre un secteur Nord constitué de maisons individuelles et des logements collectifs au Sud, en bordure de l'avenue de la Justice de Castelnau.

Ces derniers adoptent une forme de « U » dont les têtes des bâtiments, orientées au Sud en alignement sur l'avenue de la Justice de Castelnau, forment un front urbain d'une volumétrie à l'échelle du gabarit de cette voie, avec les espaces privés situés à l'intérieur des îlots ainsi constitués. L'ensemble est noyé dans des espaces verts, caractéristique éminente de ce quartier.

Le secteur 2U2-5 couvre la partie à usage d'habitat individuel.

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

Règles de prospect  $L \geq H$  ou = à 4 mètres

**Article 13 : Espaces libres et plantations**

La surface des espaces libres devra être égale à 40% ou 50% de l'unité foncière.

**Article 14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Non réglementé

## **ZONE 2U3**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'une zone urbanisée essentiellement sous forme d'habitat collectif de hauteur modérée.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Jardin aux Pivoines.

**LOCALISATION :** Jardin aux Pivoines



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Accompagner l'entrée de ville (depuis la RN 113 à l'est) et terminer l'urbanisation du quartier Aiguelongue en respectant son caractère végétal fort, en harmonie avec le site classé du parc de Méric situé à proximité.
- Participer à la mise en valeur des franges naturelles et urbaines du Lez.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

La ZAC a été lancée en 1995 puis modifiée en 1997 dans un quartier au caractère urbain affirmé, mais marqué par la présence d'importants espaces verts situés dans un site inscrit et voisin d'un site classé (parc de Méric). Elle a été initiée dans le but d'affirmer la cohérence urbaine d'aménagement de cette zone c'est-à-dire de constituer une unité architecturale et paysagère cohérente en frange du parc de Méric et dans le respect du projet Lez Vert. Elle a pour autre dessein de contribuer à la satisfaction des besoins en logements collectifs nouveaux dans ce secteur. Cela se traduit par la réalisation de logements résidentiels de faible hauteur dotés d'espaces privatifs permettant une transition du Sud vers le Nord. L'ensemble s'articule de part et d'autre de la voirie interne tout en étant ordonnancé sur des espaces verts proposés comme une continuité de ceux de Méric, jusqu'en limite de l'avenue de la Justice de Castelnau. Ces dispositions répondent à la reprise ou au renforcement des objectifs d'environnement présents dans le POS.

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

Implantation dans les limites d'emprise au sol définies dans les documents graphiques du règlement (plan d'ensemble).

4

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

Dans les limites de l'emprise au sol définie, implantation en limite séparative ou en retrait minimum de 3m.

**Article 9 : « emprise au sol »**

Limite maximale d'emprise au sol définie dans les documents graphiques du règlement (plan d'ensemble).

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

Périmètres de hauteur définis dans les documents graphiques du règlement : hauteur très modérée de 10 à 13m maximum.

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Règles spécifiques conçues par l'architecte en chef de l'opération en fonction du parti d'ensemble architectural et urbanistique.

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

En plus de la plantation d'un arbre pour deux places de parking, des espaces libres à planter sont délimités dans les documents graphiques du règlement (plan d'ensemble).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Densité exprimée en surface de plancher maximale admissible compte tenu de la présence d'une ZAC.

## ZONE 2U4

### DESCRIPTION :

*Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui recoupe pour partie l'ancienne ZAC Val de Croze.*

**LOCALISATION :** Bagatelle



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Dans le cadre de l'aménagement du secteur sud-ouest et du quartier de Bagatelle la zone d'aménagement concerté du Val de Croze a été confiée à l'office public d'aménagement et de construction (OPAC) par arrêté préfectoral en date du 1<sup>er</sup> décembre 1981.

Cette zone d'aménagement concerté est délimitée par la route de Laverune à l'ouest, l'avenue de Vanières au nord, la rue du Pas du Loup à l'est et par le ruisseau du Rieucoulon au sud.

Cette opération d'une superficie de 15,8 hectares avait pour principaux objectifs :

- de répondre aux besoins en logements de ce secteur,
- de constituer un équilibre : outre les logements, ce quartier comprend des commerces et des équipements publics,
- favoriser l'implantation d'activités.

Aujourd'hui, le programme de logements est totalement réalisé.

Le programme des équipements publics mis à la charge de l'aménagement est aussi réalisé et la ZAC a été achevée.

Ce quartier résidentiel est marqué par la présence forte de logements sociaux collectifs construits autour d'une place centrale, la place de Chine. Des habitations de type individuel sont implantées autour des logements collectifs. L'activité s'est développée sur la frange du quartier en limite avec les boulevards et voiries du quartier.

A proximité des espaces publics ont été réalisés des équipements publics (Maison pour Tous, résidence foyer). Enfin, les écoles A.Savary et H.Boucher constituent le lien avec le quartier voisin de Mas de Perette situé au nord.

Le règlement de PLU établi à l'achèvement de la ZAC pour cette zone 2U4 prend en compte les caractéristiques des constructions existantes et leurs besoins d'évolution.

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

Possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait.

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

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative.

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

La hauteur maximale autorisée est de 21m.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

20% d'espaces libres sont imposés en plus des obligations habituelles des plantations des parkings.



**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**  
Non réglementé



## ZONE 2U5

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située à l'Ouest de la ville qui regroupe pour partie l'ancienne ZAC Mas de Perette.

### LOCALISATION :

Mas de Perette



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

La construction de la zone d'aménagement concerté du Mas de Perrette s'est inscrit dans le processus, engagé depuis de nombreuses années, d'urbanisation du secteur compris entre l'avenue de la Liberté, l'avenue de la Recambale, la route de Lavérune et la rue des Bouisses.

Pour répondre à un objectif d'aménagement du secteur, 350 logements y ont été réalisés sous la forme d'un village.

L'artère principale (rue du Mas de Perrette) traverse une placette autour de laquelle les bâtiments R+3 constituent le centre du quartier. Autour se sont développées les constructions individuelles reliées entre-elles par des ruelles et allées menant au mail central, à la maison de quartier et au groupe scolaire qui assure le lien avec le quartier voisin de Bagatelle. Les équipements sportifs sont situés à proximité, le long de la route de Lavérune. L'image de ce quartier rappelle celle des villages languedociens. Ce caractère doit être conservé. Aussi, le règlement établi, après l'achèvement de la ZAC, pour cette zone 2U5 couvrant le cœur (habitat collectif) du quartier, prend en compte les caractéristiques des constructions existantes et leurs besoins d'évolution.

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

Possibilité d'implantation à l'alignement ou en retrait.

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

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative.

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

Hauteur maximale autorisée 15m (habitat collectif).

**Article 13 : « Espaces libres et plantations »**

20% d'espaces libres sont imposés en plus des obligations habituelles des plantations des parkings.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé.

## ZONE 2U6

### DESCRIPTION :

Cette zone se compose principalement de constructions destinées à l'habitation organisées autour d'une esplanade, d'une place publique et de rues adjacentes comportant notamment des commerces et des bureaux.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC de la Fontaine.

### LOCALISATION :

La Fontaine



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Rééquilibrer le quartier à l'Ouest autour du vieux Celleneuve,
- Favoriser le renforcement du rôle de pôle de quartier joué par celui-ci,
- Permettre la réalisation des équipements sportifs et sociaux complémentaires nécessaires au quartier.

La zone se divise en trois secteurs selon les caractéristiques urbaines définies dans le cadre du schéma d'aménagement d'ensemble établi pour cette zone.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Située à l'extrémité ouest de l'agglomération montpelliéraine, la ZAC de la Fontaine se trouve limitée par l'avenue de la Liberté au sud et à l'ouest, l'avenue de Lodève au nord et le faubourg de Celleneuve à l'est.

Cette zone couvre environ 9 hectares.

L'objectif de la ZAC était et est de rééquilibrer l'ensemble de ce quartier périphérique, par un apport de population et la réalisation d'équipements sociaux et publics déficitaires à proximité du vieux centre de Celleneuve.

Le principe conducteur consistait à greffer cette nouvelle zone sur le vieux quartier existant. Les habitations de type collectif (hauteur importante) sont implantées autour d'une place principale, F. Mansart dotant ainsi le quartier d'un nouveau centre.

Ces constructions viennent le plus souvent épauler, encadrer le domaine public à l'image du bâti des faubourgs ou des villages.

Les constructions individuelles ou de type maison de ville (hauteurs plus faibles) sont situées au-delà, en périphérie de la place centrale et en articulation avec le vieux bourg de Celleneuve.

L'activité s'est développée sur la frange de la ZAC, à proximité des espaces verts et des liaisons routières. Le règlement traduit ces intentions dans les trois secteurs de zones créés.

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

Pas de rétention à la parcelle imposée pour ce quartier à typologie très urbaine et très dense.

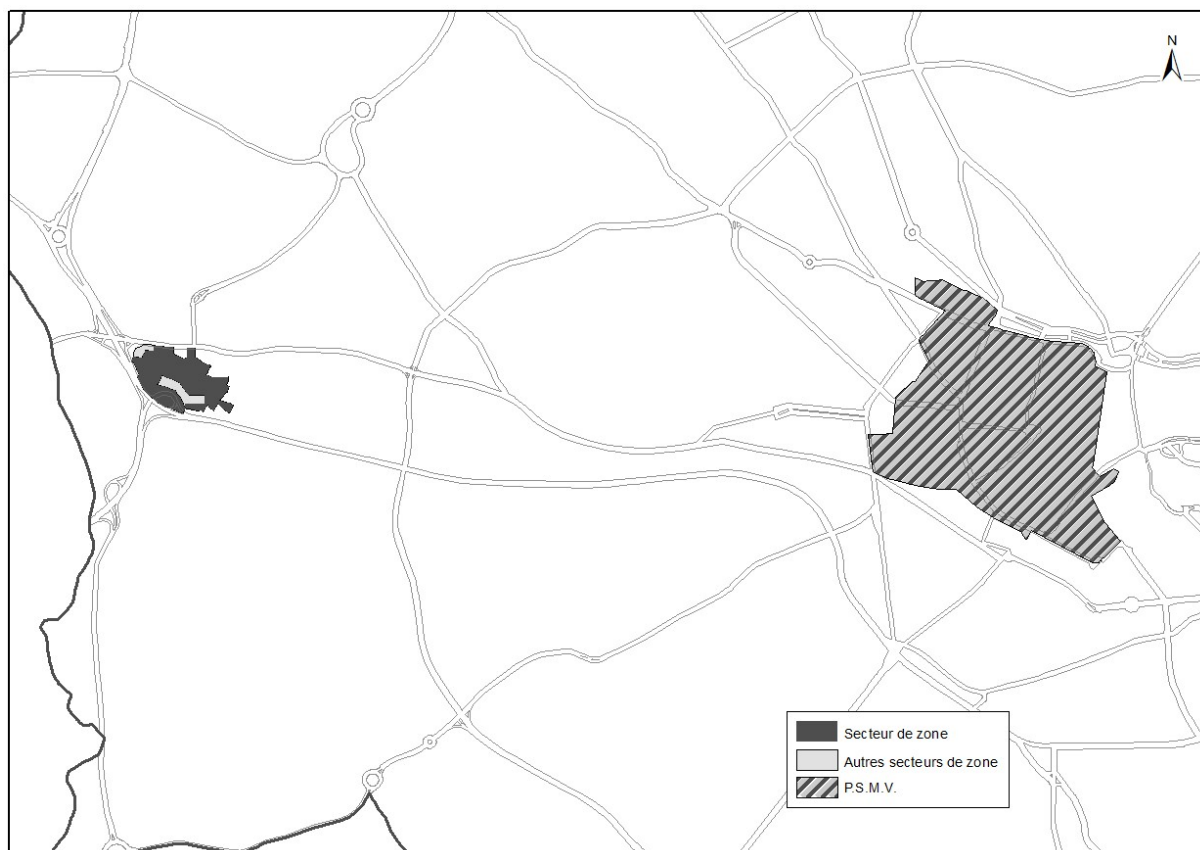
### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Densité exprimée en surface de plancher à l'échelle de la ZAC.

## Secteurs de zones 2U6-1 et 2U6-2

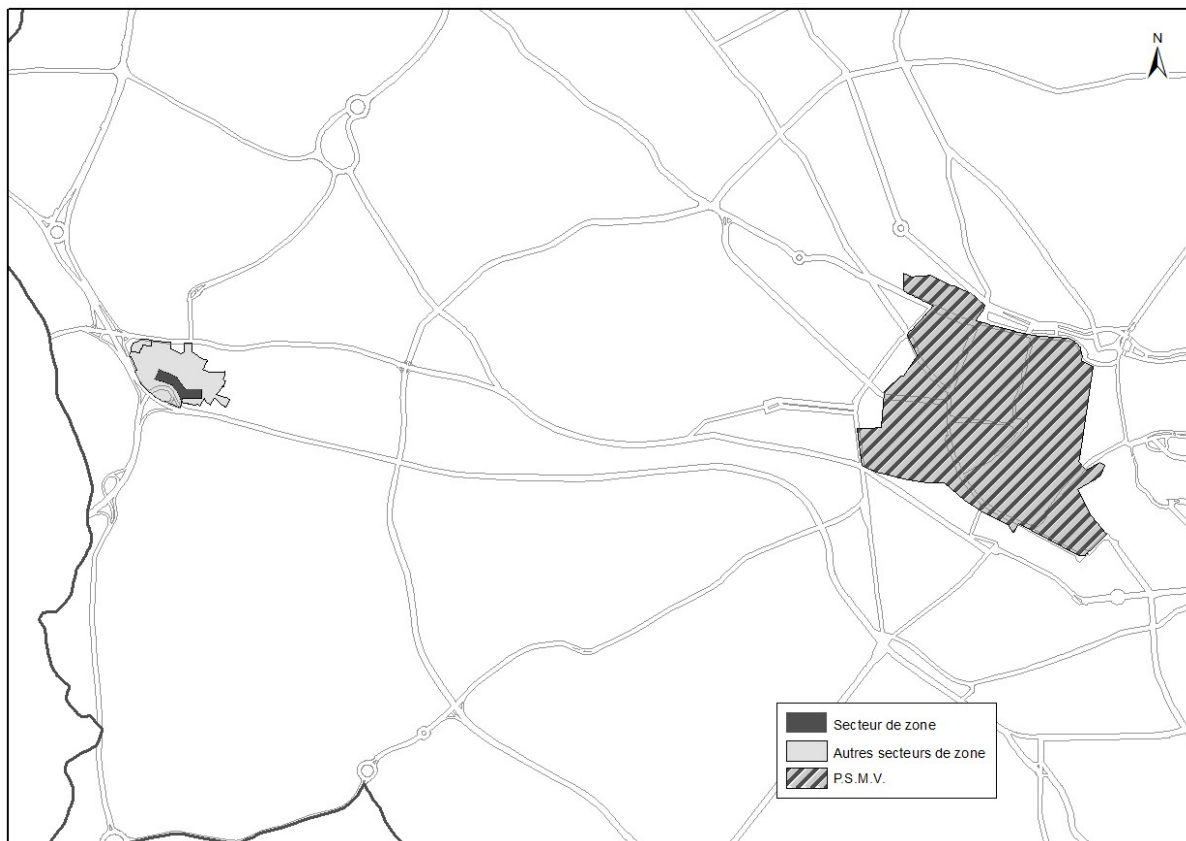
### Secteur 2U6-1

Secteur de mixité urbaine qui présente autour de l'espace central public (place principale) des constructions destinées non seulement à l'habitation (collectif) mais aussi au commerce et aux bureaux.



## Secteur 2U6-2

Secteur à dominante d'habitat de type maison de ville ou de faubourg (hauteur plus limitée).



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

Implantation à l'alignement pour au moins une des façades. Retrait de 5m minimum en limite de zone et possibilité de surplomb du domaine public (repérage documents graphiques).

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

Limite séparative ou règle de prospect  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

### **Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Règle de prospect  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

### **Article 9 : « emprise au sol »**



Pour le secteur 2U6-2 de maisons de ville, l'emprise au sol est limitée à 60% de la surface de la parcelle afin de laisser des espaces libres de type jardins ou cours à l'image de ce que l'on trouve dans le vieux « village » de Celleneuve à proximité.

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

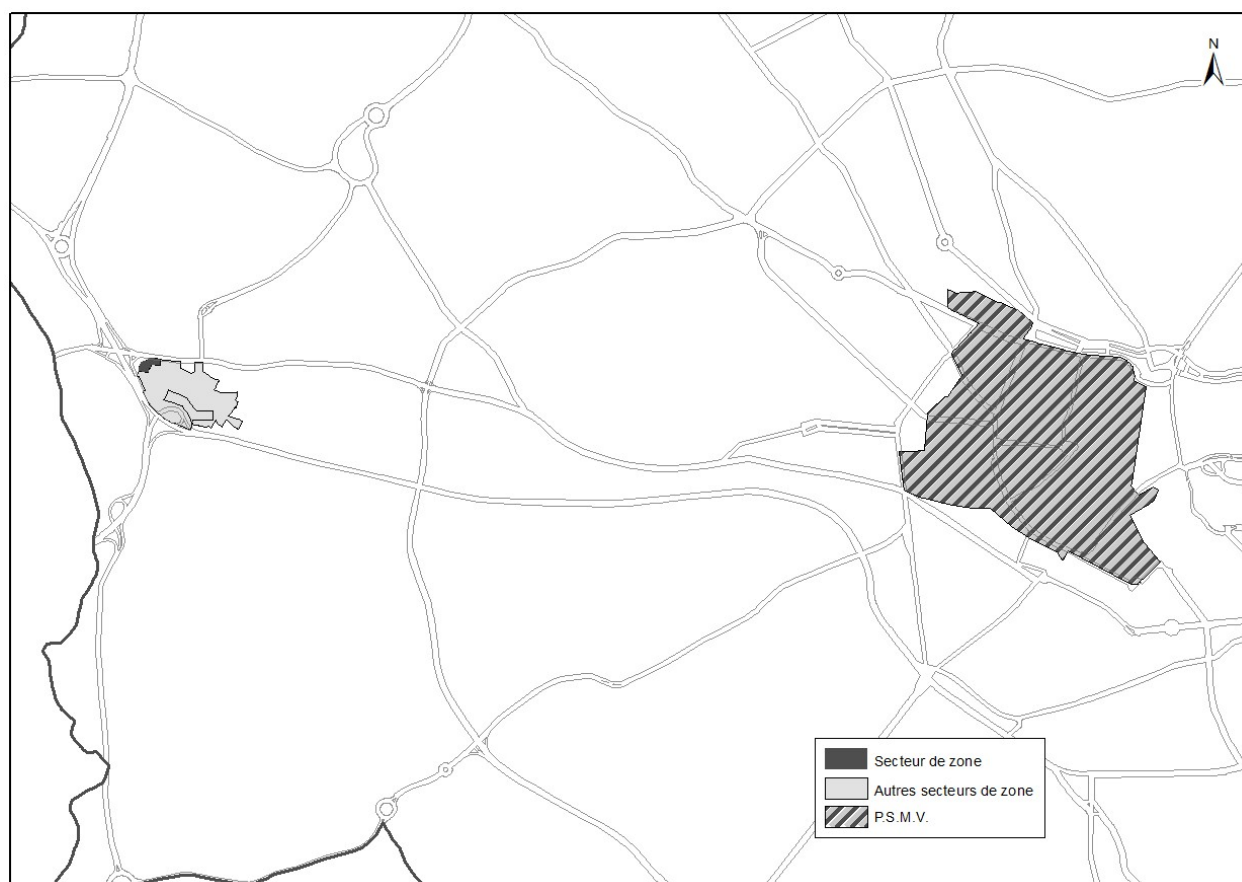
- 18m en général pour le secteur 2U6-1 d'habitat collectif dense autour de la place centrale et des espaces publics majeurs du quartier.
- 12m seulement pour les maisons de ville du secteur 2U6-2.

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

Obligation de plantation des espaces libres.

## Secteur de zone 2U6-3

Ce secteur situé près d'axes de circulation importants est davantage marqué par une vocation d'activités économiques. Les règles proposées sont conformes à ce type d'occupation.



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

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

L'habitation n'est pas autorisée.

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

Retrait minimum de 5m.

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

Retrait minimum de 5m.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Retrait minimum de 5m.

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

Hauteur limitée à 12m.

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

Obligation minimale de planter les parkings et de conserver des espaces libres non imperméabilisés sur au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

## ZONE 2U7

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située au sud de la ville, au centre d'une ancienne zone d'aménagement concerté destinée à accueillir du logement et de l'activité.

### LOCALISATION : Tournezy



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités - parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

C'est la recherche de la mixité urbaine qui a servi de principe fondateur à la ZAC Tournezy. Habitat, activités commerciales et bureaux ne sont plus séparés par des limites de zonage, mais inclus dans une forme urbaine capable de gérer les contiguïtés.

Le cœur de ce quartier est organisé autour d'un espace public ceinturé d'une forte densité d'habitat collectif. L'épannelage descend progressivement à mesure que l'on s'éloigne de ce centre pour aboutir à du logement individuel et des bâtiments de bureaux.

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

Implantation à l'alignement ou en retrait.

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

Possibilité d'implantation jusqu'en limite séparative.

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

Hauteur maximale 15m (habitat collectif).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

## **ZONE 2U8**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'une zone à dominante de logements collectifs, située au sud de la commune dans une ancienne zone d'aménagement concerté destinée à accueillir en priorité du logement sans exclure les activités.

### **LOCALISATION**

Croix d'Argent



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Mixité urbaine (habitat, équipements et activités – parmi les moins gênantes pour l'environnement résidentiel et utiles au fonctionnement collectif urbain) en prenant en compte les spécificités du quartier et en permettant l'évolution des bâtiments existants.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

La greffe d'un quartier entièrement dévolu à l'habitat est le principe fondateur de la ZAC Croix d'Argent. Les règles et la densité mises en œuvre sont celles d'un habitat urbain, déclinant diverses typologies. Cette modération assure une transition entre des quartiers environnants très denses comme Lemasson ou Tastavin et des quartiers d'habitat individuel tels que Marquerose.

Le cœur du quartier comprend de l'habitat collectif qui est implanté en épaulement du domaine public, tandis que l'habitat individuel trouve sa place au contact des quartiers préexistants. De cette mixité de typologies résulte une densité moyenne, en harmonie avec l'environnement urbain immédiat.

Le secteur 2U8 recouvre la partie de la ZAC à usage dominant d'habitat collectif.

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

Possibilités d'implantation à l'alignement.

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

Possibilité d'implantation en limite séparative.

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

Hauteur limitée à 18m (habitat collectif).

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

Un arbre planté pour deux places de parking.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

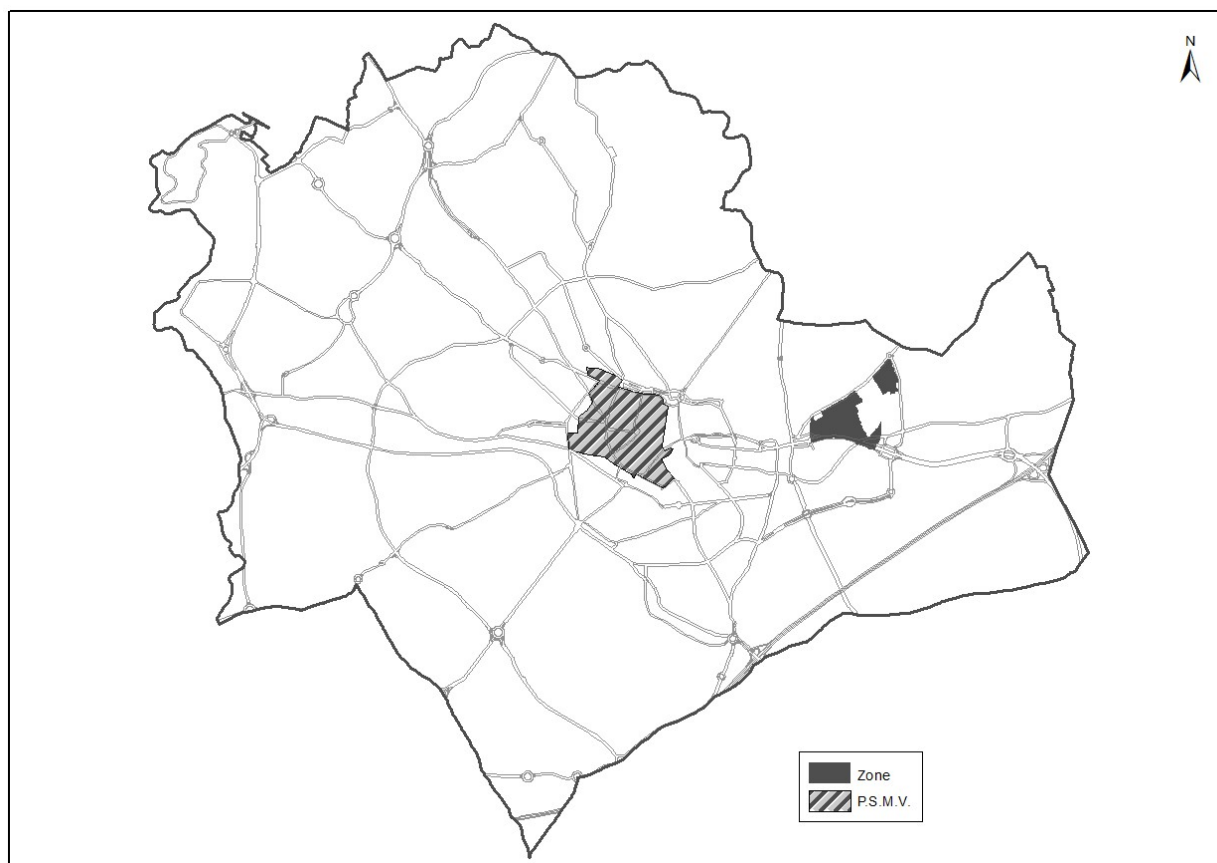
## **ZONE 2U9**

Il s'agit d'une zone urbanisée de part et d'autre du parc du Millénaire I, où prédominent des constructions destinées à l'habitation mais qui admet aussi notamment des commerces, des bureaux et des équipements publics.

Cette zone recoupe principalement le périmètre de la ZAC Blaise Pascal.

### **LOCALISATION :**

Blaise Pascal



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Réalisation d'un quartier de logements équilibré en accompagnement du parc d'activités du Millénaire, structuré par un axe Est-Ouest et ses voiries périphériques.

Ce quartier accueille un grand équipement public de l'Etat.

La zone comprend 5 secteurs selon les exigences d'un plan d'ensemble établi à l'échelle de la ZAC.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Le principe urbanistique et architectural retenu vise :

- à marquer les rues par la définition d'implantations obligatoires des constructions, laissant les cœurs d'îlots ouverts et aménagés en espaces verts privés,
- à créer une façade urbaine bâtie en bordure de l'avenue Mendès-France et de la rue de la Vieille Poste,
- à accueillir un important équipement public du ministère de l'Intérieur.

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Les constructions sont réalisées suivant des implantations obligatoires définies au plan graphique. Des retraits partiels de 10m sont autorisés s'ils sont justifiés pour des motifs d'ordre architectural.

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

Implantation en limite séparative ou règle de prospect  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$  minimum.

### **Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

$L \geq H/2$  exception faite des « failles architecturales » pour passage piéton.

### **Article 9 : « emprise au sol »**

Non réglementé.

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Définition de trois secteurs de hauteur dont un général à 17m.

### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Obligation de toitures terrasses. Tuiles autorisées uniquement si le contexte architectural le justifie.

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Maintien des arbres de haute tige et de la végétation existante sauf incompatibilité avec le projet. Pour les stationnements, obligation de planter un arbre pour deux places de stationnement minimum.

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

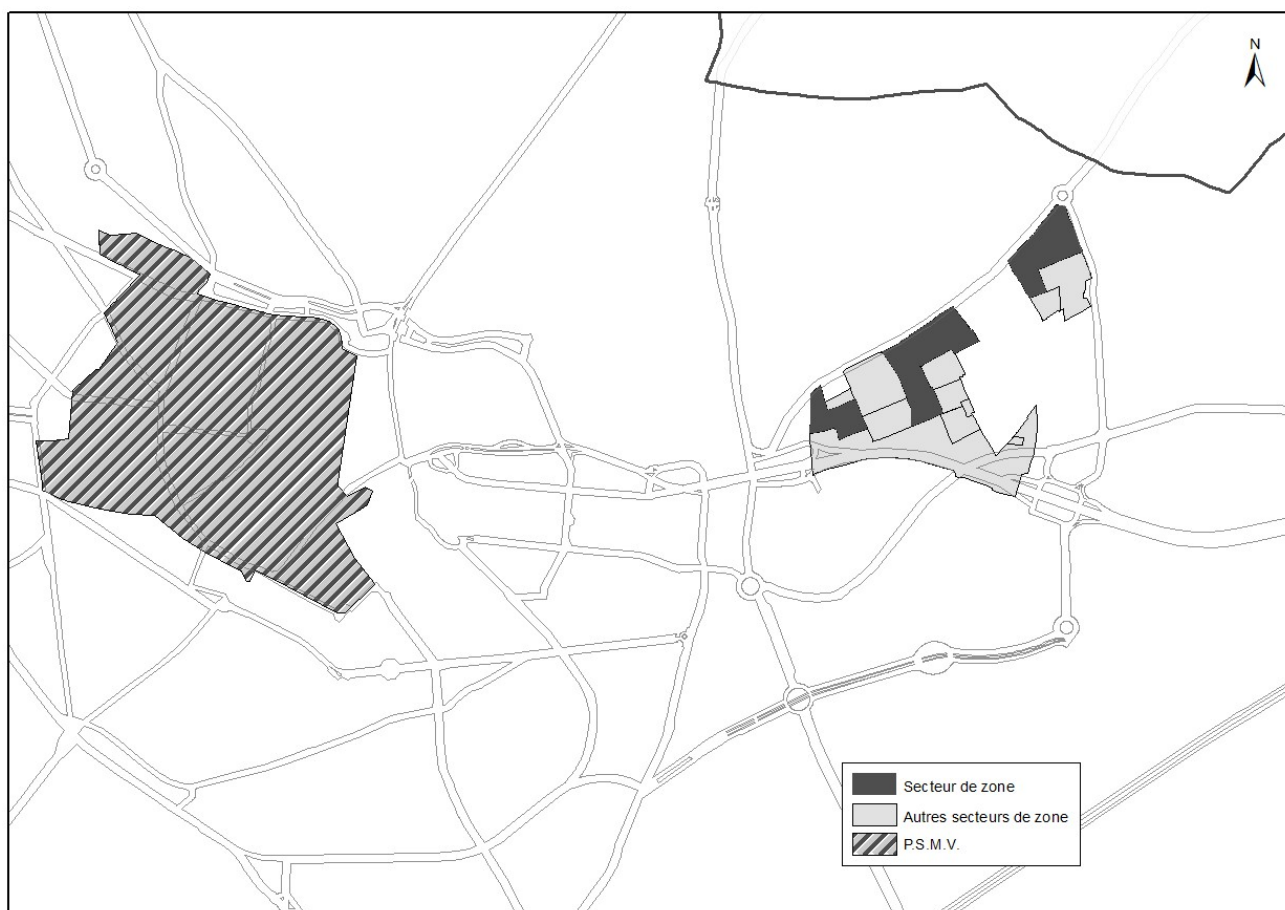


## Secteur de zone 2U9-1

### DESCRIPTION

Ilots situés en façade de la rue de la Vieille Poste.

### CALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

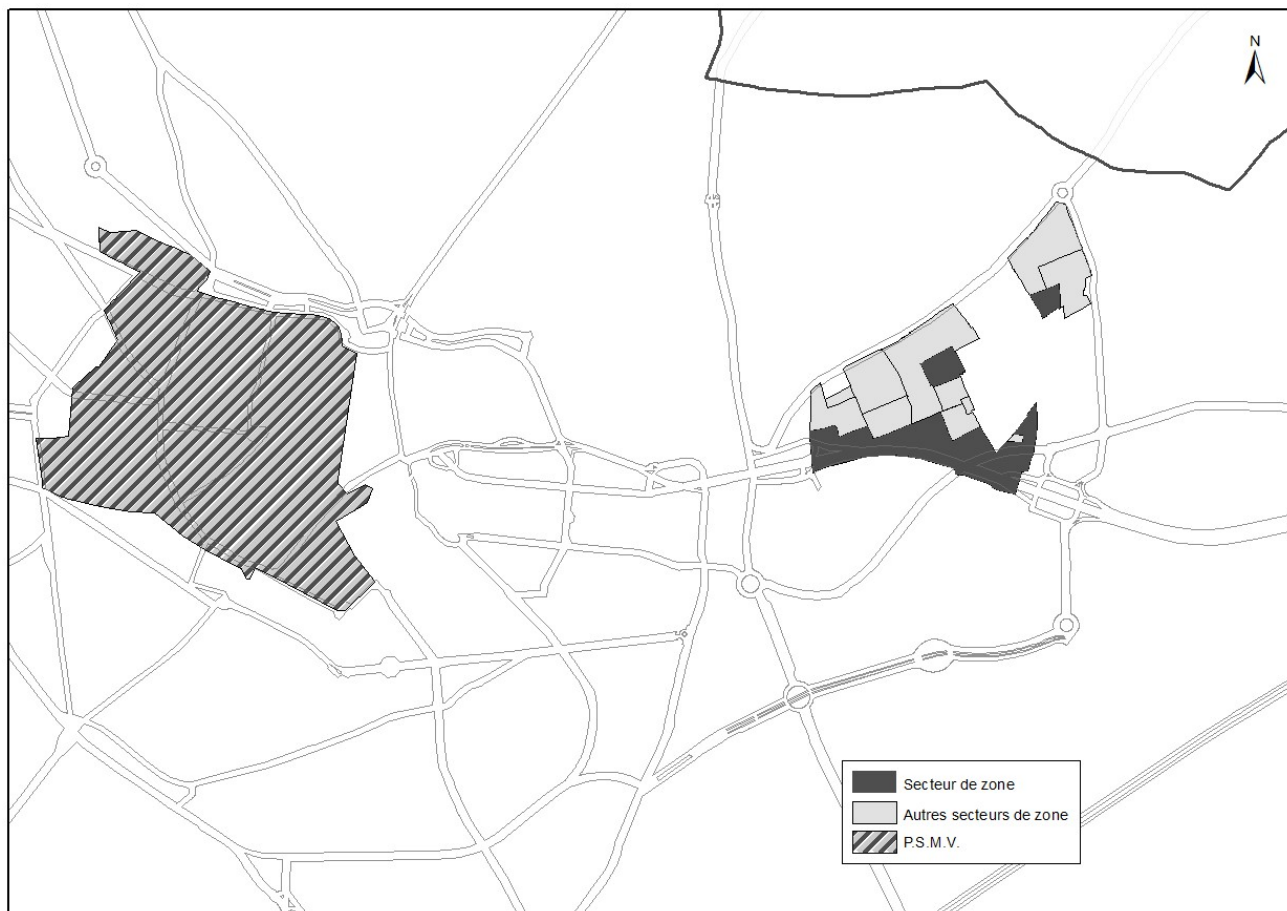
Obligation de réaliser au minimum 20% d'espaces libres.

## Secteur de zone 2U9-2

### DESCRIPTION

Ilots correspondant principalement à la façade de l'avenue Mendès-France et à l'angle des rues Louis Lépine et Denis Papin.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Hauteur 23m

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

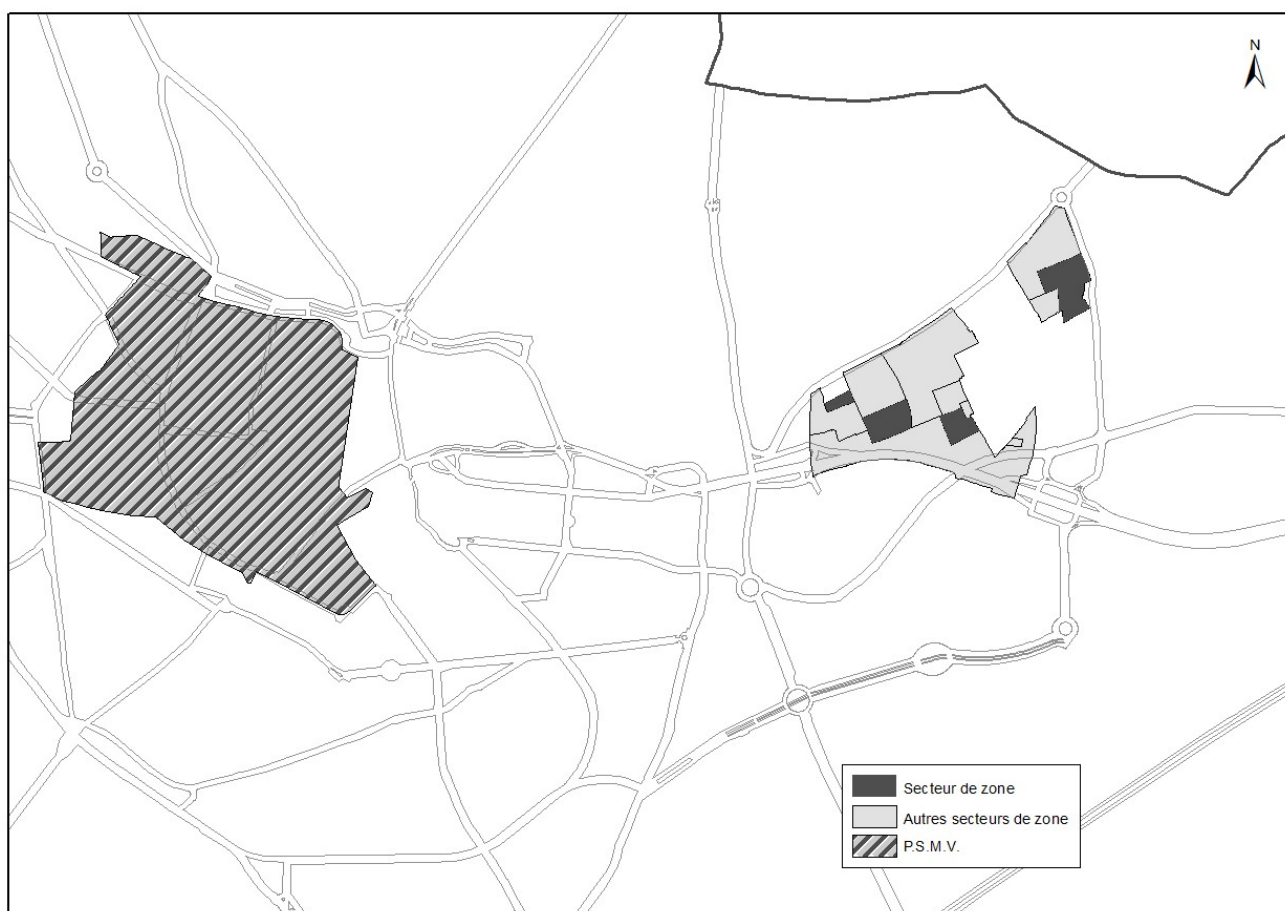
Obligation de réaliser au minimum 20% d'espaces libres.

## Secteur de zone 2U9-3

### DESCRIPTION

Ilots du centre de quartier de densité moins forte.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

#### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

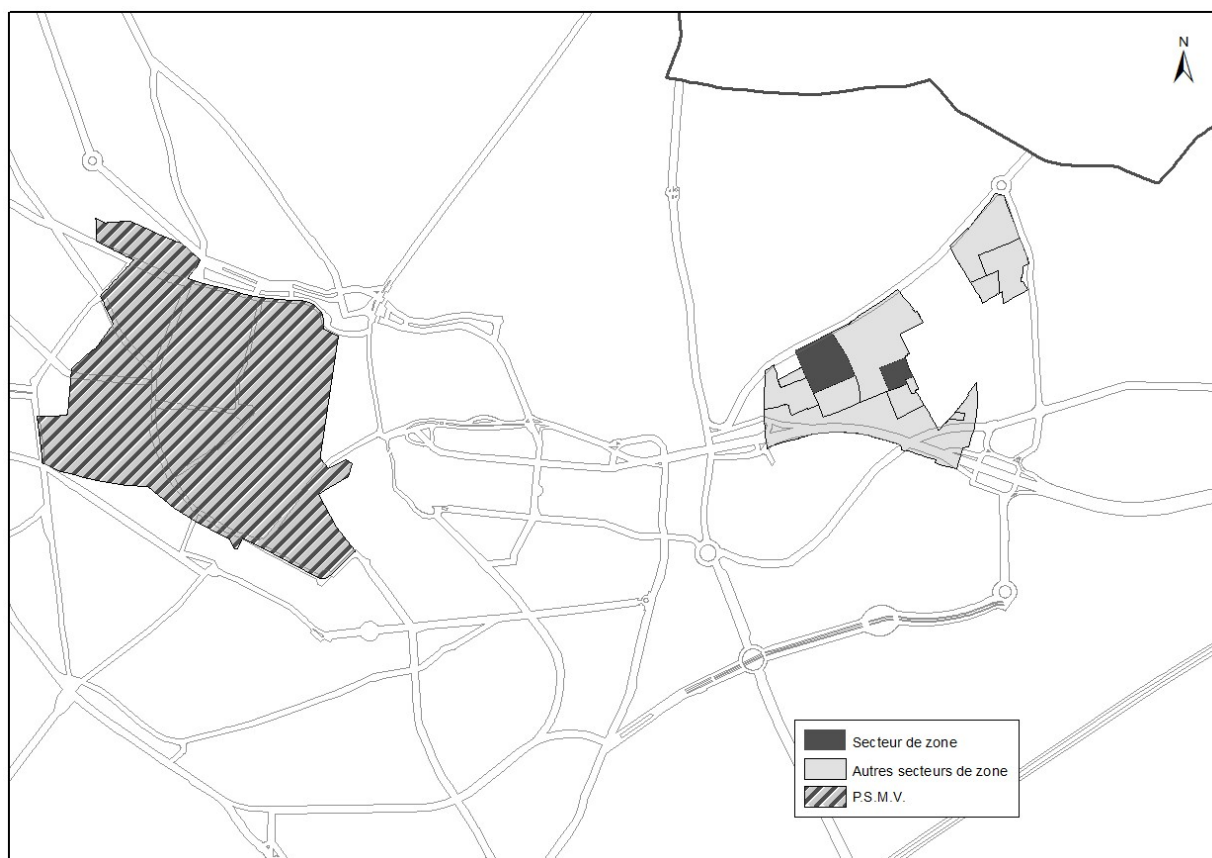
Obligation de réaliser au minimum 20% d'espaces libres.

## Secteur de zone 2U9-4

### DESCRIPTION

Ilots accueillant principalement des équipements publics.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRE** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 11 : « Aspect extérieur ».

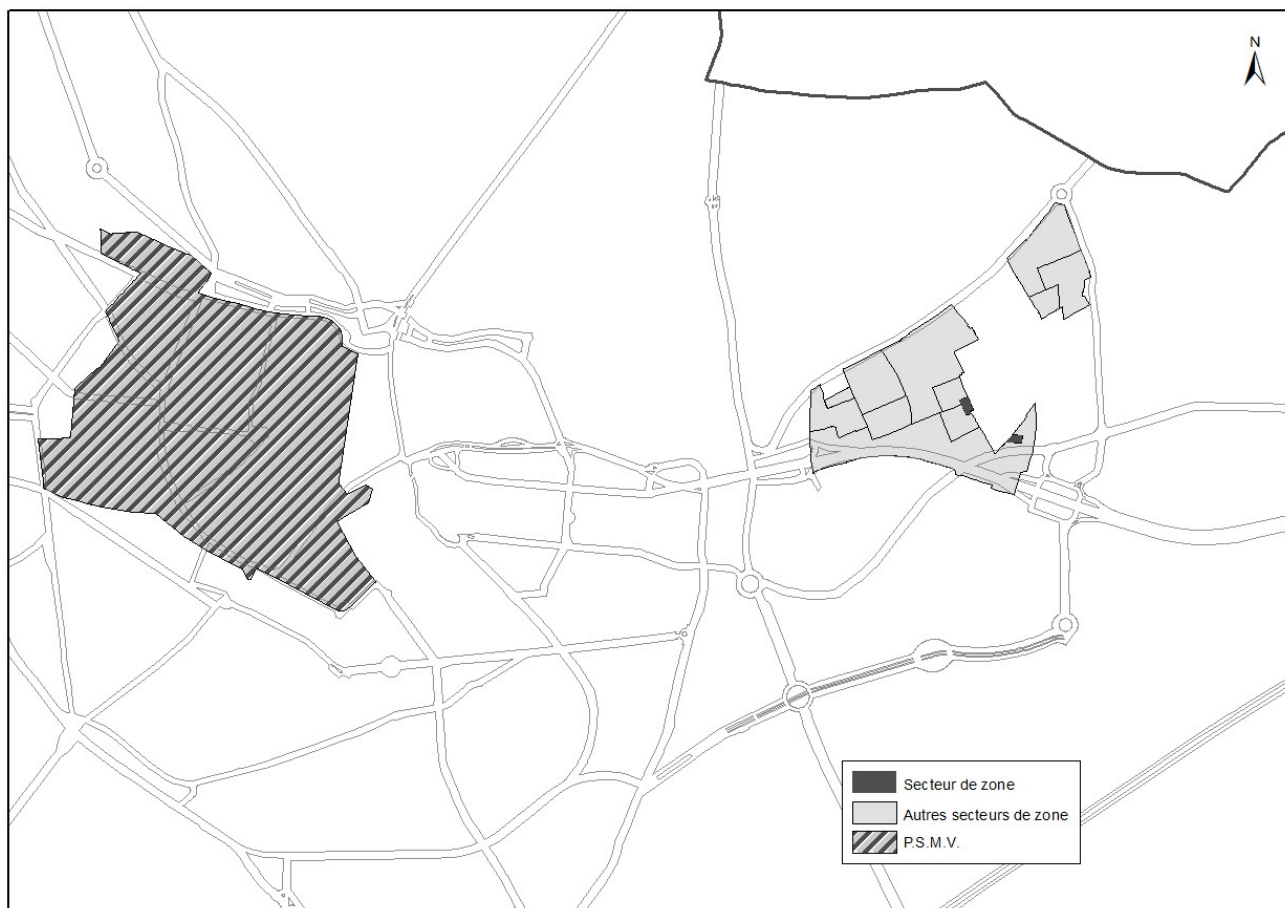
Non réglementé.

## Secteur de zone 2U9-5

### DESCRIPTION

Ilots correspondant aux maisons d'habitation existantes.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U9 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 50% de la surface de l'unité foncière.

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur 10m

## **ZONE 3U1**

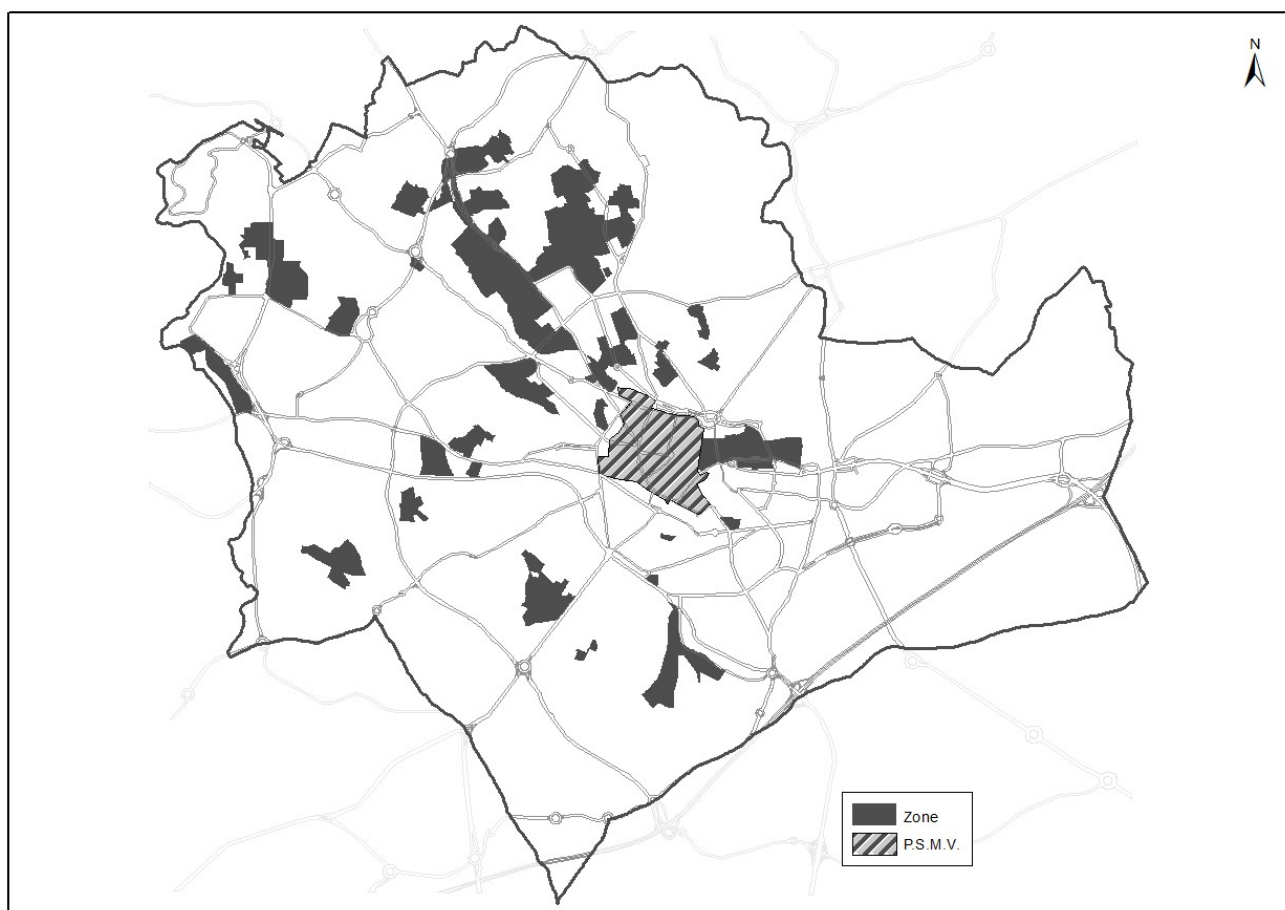
### **DESCRIPTION :**

Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime très largement à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées.

### **LOCALISATION :**

Mosson, lycée Jean Monnet, collège d'Alco, route de Lodève, parc Montcalm-E.A.I., Prés d'Arènes, gares, boulevard de Strasbourg, lycée Joffre, école d'agriculture, Hôpitaux-Facultés, Veyrassy, avenue de la Justice, lycée Jean Mermoz, stade et complexe nautique de la Mosson, espace Mosson, avenue du Père Soulas.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Répondre aux besoins d'évolution des institutions qui occupent ces secteurs (besoins exclusivement liés aux types d'utilisation ou d'occupation au sol existants).

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

Hormis les articles 1 et 2 spécifiques (voir justification dans le sous-chapitre A), les règles de cette zone sont relativement similaires à celles de la zone « d'habitat collectif » 2U1, dans la mesure où ces zones se situent le plus souvent au cœur de quartiers essentiellement composés d'habitat collectif et que le gabarit des constructions qu'on y trouve est similaire à celui de ces quartiers.

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

Le plus souvent, une règle de prospect s'applique :  $D \geq A$ .

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

Le plus souvent, une règle de prospect s'applique : le plus souvent  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Le plus souvent la hauteur maximale autorisée est importante 21m sous réserve des règles générales de hauteur fixées pour l'ensemble de la ville.

### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les règles concernant les pourcentages d'espace libre imposés sont très disparates, fixées en fonction de contraintes locales (voir secteurs de zone).

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé

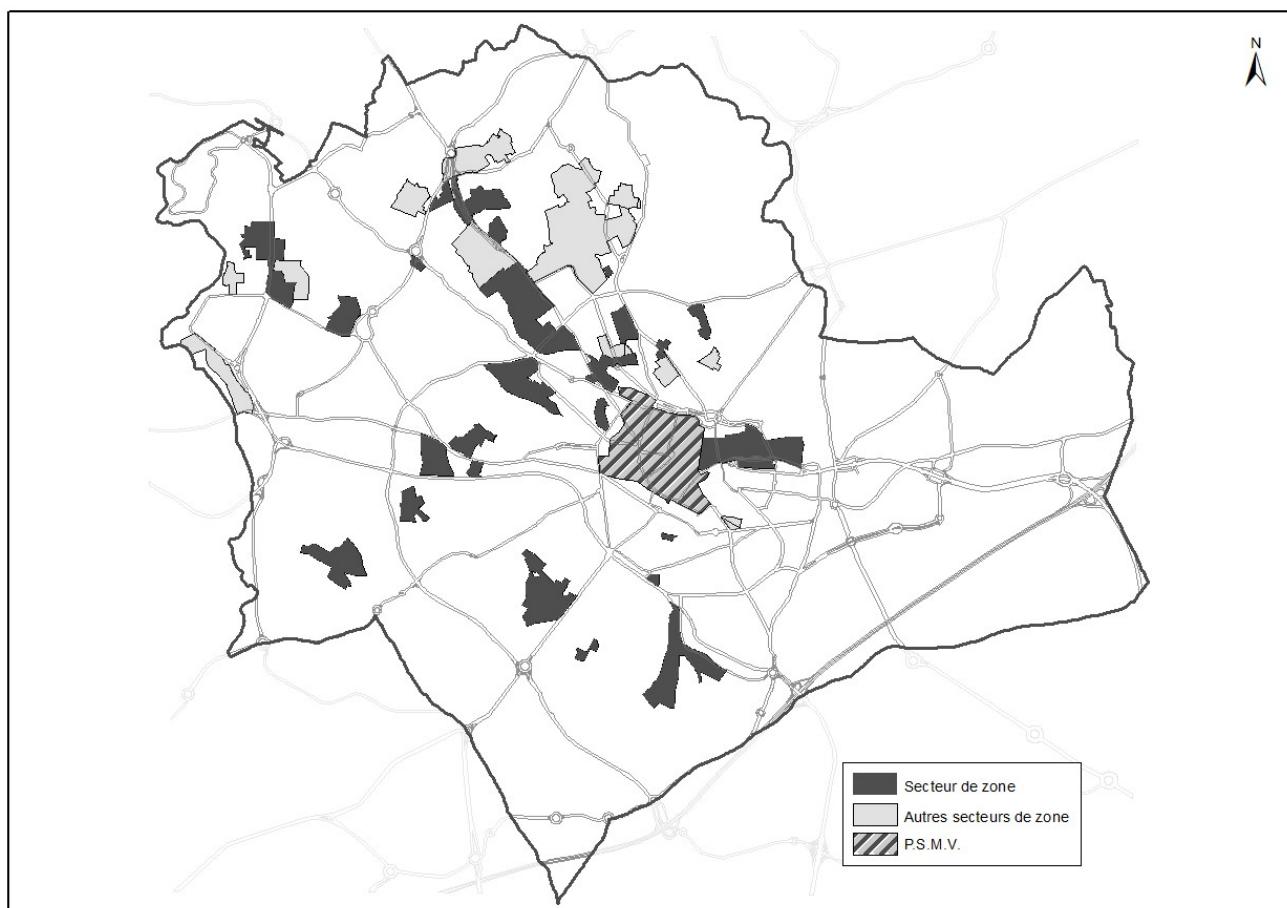


## Secteur de zone 3U1-1

### DESCRIPTION

Ce secteur regroupe la plupart des secteurs 3U1. C'est en quelque sorte le secteur de base. Ses caractéristiques réglementaires sont celles décrites pour la zone 3U1. Tous les autres secteurs de zones présentent des particularités réglementaires par rapport à ce secteur.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Les mêmes que celles décrites pour la zone 3U1.

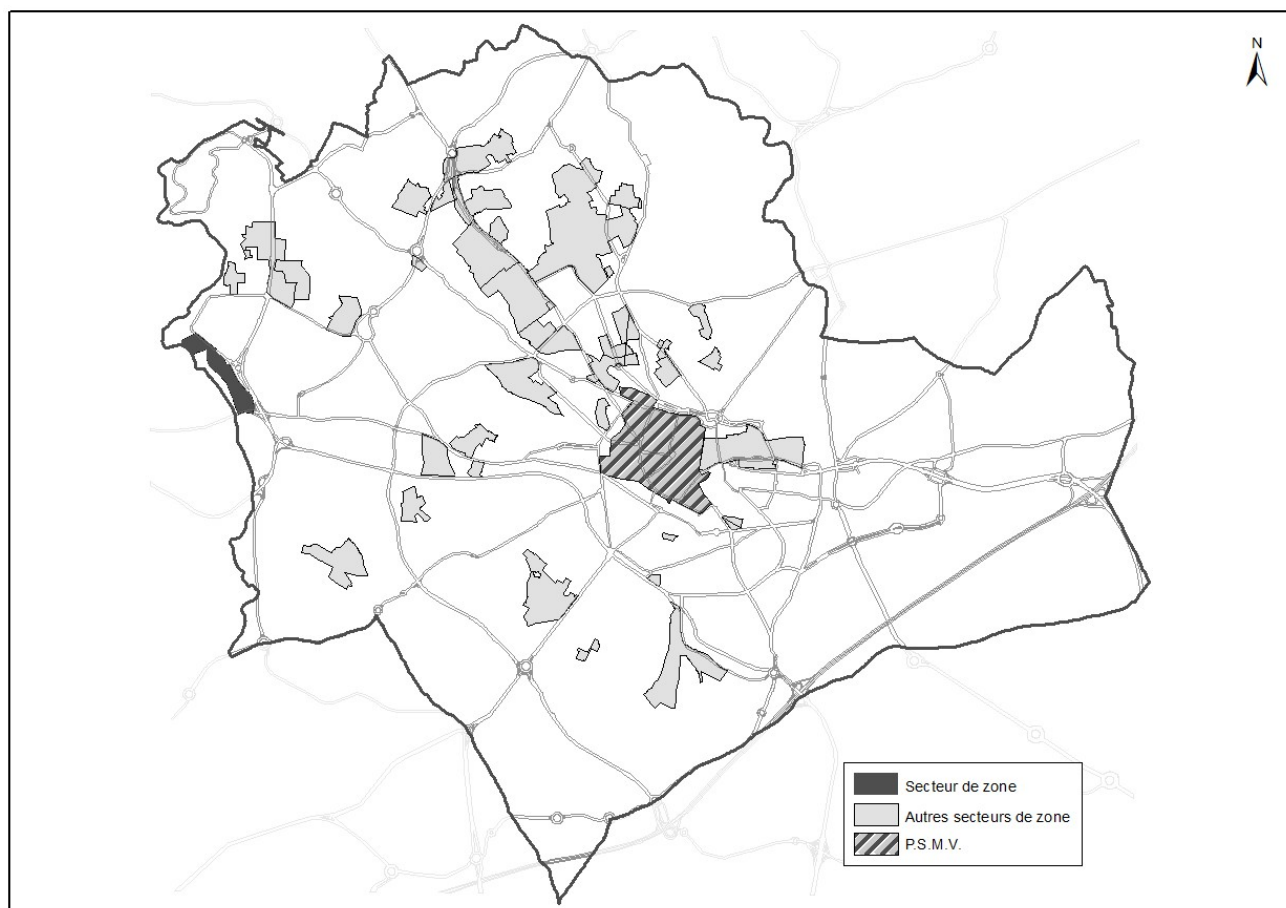


## Secteur de zone 3U1-2

### DESCRIPTION

Ce secteur de zone recouvre principalement le vaste complexe sportif du stade de la Mosson. Les règles qui y sont applicables sont adaptées aux contraintes de cet équipement spécifique et à la sensibilité du site d'implantation à proximité immédiate d'une rivière (La Mosson).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

L'espace étant par nature (terrains de football) peu imperméabilisé, il n'y a pas de contraintes de rétention à la parcelle.

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

Possibilité d'implantation à l'alignement.

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

Recul minimum de 3m.

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

Compte tenu de la spécificité de ce type d'équipement (tribune...) il n'a pas été jugé nécessaire de fixer une hauteur maximale admissible.

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

De même, il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer l'article 11.

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

Seule une contrainte de plantation des parkings a été imposée (1 arbre pour 2 places de parking).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

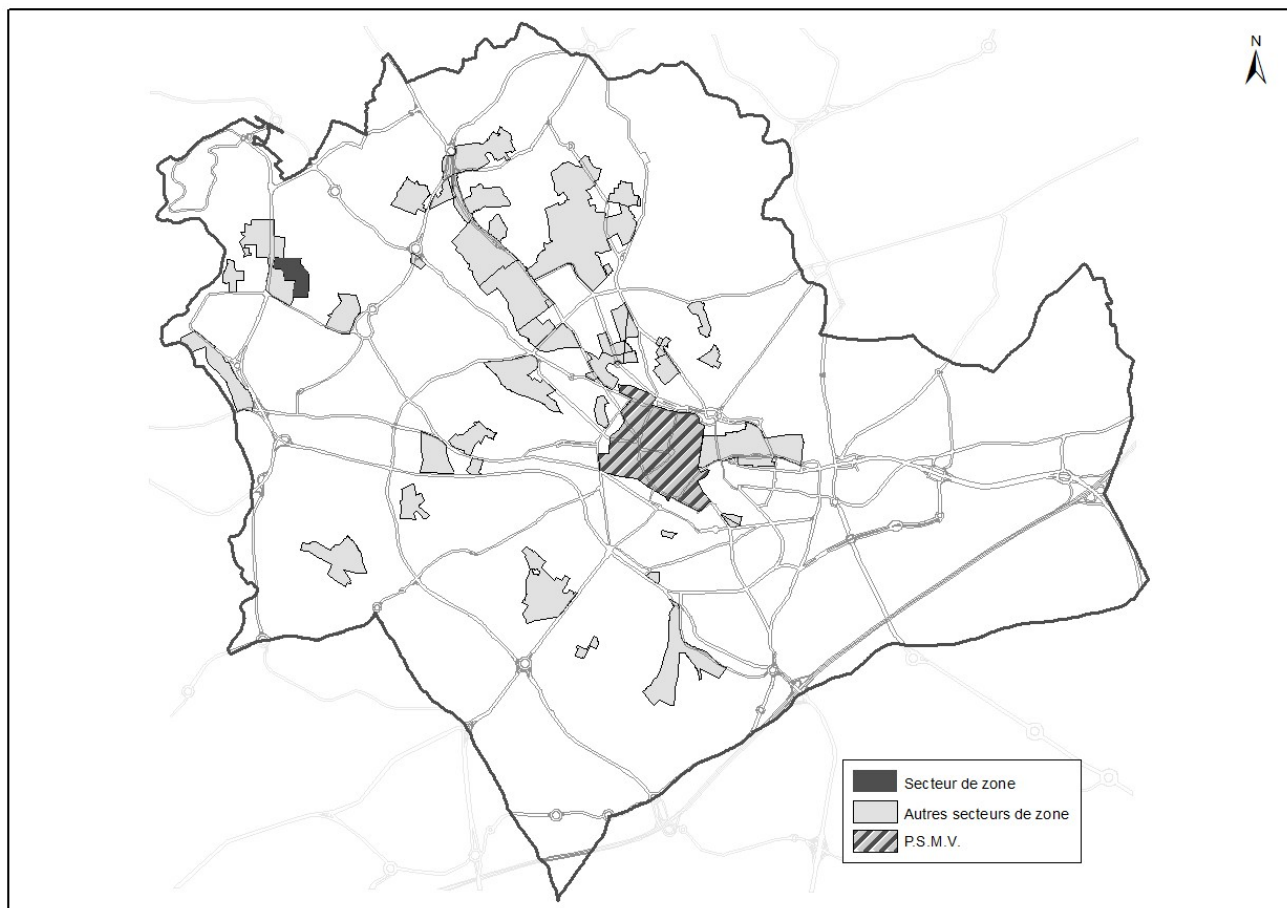
Non réglementé

## Secteur de zone 3U1-3

### DESCRIPTION

Ce secteur de zone recouvre le centre de maintenance du tramway (première ligne) situé au nord-est de la ville, à proximité du quartier de la Mosson. Il a été créé à l'occasion de la DUP de cette première ligne de tramway dans le cadre de la mise en compatibilité du POS avec cette DUP. Il contient des règles adaptées aux spécificités de ce centre technique.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Possibilité de s'implanter à l'alignement ou en retrait avec une règle de prospect  $D \geq A$ .

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Un traitement spécifique de l'aspect des couvertures est demandé (bâtiments peu hauts et situés en contre-bas de l'avenue de l'Europe).

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

Le pourcentage d'espace libre exigé est faible, 15%, compte tenu des vastes secteurs imperméabilisés nécessaires à l'exploitation du site.

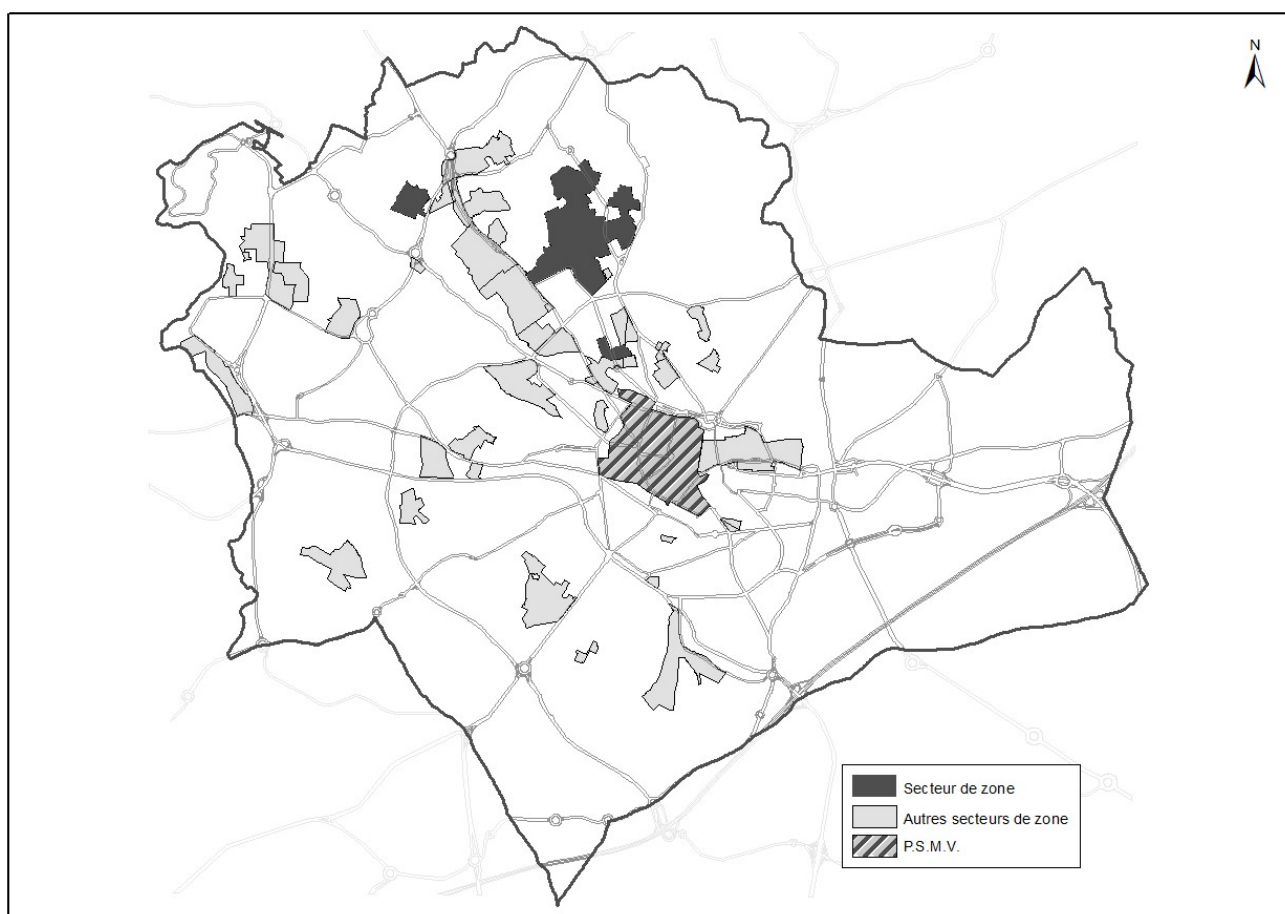
Les parkings sont néanmoins plantés à raison de 1 arbre pour 2 places de parking et les espaces verts doivent au moins contenir un arbre pour 100m<sup>2</sup>.

## Secteur de zone 3U1-4

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre tout le campus de l'Université Paul Valéry (Montpellier III – faculté de Lettres), celui de l'Université des Sciences et Techniques du Languedoc (Montpellier II), la cité universitaire Vert-Bois, le restaurant et la cité universitaires du Triolet, le CHRU Guy de Chauliac, le CHRU Saint-Eloi, le site de Saint-Priest et le site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 1 « Occupations ou utilisations du sol interdites »**

**Article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions »**

Possibilités d'occupation du sol non liées aux activités présentes dans la zone

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

Hauteur maximale autorisée limitée à 23 mètres.

**Article 12 « Stationnement des véhicules ».**

1 place pour 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour tous les types de constructions

**Article 14 « Coefficient d'occupation du sol (COS) »**

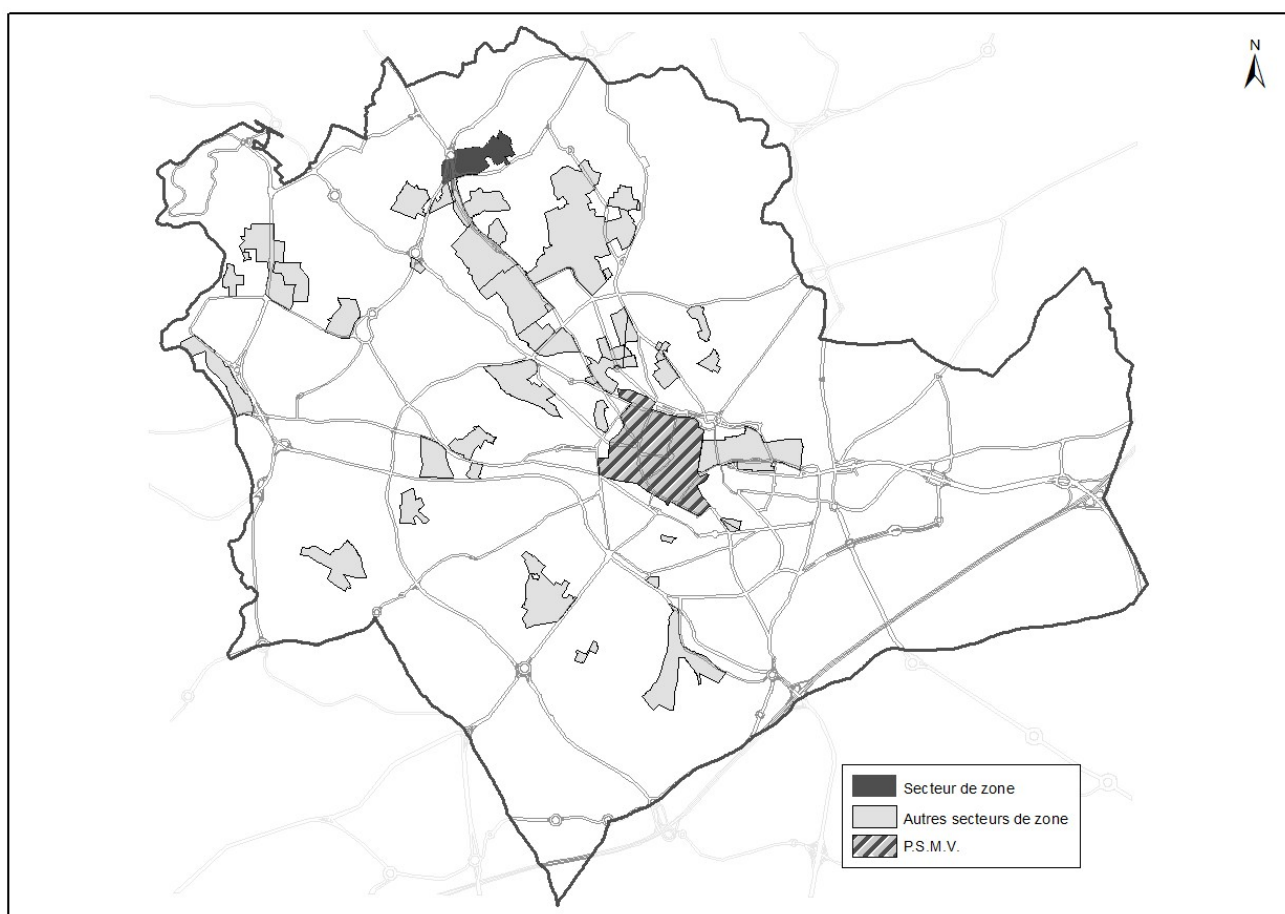
COS non réglementé

## Secteur de zone 3U1-5

### DESCRIPTION :

Ce secteur recouvre une grande unité foncière principalement occupée par l'UFR STAPS. Il est situé sur une colline surplombant la route de Ganges en entrée nord de la ville (secteur de Veyrassi). Il intègre les dispositions issues de l'article 52 de la loi « Barnier » du 2 février 1995 relative aux entrées de ville. A ce titre, il est prévu de préserver une bande verte le long de la route de Ganges.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Inconstructibilité totale sur une bande de 30m de large le long de la route de Ganges qui doit être plantée.

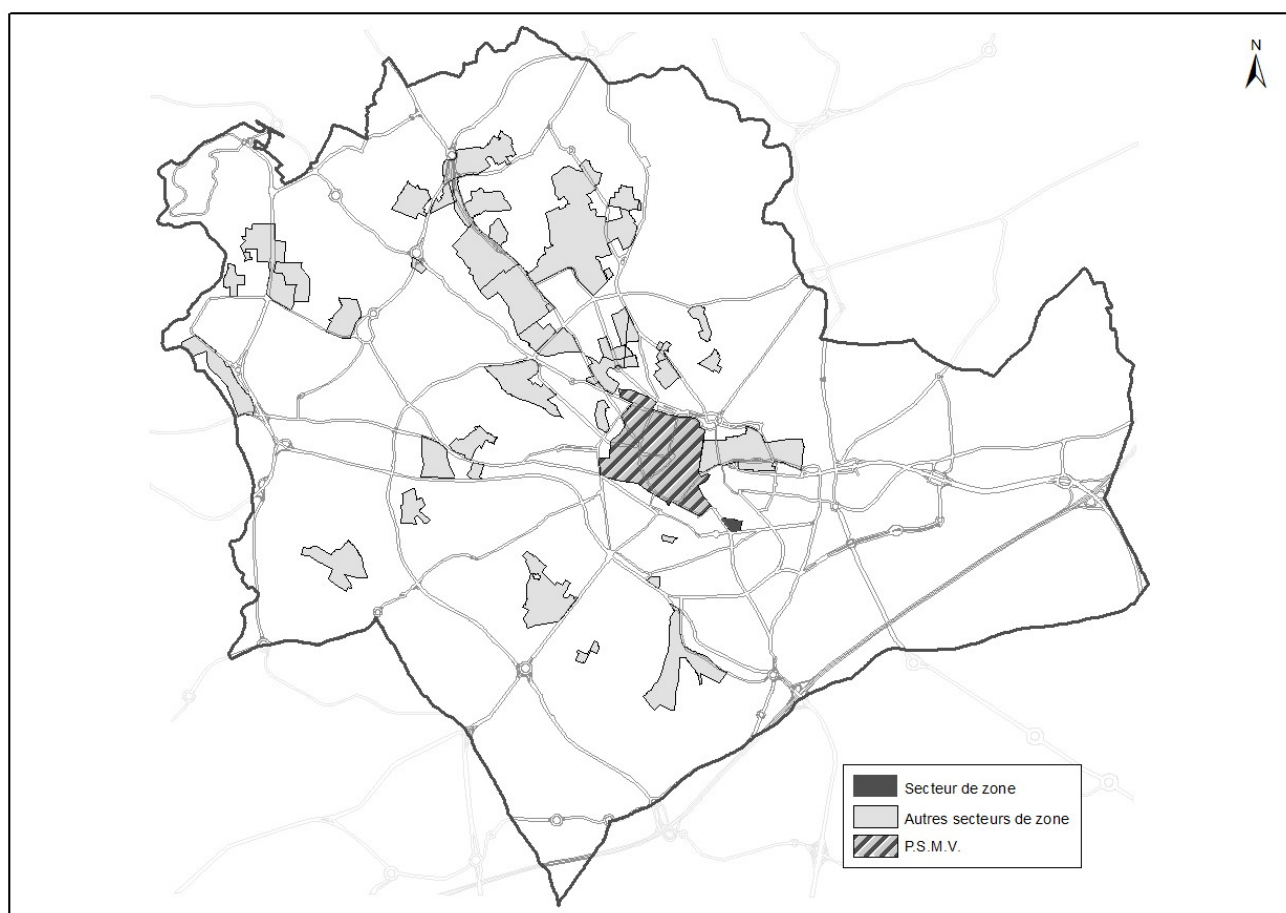
## Secteur de zone 3U1-6

### DESCRIPTION :

Ce secteur recouvre une unité foncière importante située en centre ville le long d'un boulevard urbain (boulevard de Strasbourg). Il est occupé par des installations appartenant à GDF.

Il est situé dans le périmètre de Grand Cœur et à ce titre a fait l'objet d'une réflexion spécifique notamment sur la question des hauteurs (étude urbaine fine réalisée sur le périmètre de Grand Cœur dans le cadre de la présente révision).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée est de 12m (hauteur générale fixée dans le périmètre de Grand Cœur) sauf le long de la rue du Pont de Lattes (13,50m) et le long du boulevard de Strasbourg (19m) où une hauteur plus importante est autorisée (épaulement souhaité du boulevard urbain).

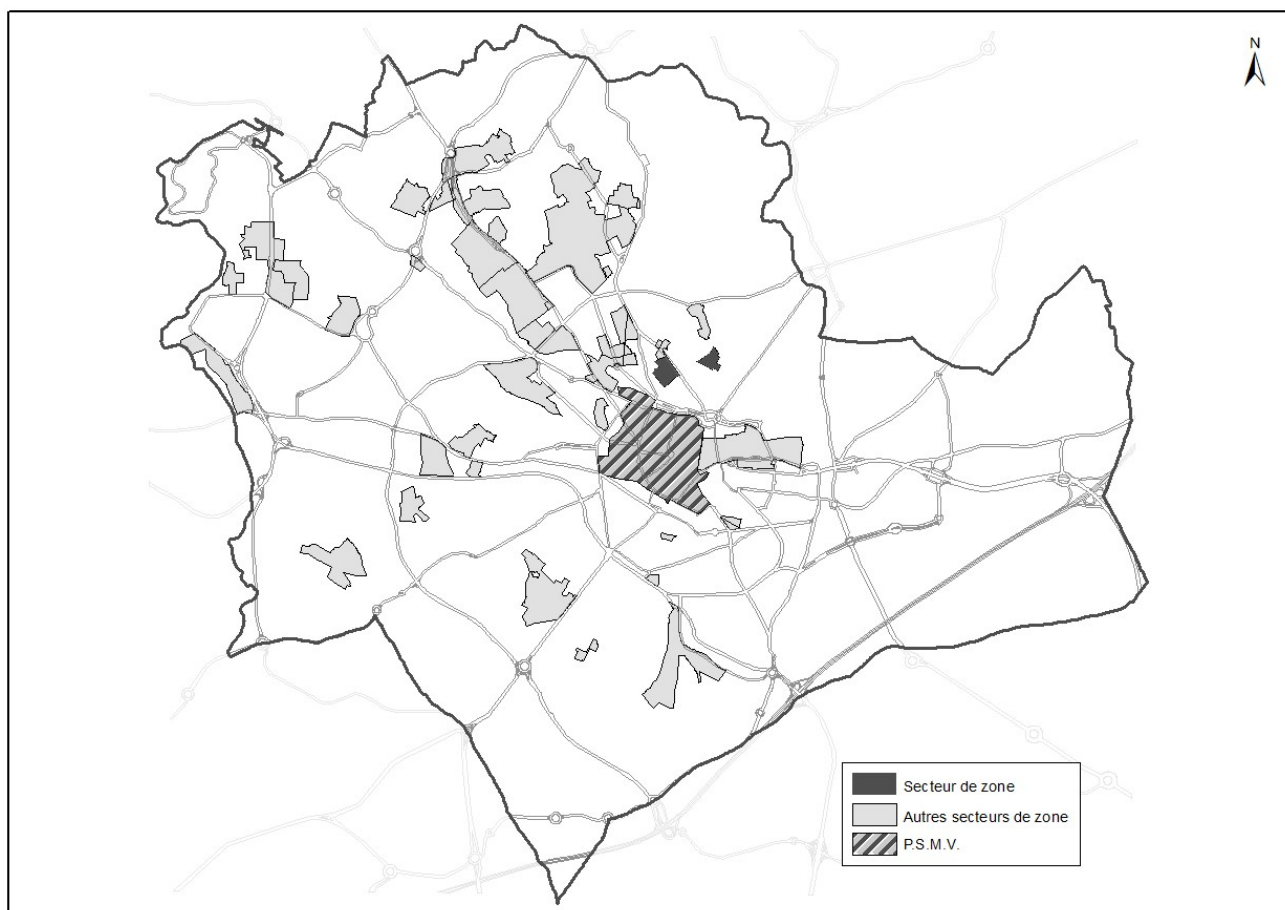


## Secteur de zone 3U1-7

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre des établissements d'enseignement public et privé importants. Il est situé dans le périmètre de Grand Cœur et bénéficie des réflexions urbaines menées dans le cadre d'une étude réalisée sur l'ensemble du centre ville.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

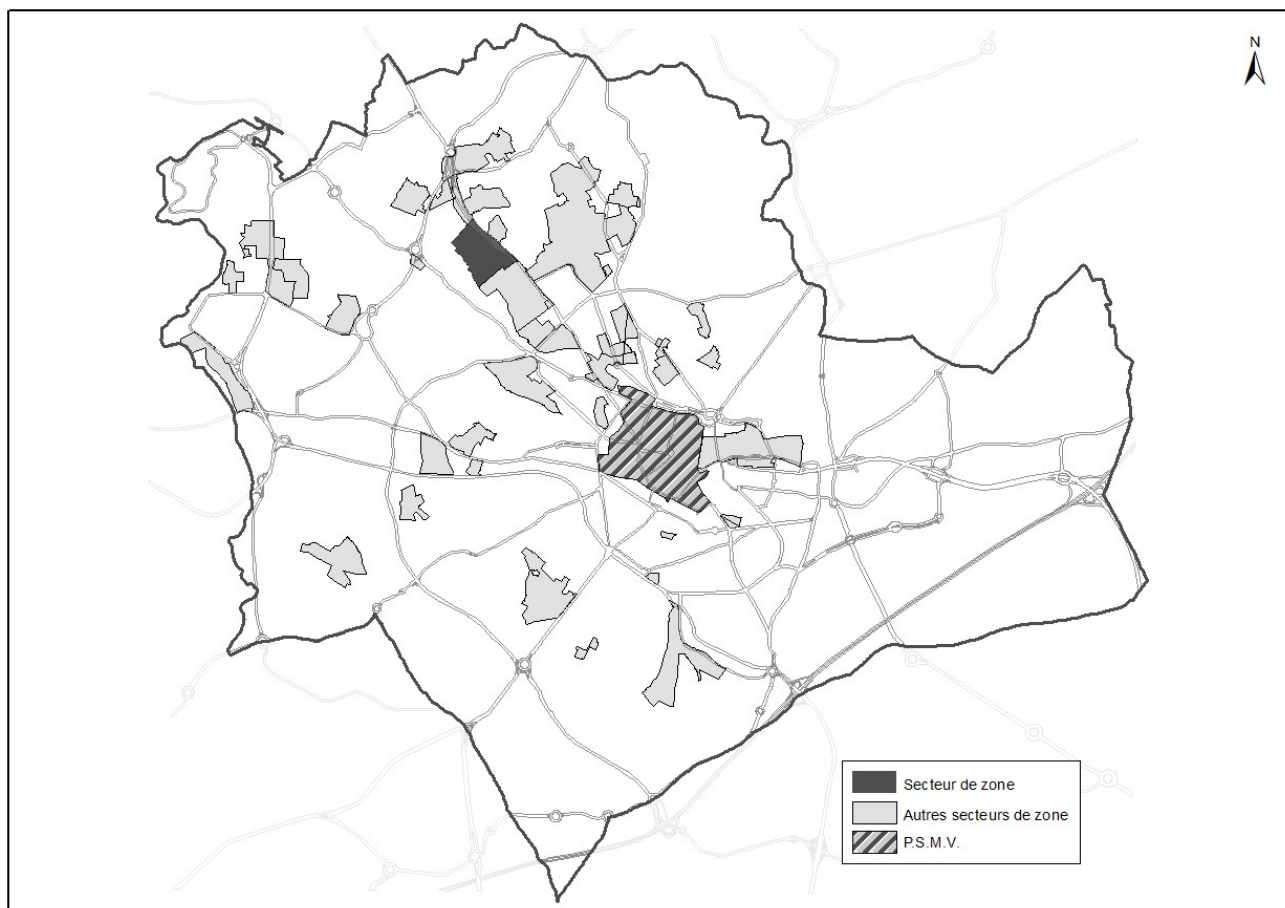
La hauteur maximale autorisée est de 15m identique à celle du secteur 2U1-9 qui couvre le quartier environnant (gabarit d'immeuble à R+4).

## Secteur de zone 3U1-8

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les Centres Hospitaliers Régionaux (CHR) Arnaud de Villeneuve et Lapeyronie. Ils sont situés au nord-ouest de la ville de Montpellier dans le quartier Hôpitaux-Facultés.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

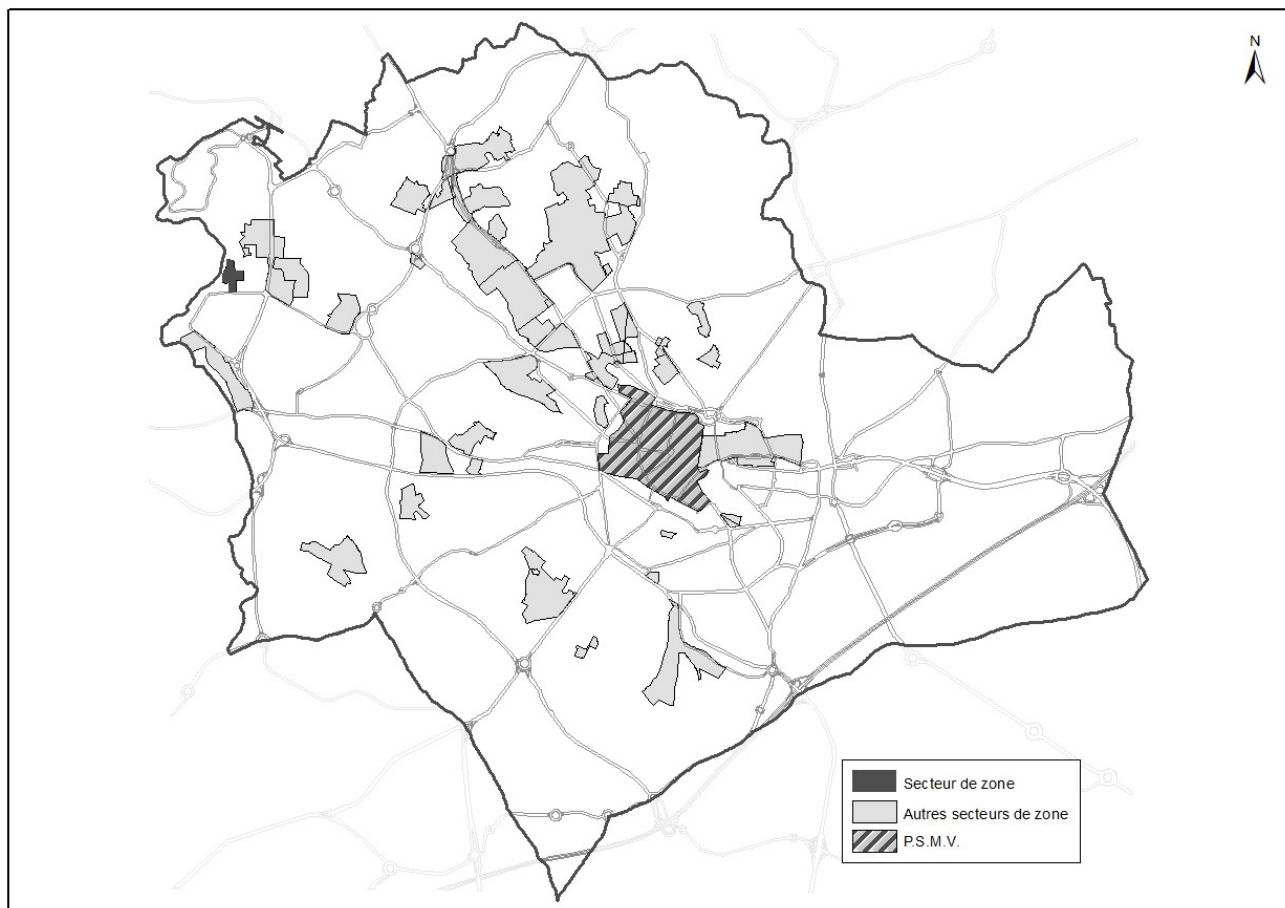
La hauteur maximale autorisée est de 32 mètres.

## Secteur de zone 3U1-9

### DESCRIPTION

Secteur d'équipements publics pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 3U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

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

Recul minimum de 3m.

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Obligation de plantation des parkings (1 arbre pour 2 places de parking)



## ZONE 3U2

### DESCRIPTION

Il s'agit des terrains universitaires situés le long de la route de Ganges et de la rue de la Cardonille. Ces terrains, partiellement bâtis, sont pour le reste en état de friches. Ils sont destinés à recevoir essentiellement des bâtiments à vocation universitaire et de recherche concernant le domaine médical.

### LOCALISATION :

Route de Ganges.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Traiter en entrée de ville un ensemble urbain à vocation universitaire et de recherche structuré, venant épauler la façade sur la route de Ganges et ménageant une liaison vers le campus Saint Priest, en cohérence avec le pôle d'échange de la ligne de tramway.

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

**Article 9 : « emprise au sol »**

Les emprises au sol sont régies par le document graphique.

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

La hauteur maximale des constructions est de 23 m.

**Article 12 : « Stationnement ».**

Pour tous les types de constructions, le quota applicable est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m<sup>2</sup> de S.H.O.N.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

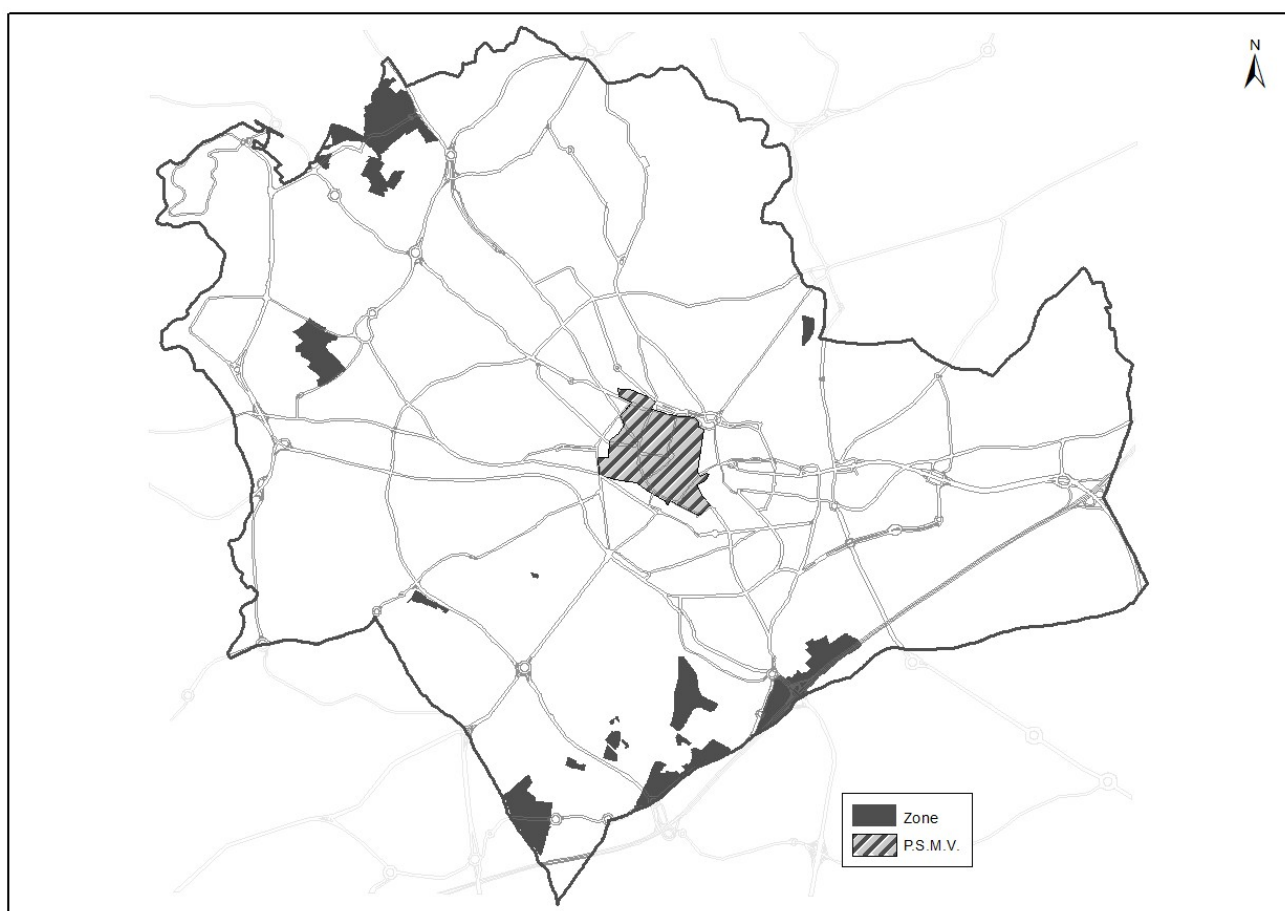
Non réglementé

## ZONE 4U1

### DESCRIPTION :

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités existants. Elles ne comprennent pratiquement pas d'habitat. Elles sont parfois dénuées de tout environnement commercial de proximité.

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- L'objectif est de maintenir dans ces zones la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y autoriser, de manière limitée, l'habitat lié à celles-ci et le logement et l'hébergement pour les personnes en difficultés lorsque l'environnement immédiat y est favorable (cadre bâti, paysage, équipements...), et parfois l'activité commerciale.
- 5 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant les natures d'occupation au sol autorisées, les espaces libres et les hauteurs, en fonction des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers.

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

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

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

Sauf exception (secteurs de zone), l'activité commerciale (hors hôtel-restaurant) n'est pas autorisée afin d'éviter un développement anarchique et non contrôlé des grandes surfaces commerciales périphériques.

Est autorisé le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (usage de loisirs) ou à l'article L444-1 (habitat permanent des utilisateurs).

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

Règles de prospect correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ces zones (D≥A).

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

Règle de prospect  $L \geq H$  et  $L \geq 4m$ .

### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

La hauteur maximale généralement autorisée pour ces zones est de 12m, suffisante le plus souvent pour les besoins des bâtiments à usage d'activité économique.

Elle comporte un périmètre où cette hauteur est portée à 15 m dans le secteur 4U1-1 pour tenir compte des hauteurs existantes.

### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé

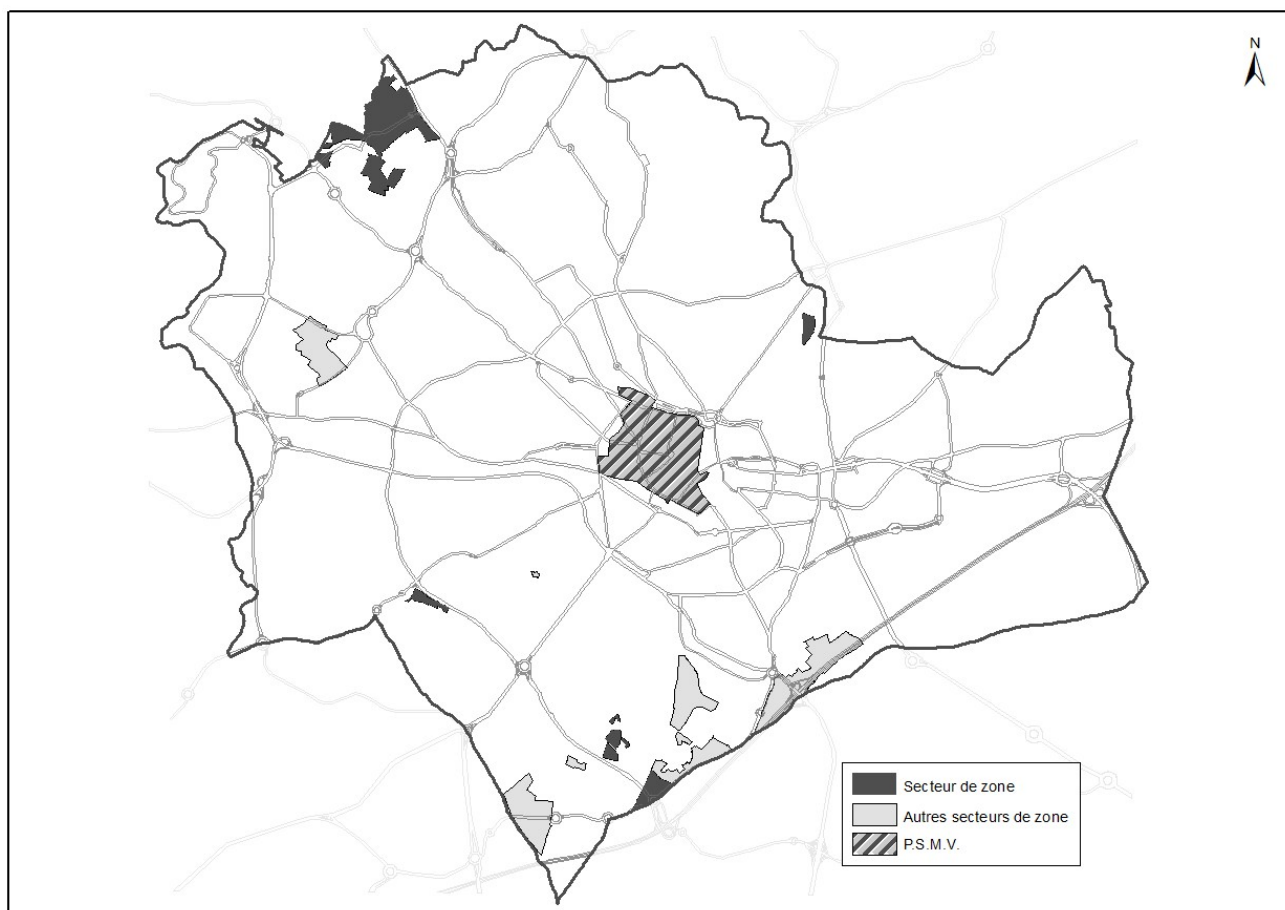


## Secteur de zone 4U1-1

### DESCRIPTION

Il couvre la plupart des zones d'activité existantes de la commune. C'est en quelque sorte le secteur de base de la zone 4U1.

**LOCALISATION** : Près d'Arènes, Garosud, Mas d'Astres, Bagatelle, avenue du Pr. Blayac, Euromédecine, les Aubes.



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Règle habituelle (valable pour la plupart des zones du PLU) pour ce secteur de base, à savoir :

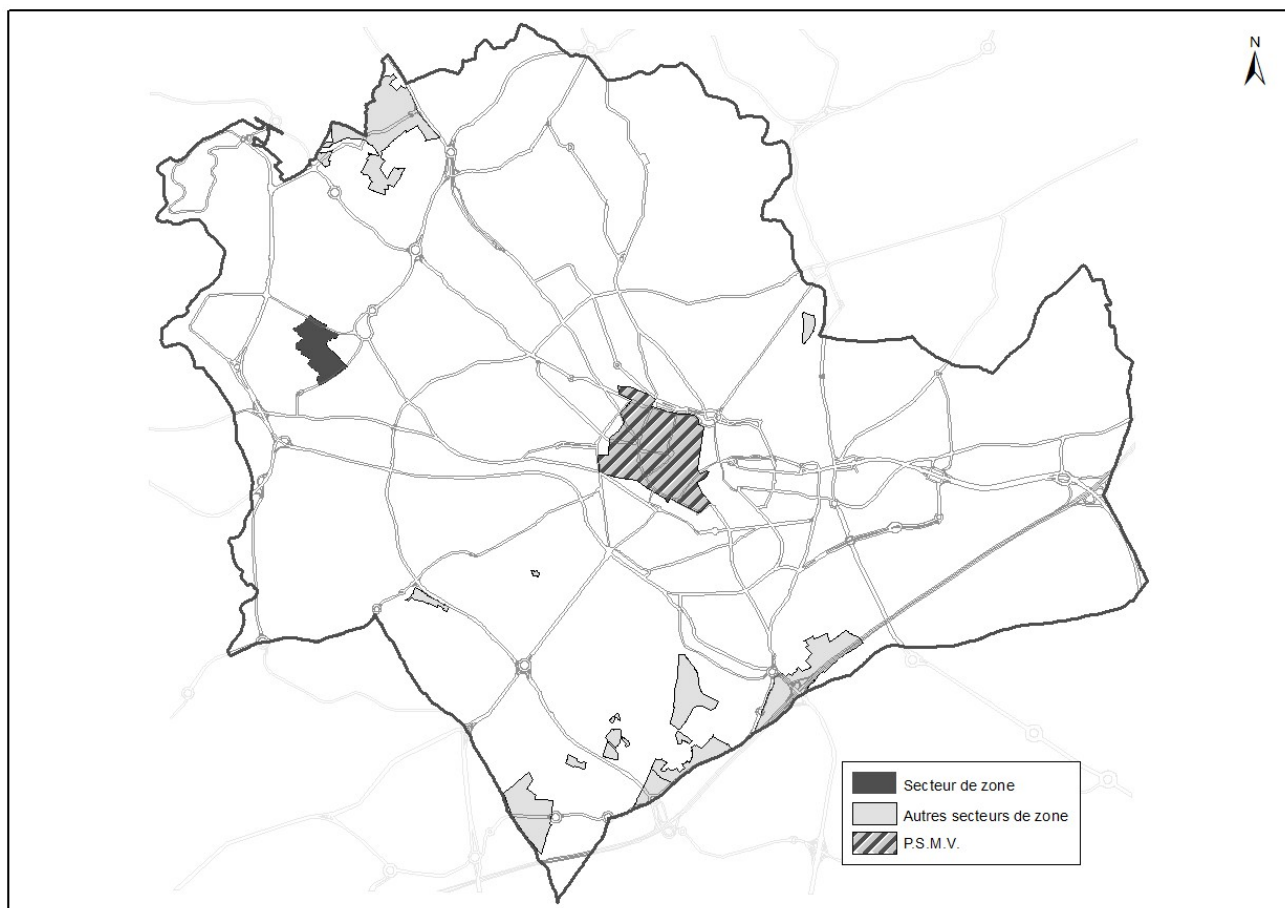
- 30% au moins de la parcelle en espace libre,
- plantation d'un arbre au minimum pour deux places de parking.

## Secteur de zone 4U1-2

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre la zone d'activité qui s'est développée à l'ouest de la commune, à proximité du quartier de la Mosson où l'on trouve notamment les installations très importantes de l'entreprise SANOFI-SYNTHELABO. L'objectif est de permettre le développement des activités existantes.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

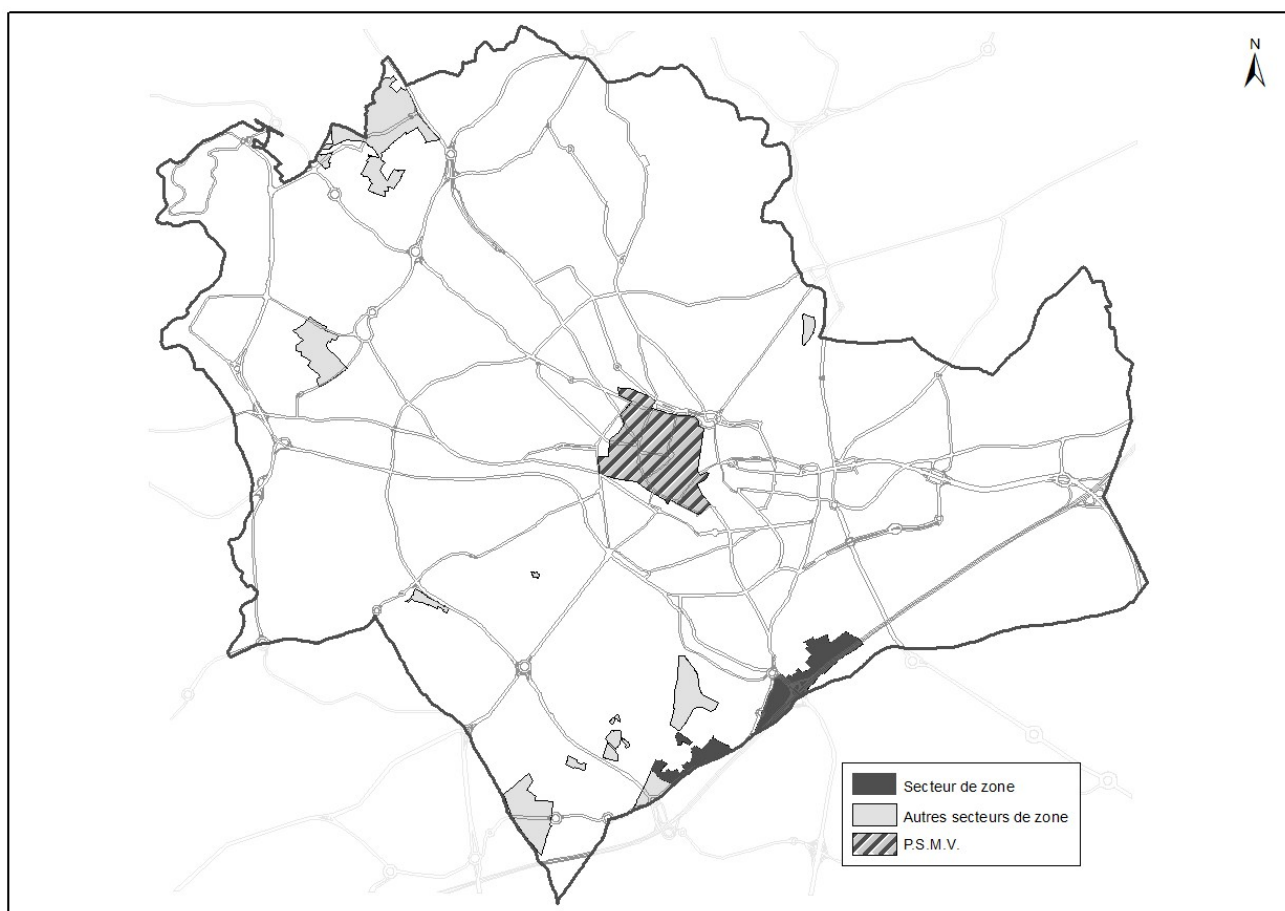
La hauteur maximale autorisée est plus importante : 20m (au lieu de 12m pour le secteur de base), pour prendre en compte la situation existante (hauteur des bâtiments importante dans la mesure où il s'agit dans ce secteur d'une activité de bureaux (et laboratoires)).

## Secteur de zone 4U1-3

### DESCRIPTION

Il couvre les activités économiques, artisanales qui se sont développées depuis de nombreuses années dans le secteur des Près d'Arène. S'il est souhaité (voir PADD notamment) de voir ce secteur des Près d'Arène évoluer vers davantage de mixité urbaine (habitat notamment), certains îlots, compte tenu de leur situation (le long de l'autoroute A9 notamment) doivent restés à usage d'activité. Ce sont ces îlots qui sont classés en 4U1-3.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Dans ce secteur, l'activité commerciale est déjà présente et donc autorisée.

#### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

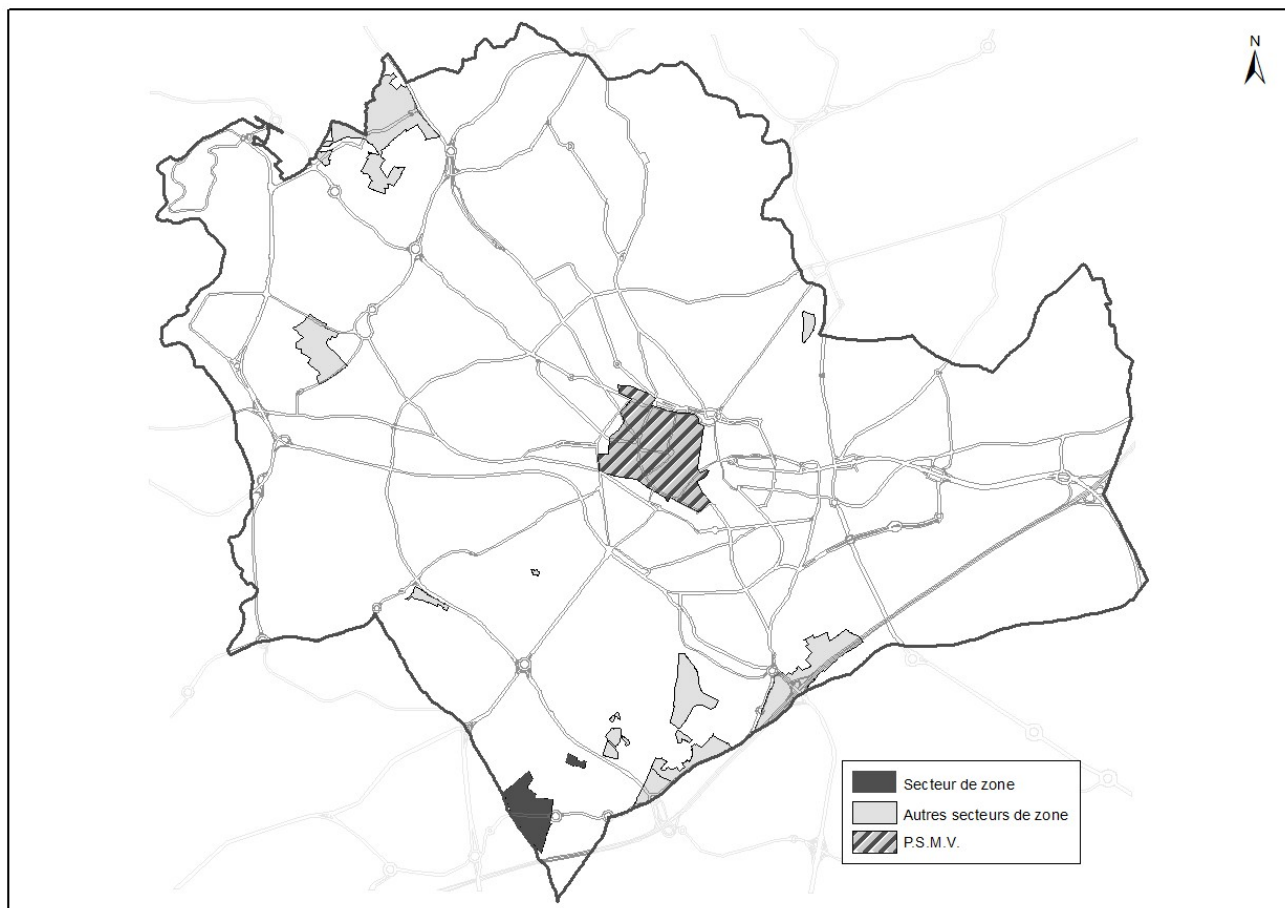
Compte tenu du type d'activité rencontré dans ce secteur et du fort coefficient d'emprise au sol qui en résulte, le pourcentage d'espace libre imposé est faible (10%).

## Secteur de zone 4U1-4

### DESCRIPTION

Il s'agit d'un secteur situé au sud de la zone d'activité en développement Garosud, occupé par des activités devenues anciennes dont certaines à caractère commercial.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

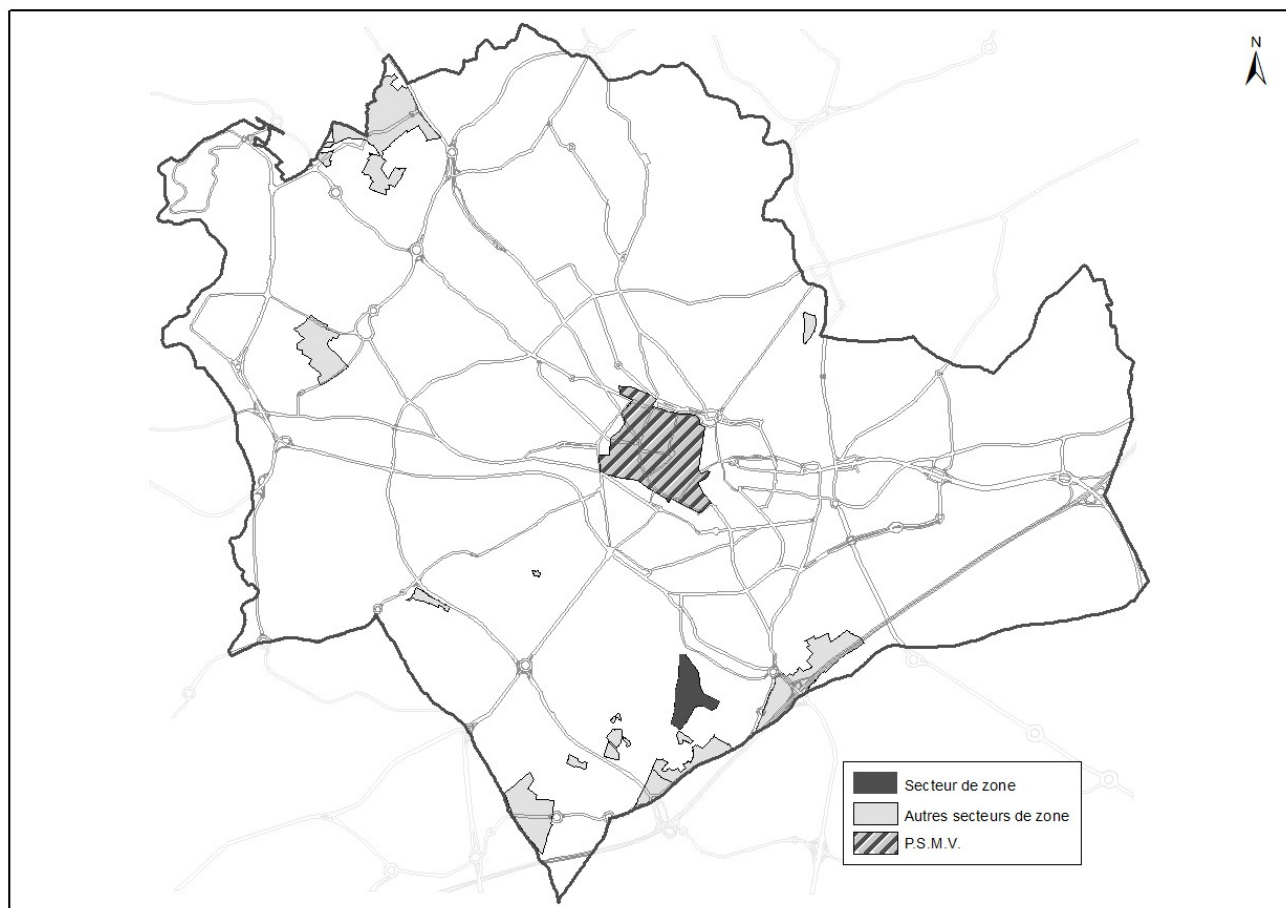
L'activité commerciale y est autorisée car déjà présente.

## Secteur de zone 4U1-5

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre, dans le quartier de la Restanque, la zone d'activité située le long du faisceau ferroviaire et développée autour du Marché d'intérêt national. L'objectif est de permettre le développement des activités existantes, et d'accueillir notamment la cuisine centrale municipale.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée est plus importante : 15 à 16m suivant l'indice c (au lieu de 12m pour le secteur de base), pour permettre la densification des activités sans consommation foncière supplémentaire.

#### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

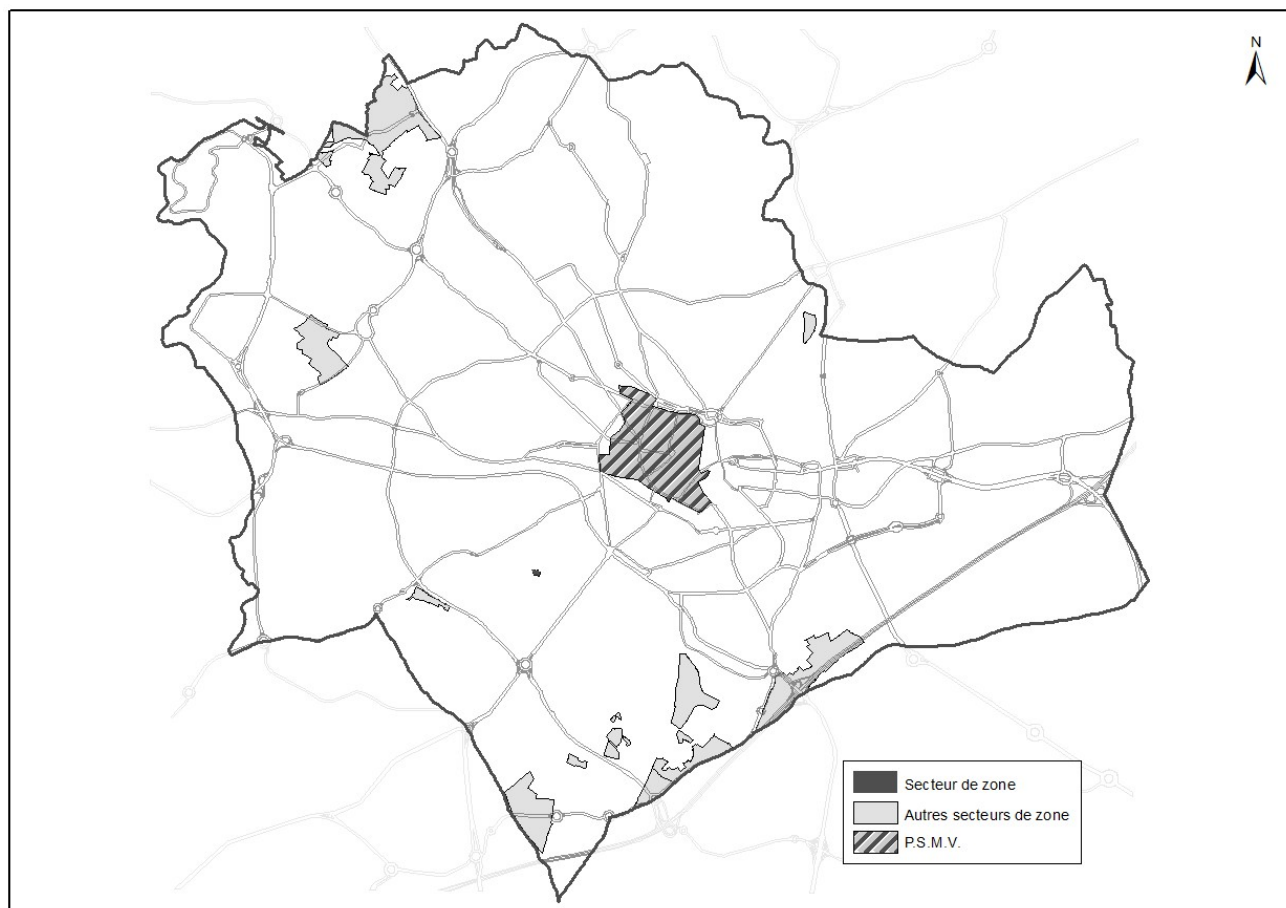
Le pourcentage d'espace libre imposé est faible (10%).

## Secteur de zone 4U1-6

### DESCRIPTION

Ancien mess des officiers situé dans le parc Montcalm.

**LOCALISATION :** Parc Montcalm



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

La hauteur maximale autorisée est plus importante : 25 m (au lieu de 12m pour le secteur de base).

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Non règlementé

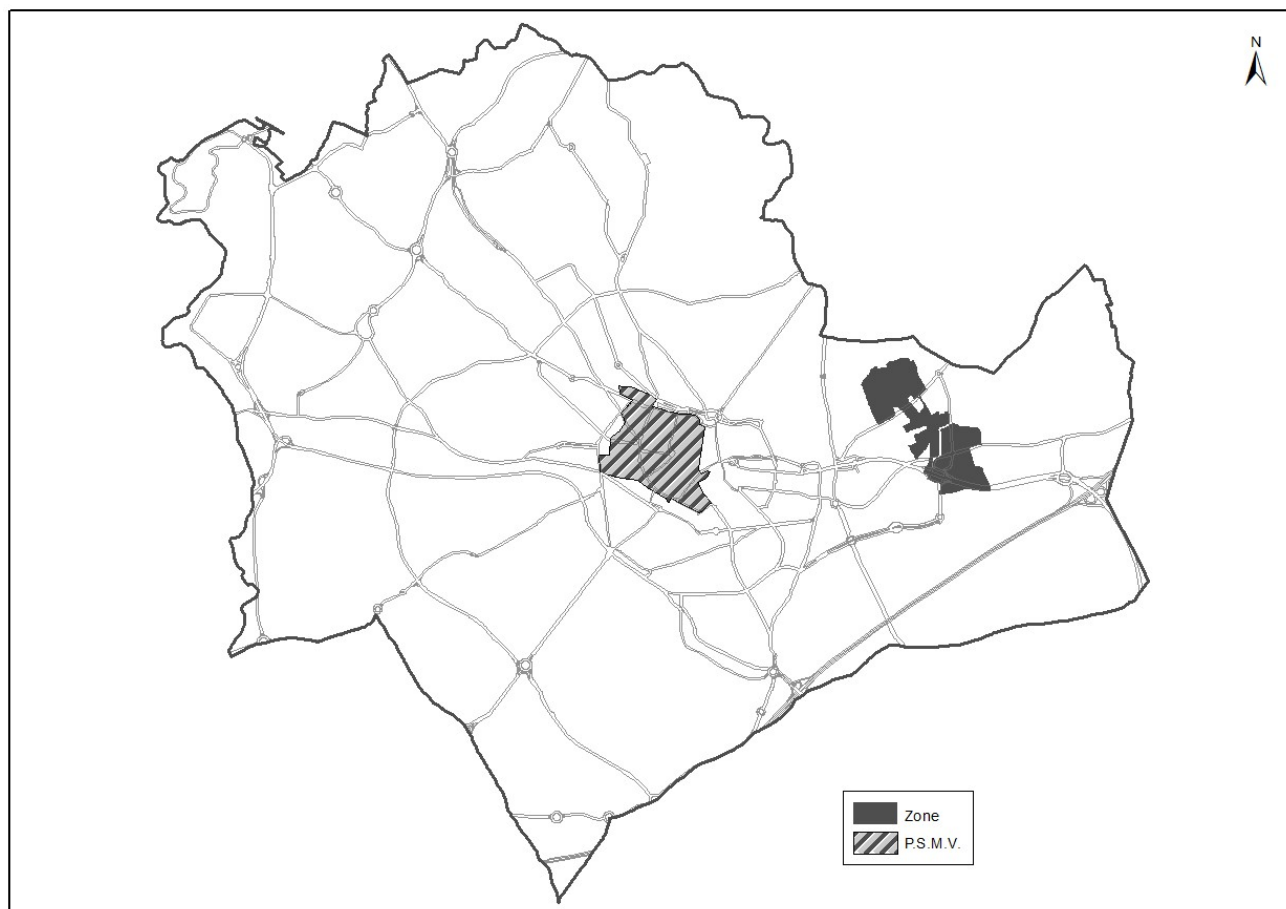


## **ZONE 4U2**

### **DESCRIPTION :**

Ces zones correspondent aux secteurs d'activités existants aménagés et presque entièrement occupés. Elles ne comprennent pratiquement pas d'habitat. Par ailleurs, elles sont parfois dénuées de tout environnement commercial de proximité. Elle couvre le périmètre de l'ancienne ZAC du Millénaire.

**LOCALISATION :** Millénaire, parc technologique de la Pompignane.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

L'objectif est de maintenir dans ces zones la vocation d'accueil et de développement d'activités économiques et d'y autoriser, de manière limitée, l'habitat lié à celles-ci et le logement et l'hébergement pour les personnes en difficultés lorsque l'environnement immédiat y est favorable (cadre bâti, paysage, équipements...)

Quatre secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant principalement les règles d'implantation des bâtiments.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place sur une partie de la zone, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

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

Règle de prospect  $L \geq H/2$  et  $L \geq 4m$  minimum.

**Article 9 : « emprise au sol »**

Non réglementé

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

Pour les secteurs 4U2-1 et 4U2-2 : hauteur maximale fixée à 15m.

Pour le secteur de zone 4U2-3 : hauteur maximale 18 m

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

- murs de clôture et murs pignons obligatoirement architecturés

- les acrotères devront masquer les superstructures sur toiture.

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

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de la parcelle.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé

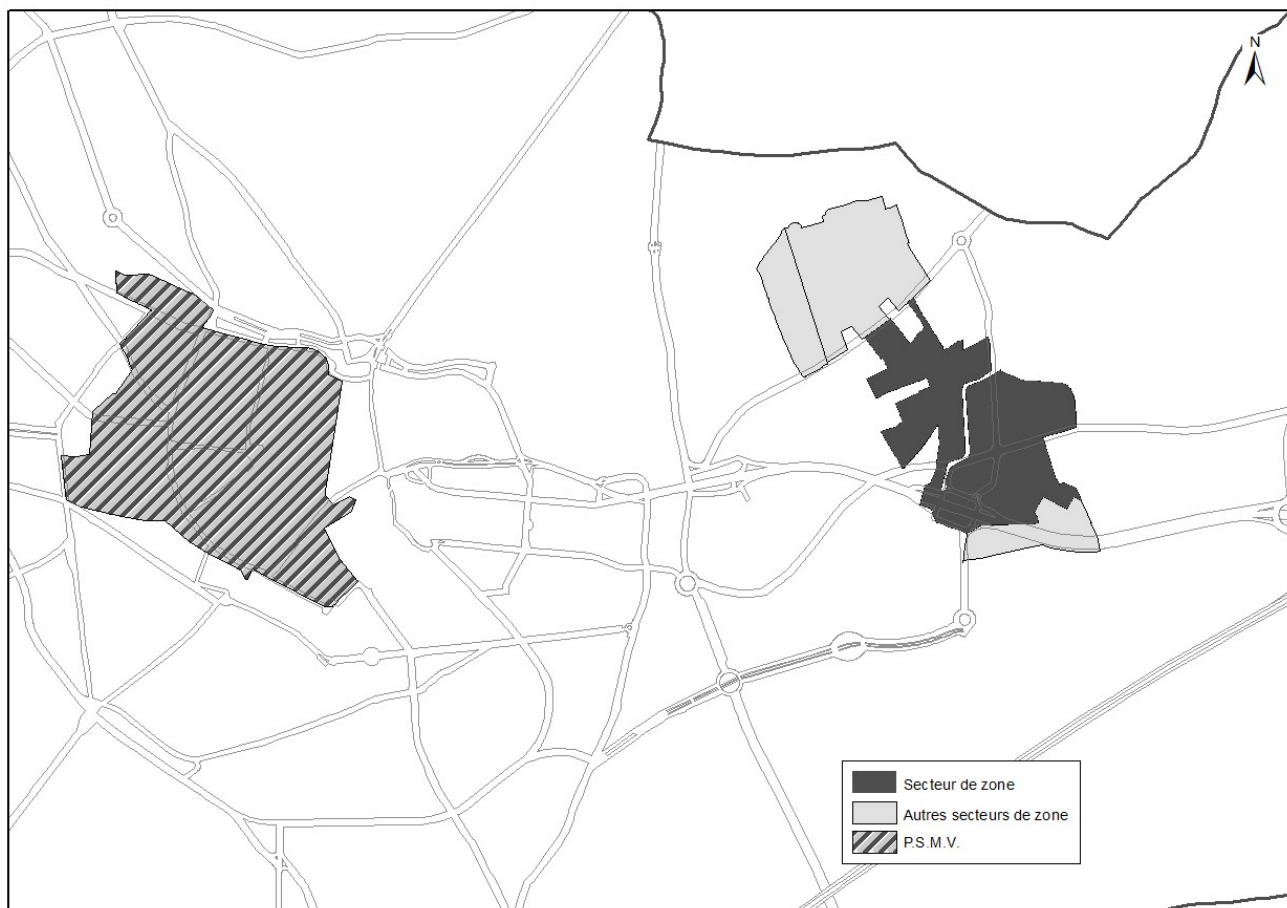


## Secteur de zone 4U2-1

### DESCRIPTION :

Zone correspondant au parc d'activités du Millénaire I

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

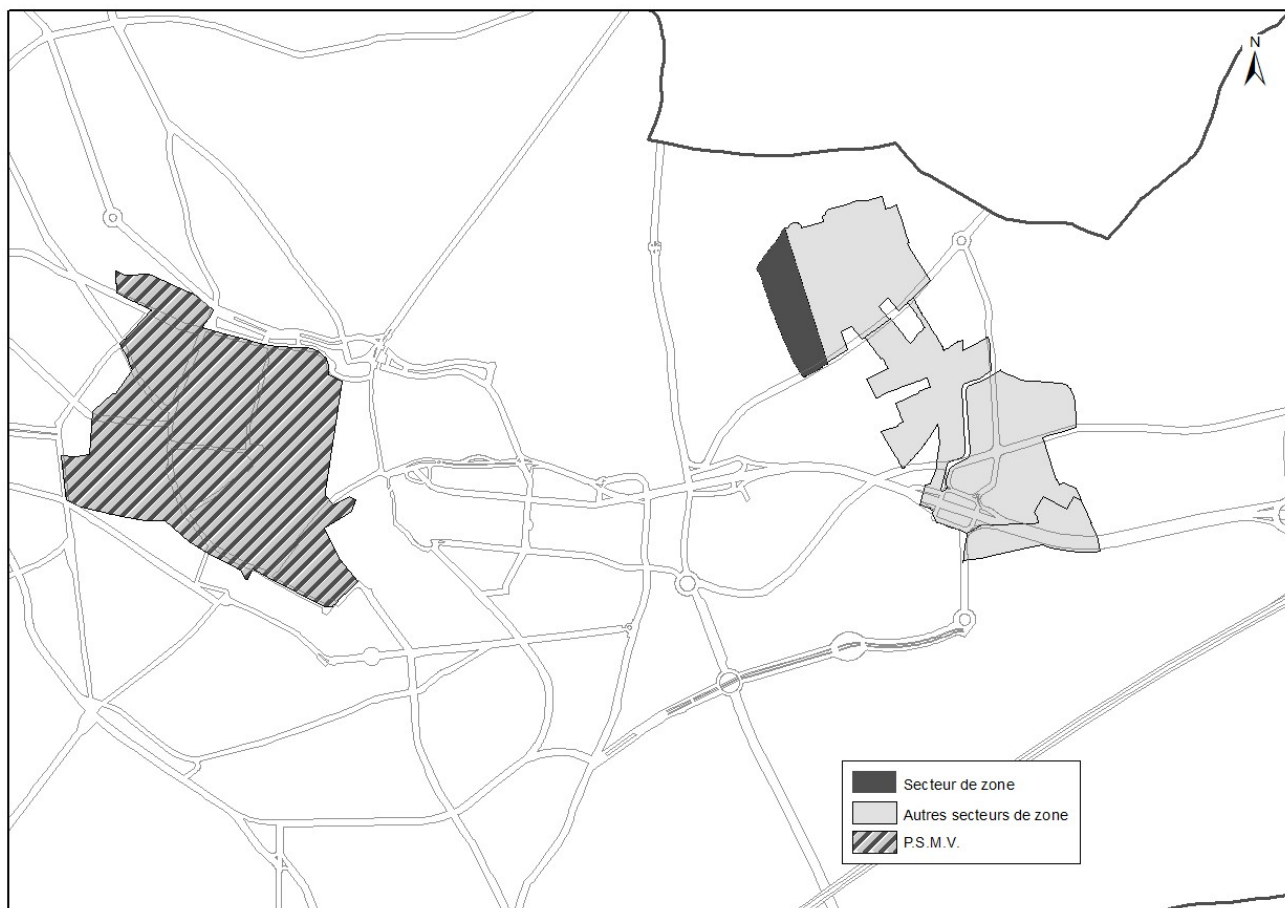
Règle générale de prospect  $D \geq A$

## Secteur de zone 4U2-2

### DESCRIPTION

Secteur correspondant au parc technologique de la Pompignane.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

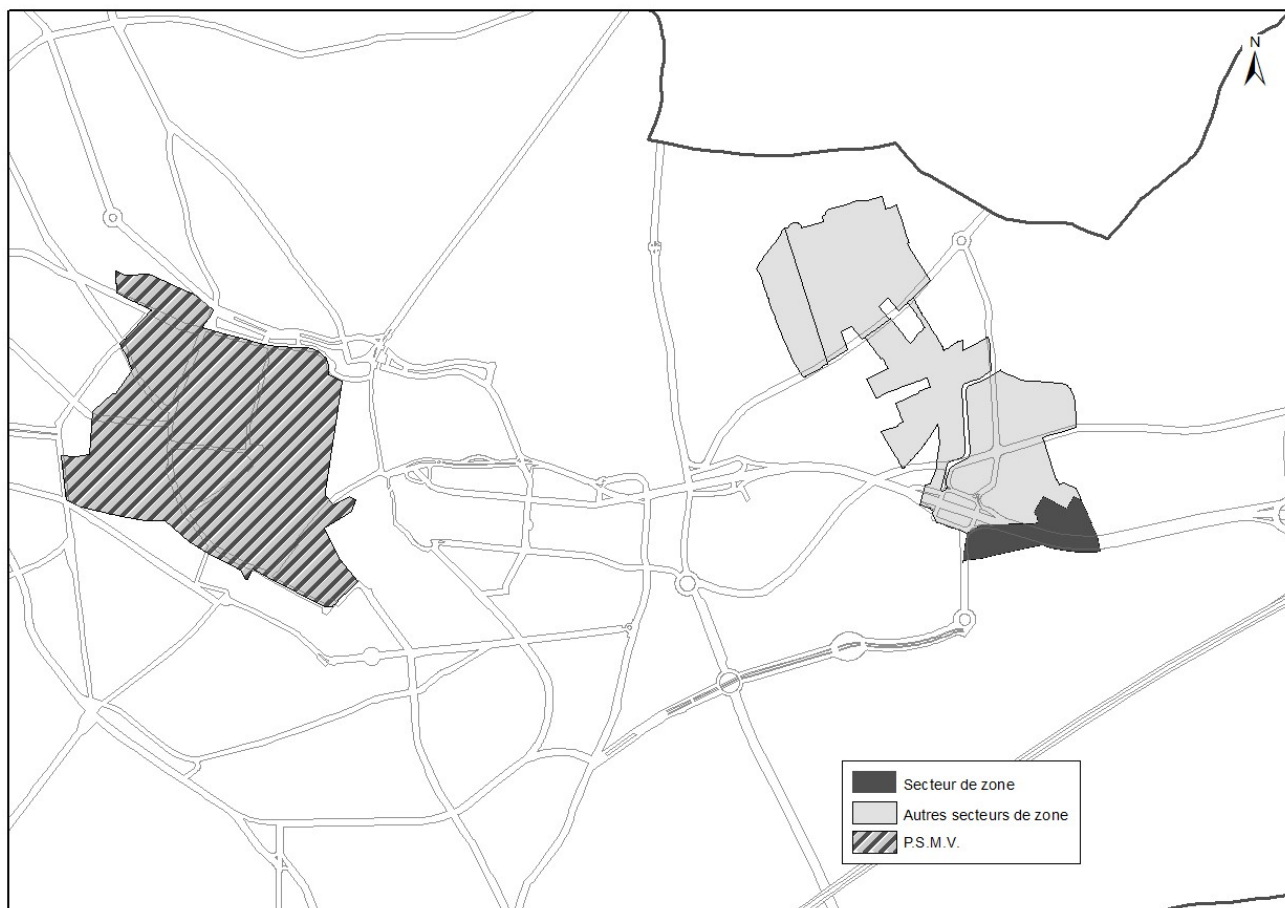
Les constructions pourront être réalisées à l'alignement.

## Secteur de zone 4U2-3

### DESCRIPTION

Zone correspondant aux parcs d'activités du Millénaire 1 et 2.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle générale de prospect  $D \geq A$

**Article 10 : « hauteur maximale des constructions ».**

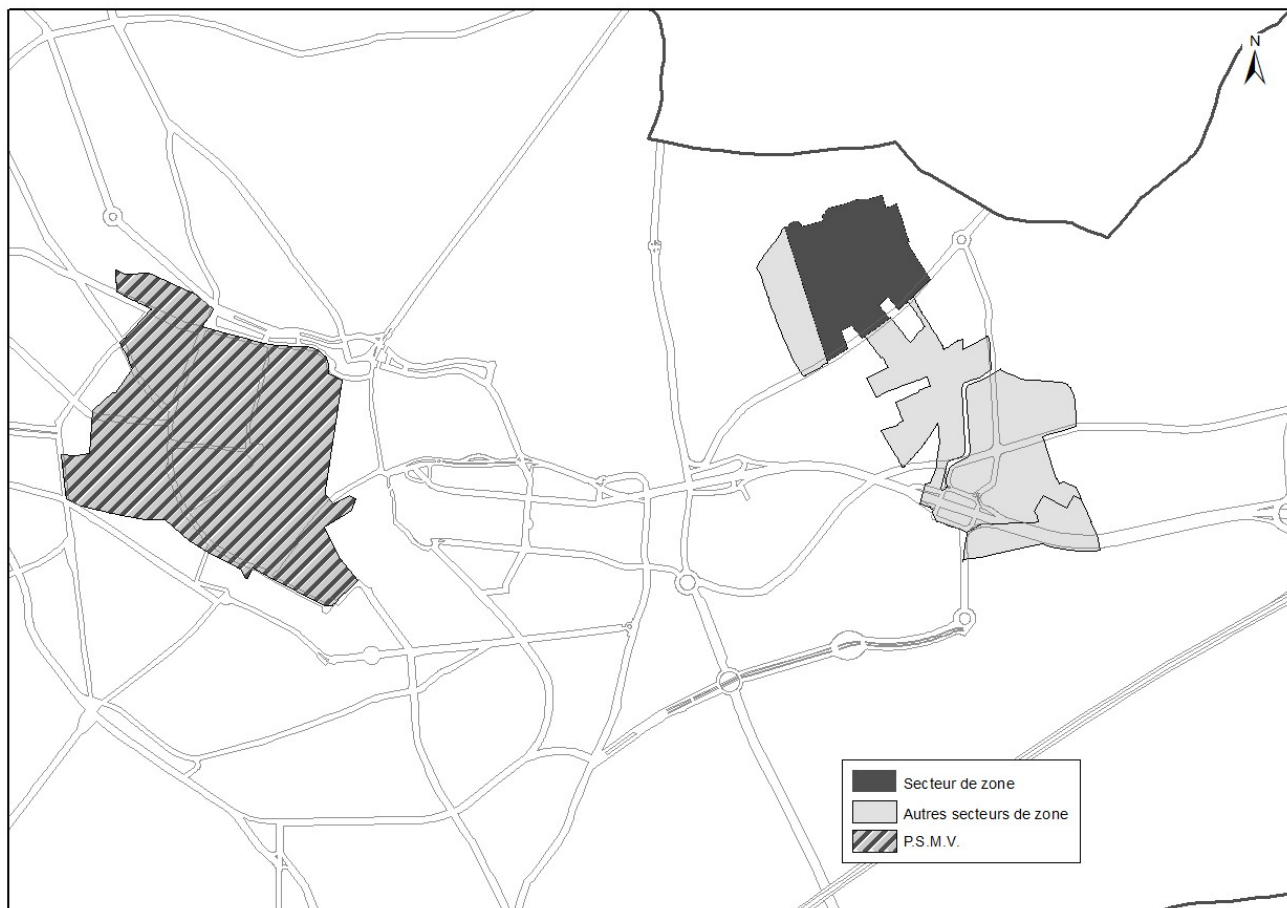
Hauteur maximale des constructions : 18 m.

## Secteur de zone 4U2-4

### DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre un renouvellement urbain du plateau de la Pompignane.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

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

Des hauteurs spécifiques sont définies afin de tenir compte de la pente et des perspectives de vues, en fonction des périmètres dessinés sur le plan de zonage. Les constructions devront respecter les hauteurs maximales mentionnées dans les périmètres particuliers délimités à cette fin dans les documents graphiques du règlement, qui correspondent selon les cas à :

- 24 mètres

- 32 mètres

### **Article 12 : Stationnement**

Des conditions de stationnement spécifiques sont édictées. Les normes applicables dans la zone 4U2 pour les commerces sont minorées à 1 place /60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à 1 place / 80 m<sup>2</sup> pour les bureaux et à 1 place / 250 m<sup>2</sup> pour les entrepôts, l'artisanat et l'industrie.



## **ZONE 4U3**

### **DESCRIPTION :**

Cette zone est destinée à l'implantation d'activités. Des programmes d'habitation sont néanmoins admis en accompagnement sur un secteur en contact avec la ZAC de Malbosc.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

### **LOCALISATION :** Parc Euromédecine



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.
- Permettre des programmes de constructions à usage d'habitation en accompagnement sur un secteur, pour répondre notamment aux besoins d'habitat sur le site à proximité du quartier Malbosc.

La zone se divise en deux secteurs : secteurs 4U3-1, 4U3-2 (admission de l'habitat).

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Il s'agit d'un parc d'activités tertiaires à forte spécialisation thématique, capable d'offrir un cadre de travail de qualité à des activités paramédicales.

Son implantation se situe en continuité des emprises accueillant les hôpitaux.

Organisé entre deux entrées de ville, ce parc est doté d'une très bonne accessibilité. Les qualités paysagères du site ont été préservées grâce à une densité modérée, une prise en compte des franges et des territoires environnants (notamment le paysage du vallon s'étirant vers la commune limitrophe de Grabels).

### **b) Traduction réglementaire des deux secteurs de zone 4U3-1 et 4U3-2**

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

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

Les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que dans le secteur 4U3-2 contiguë à la ZAC Malbosc (destinée à accueillir de l'habitat).

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

Pas d'obligation de rétention à la parcelle pour ce secteur à usage dominant d'activité.

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

Les règles d'implantation sont définies dans les documents graphiques du règlement.

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

Règle de prospect  $L \geq H/2$  et  $L \geq 5m$



**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Règle de recul de 5,5 minimum s'il y a des vues principales entre bâtiments.

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

Hauteur maximale fixée à 15m (activité de bureaux, laboratoires...).

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

20% minimum d'espace libre et un arbre pour 4 places de parking.

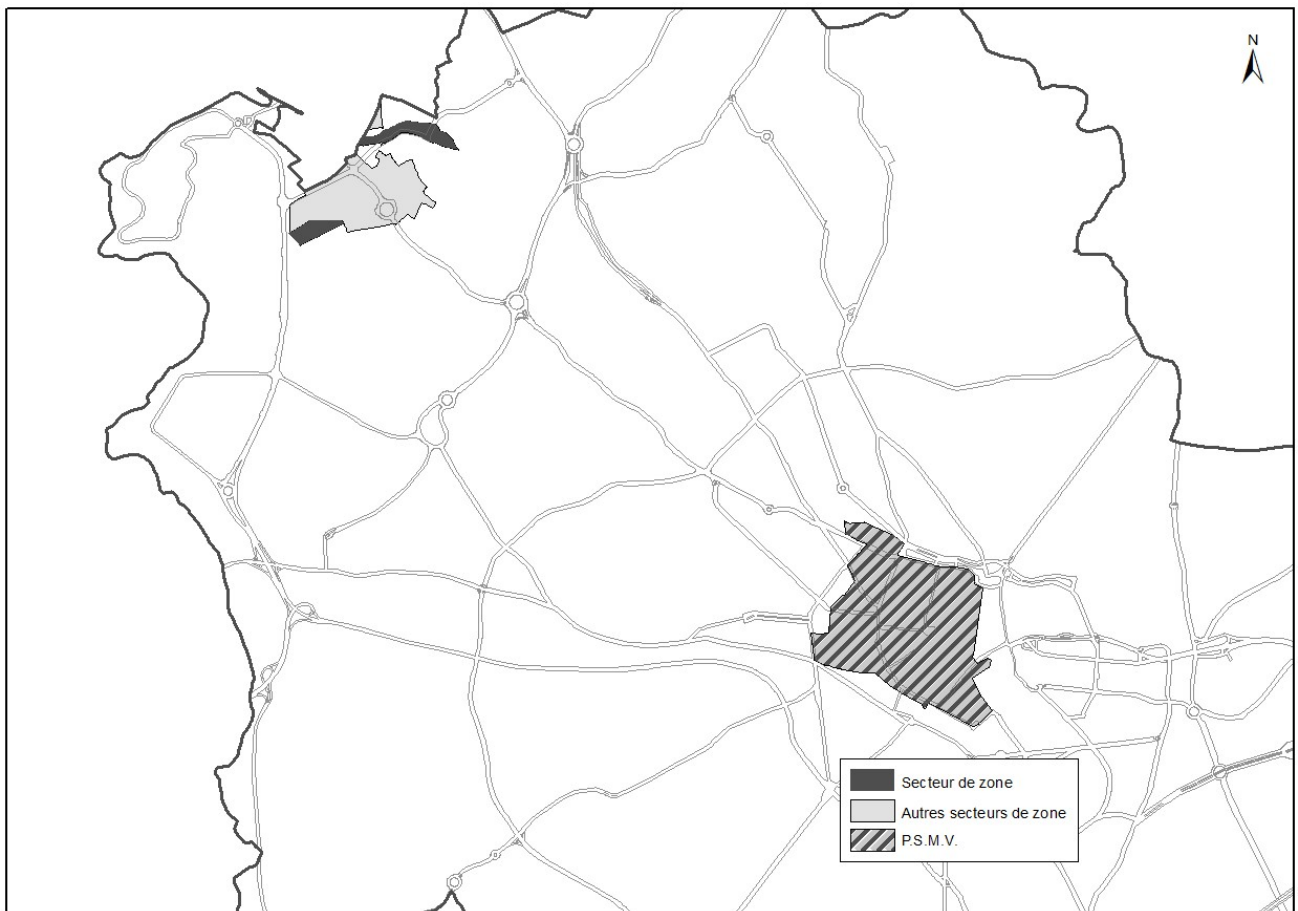
**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Surface de plancher maximale fixée (périmètre de ZAC).

## Secteur de zone 4U3-1



## Secteur de zone 4U3-2





## ZONE 4U4

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés les équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

### LOCALISATION :

Agropolis, Domaine de Lavalette.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Fédérer, dans le cadre du projet Med Vallée et du pôle Agropolis, les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de niveau mondial en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels.

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

Dispositions particulières adaptées aux caractéristiques spécifiques de ce parc d'activité thématique.

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

Ne sont autorisées que les occupations liées à la recherche agronomique, à l'alimentation, à la santé, au bien être, à l'agroécologie et à l'environnement.

**Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions**

Sont notamment autorisées, en lien avec les pôles Agropolis et Med Vallée :

- les constructions nécessaires à la recherche, à la Culture liées à l'activité agricole et à l'enseignement agronomique public ou reconnu d'utilité publique y compris s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions nécessaires au renforcement du pôle d'activités et de recherche Montpellier Med Vallée / Agropolis dans les domaines de l'alimentation, de la santé, du bien être, de l'agroécologie, ainsi que de l'environnement.

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

Retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement.

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

$L \geq H$  et  $L \geq 6$  m.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

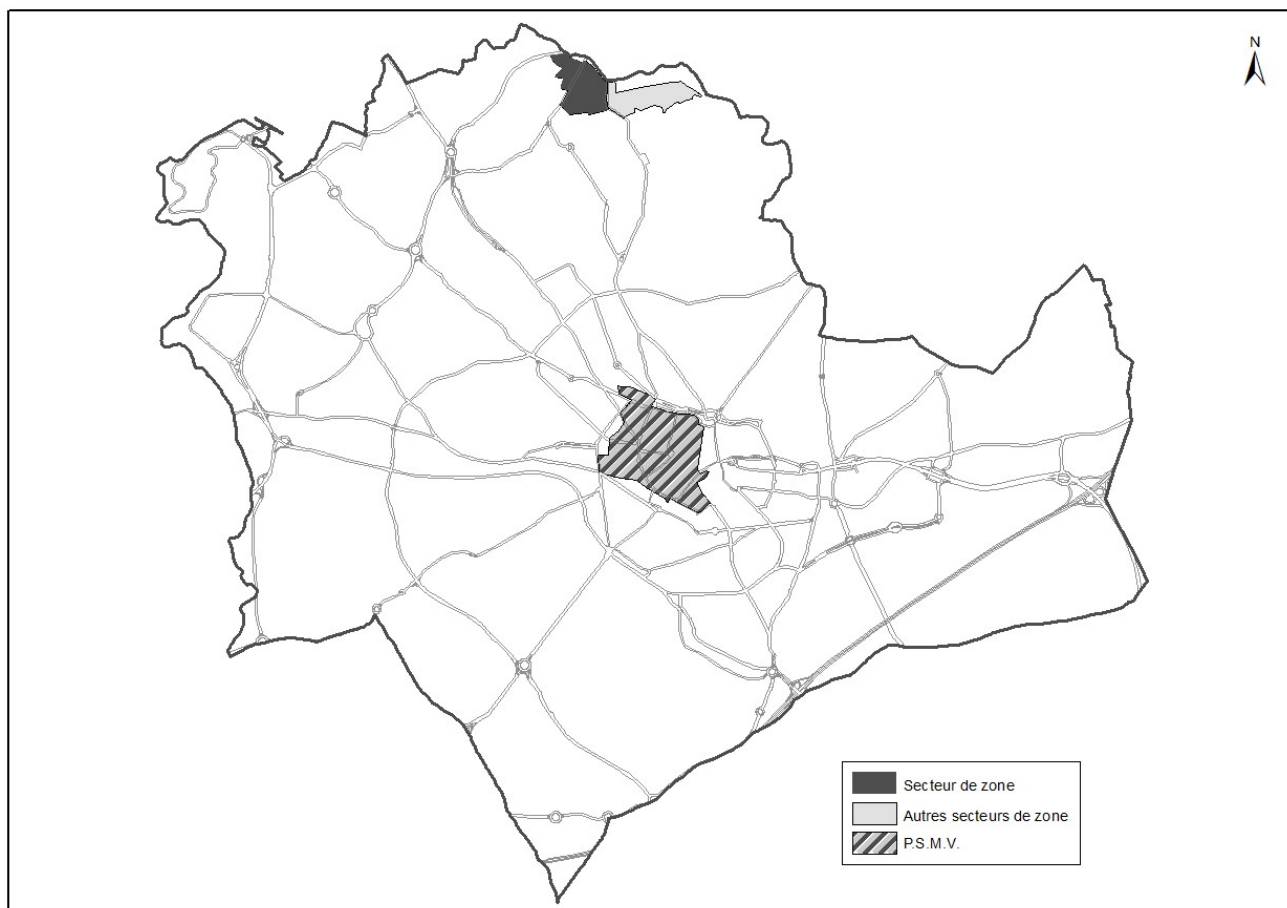
Non réglementé

## Secteur de zone 4U4-1

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés la partie ouest des équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

**LOCALISATION :** Agropolis



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels, dans le cadre du pôle Agropolis de la Technopole.

Dans le cadre du projet Med Vallée, les objectifs sont de fédérer les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et de créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée, afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de classe mondiale en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de la zone 4U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Hauteur maximale des constructions : 18 mètres.

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

Obligation de réaliser au minimum 30% d'espaces libres.

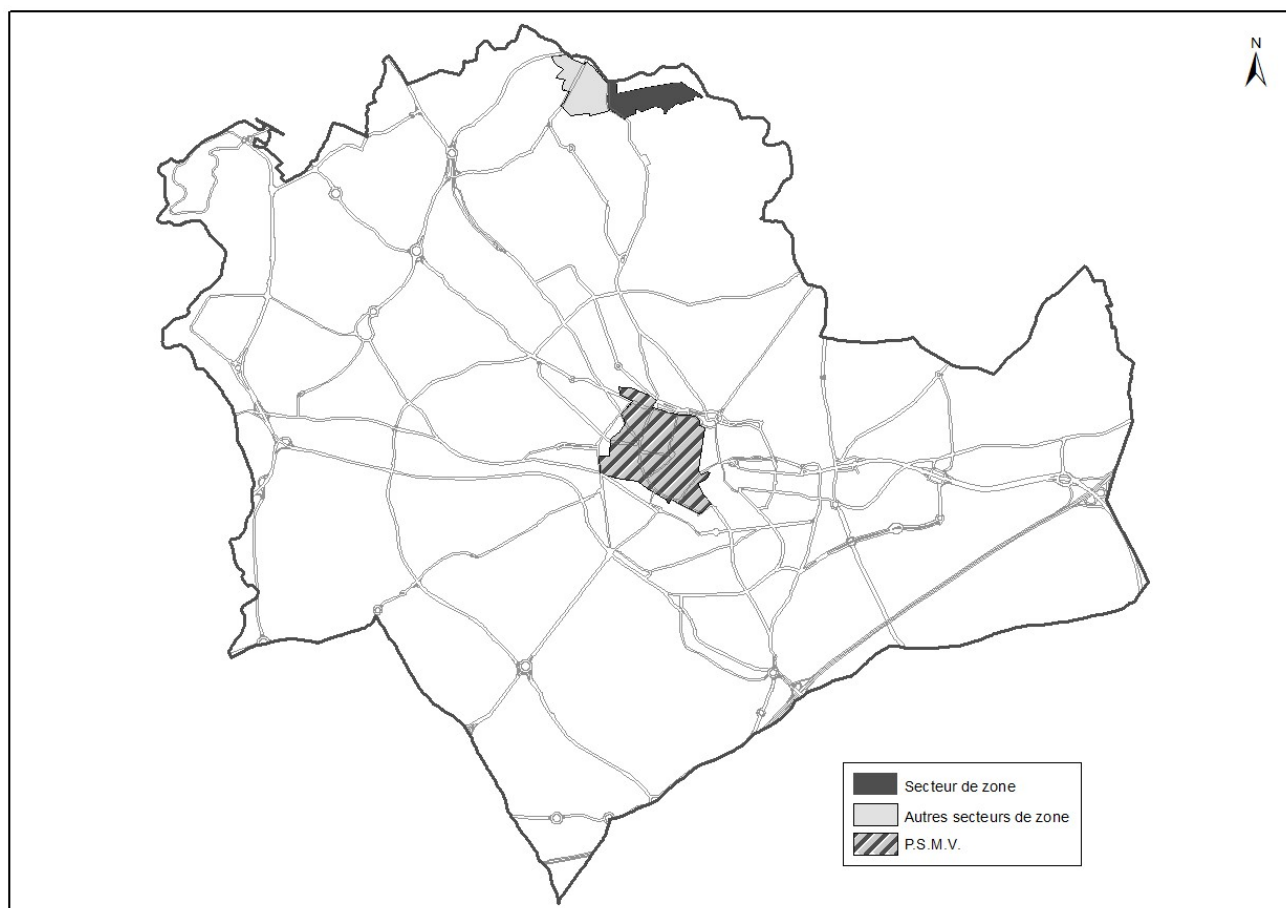


## Secteur de zone 4U4-2

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone dans laquelle sont implantés la partie est des équipements publics et privés du pôle existant d'Agropolis et du pôle en développement Montpellier Med Vallée.

**LOCALISATION :** Agropolis, Domaine de Lavalette



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Favoriser la recherche et les activités agronomiques et permettre l'enseignement et l'accueil des chercheurs, étudiants et visiteurs éventuels, dans le cadre du pôle Agropolis de la Technopole.

Dans le cadre du projet Med Vallée, les objectifs sont de fédérer les acteurs des différents écosystèmes de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises, et de créer ainsi une dynamique innovante, collective et partagée, afin de faire de Montpellier Méditerranée Métropole, un pôle de classe mondiale en matière de santé, d'environnement, d'alimentation et de bien-être.

**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de la zone 4U4 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Hauteur maximale des constructions : 15 mètres.

**Article 13 : « Espaces libres et plantations ».** Obligation de réaliser au minimum 60% d'espaces libres.

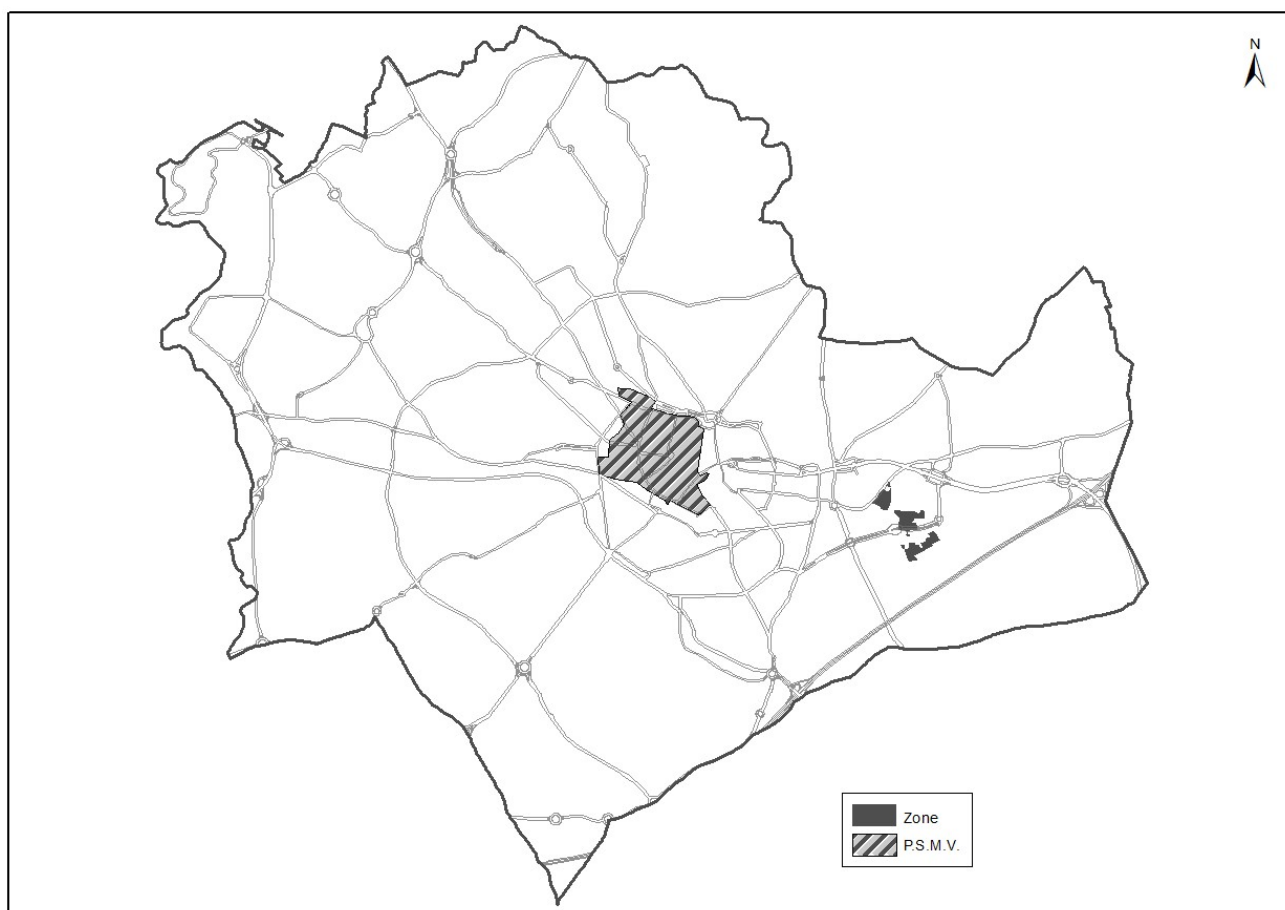
## ZONE 6U

### DESCRIPTION :

Cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation nouvelles constituant le projet urbain de Port Marianne.

### LOCALISATION :

Valatou, Cottage, Vauguières



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurés.

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

#### **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Obligation de maintenir au minimum 80% d'espaces libres, compte tenu du caractère très peu dense de la zone.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Non réglementé



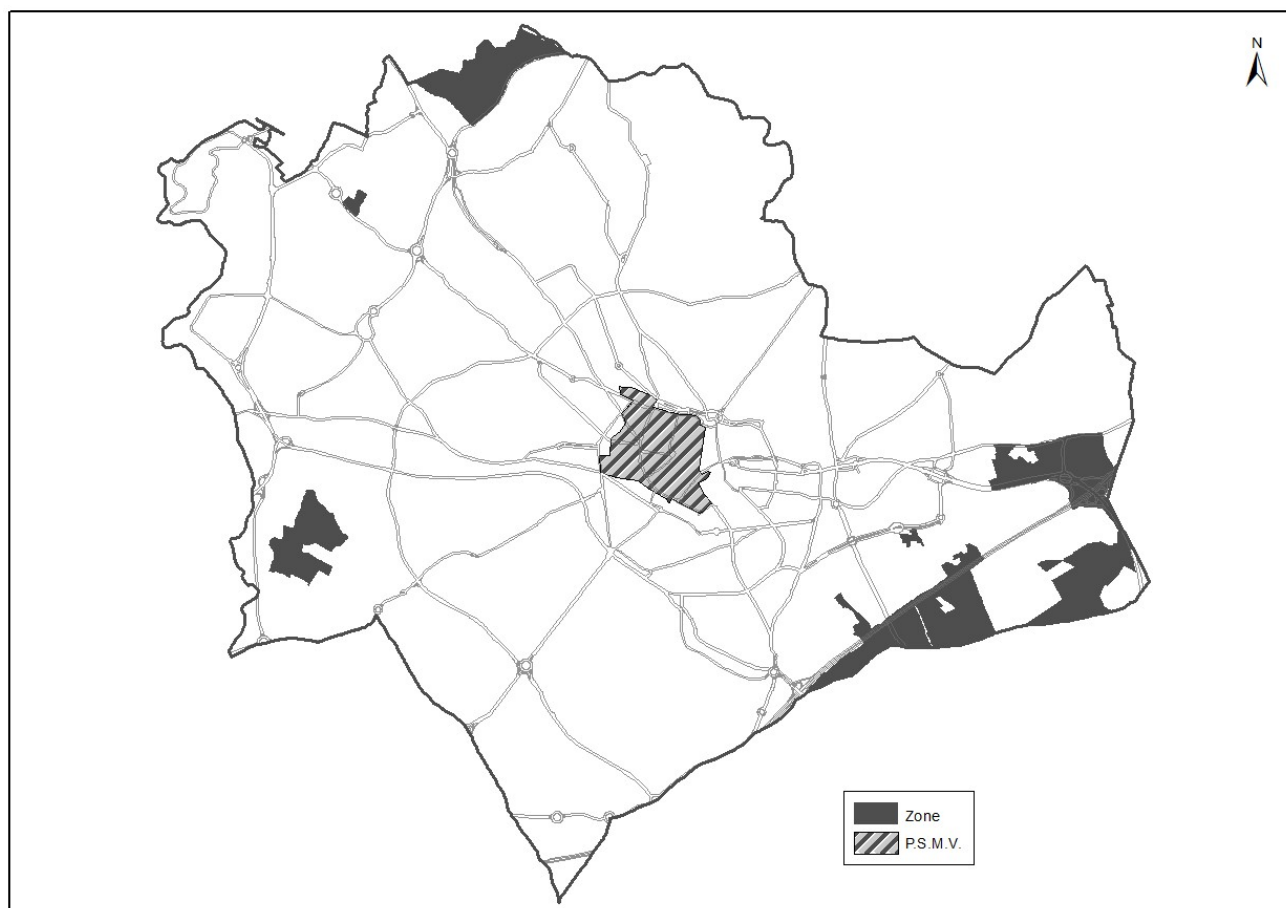
## ZONE AU0

### DESCRIPTION :

Zone non équipée ou insuffisamment équipée, caractérisée par une faible urbanisation.

### LOCALISATION :

Cavalade / Mondial 98, Flaugergues, Mas Julien, Sud A9, Les Bouisses, rue de la Carrièresse, Thomassy.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- permettre de réaliser à moyen ou long termes, selon les cas, des projets d'urbanisation nouvelle dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce sont dans ces secteurs que le développement de la ville doit s'inscrire en priorité.

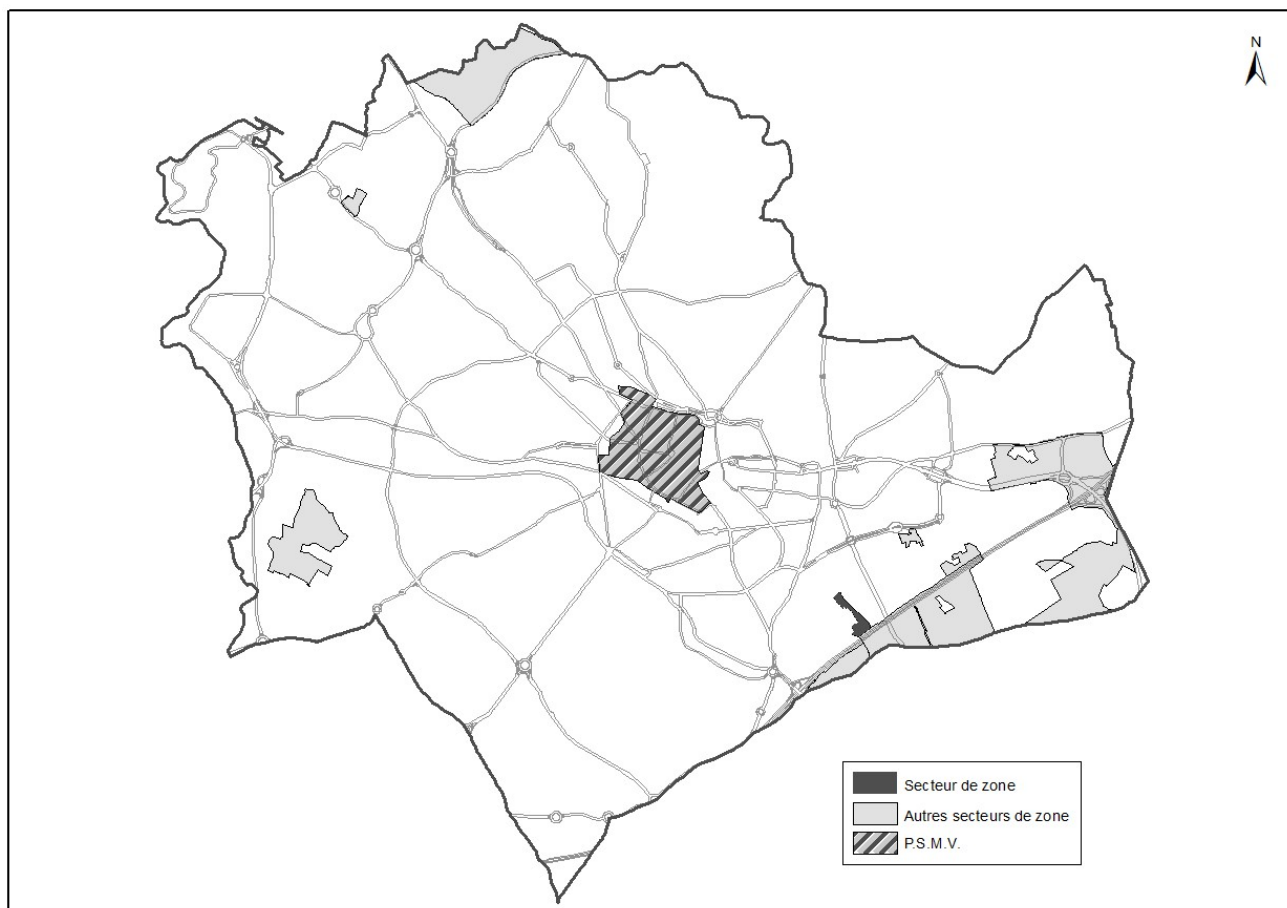
Des procédures de modification de PLU seront nécessaires pour ouvrir effectivement ces secteurs à l'urbanisation. Elles seront menées dès que les conditions d'un aménagement cohérent de chacun de ces secteurs auront été définies et que le marché immobilier montpellierain soit en mesure d'intégrer ces nouvelles ouvertures à l'urbanisation.

## Secteur de zone AU0-1

### DESCRIPTION :

Secteur caractérisé par l'insuffisance, dans sa périphérie, de la desserte par la voirie publique (rue des Acconiers) et l'absence de réseau d'eau potable et de réseau d'assainissement séparatif.

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

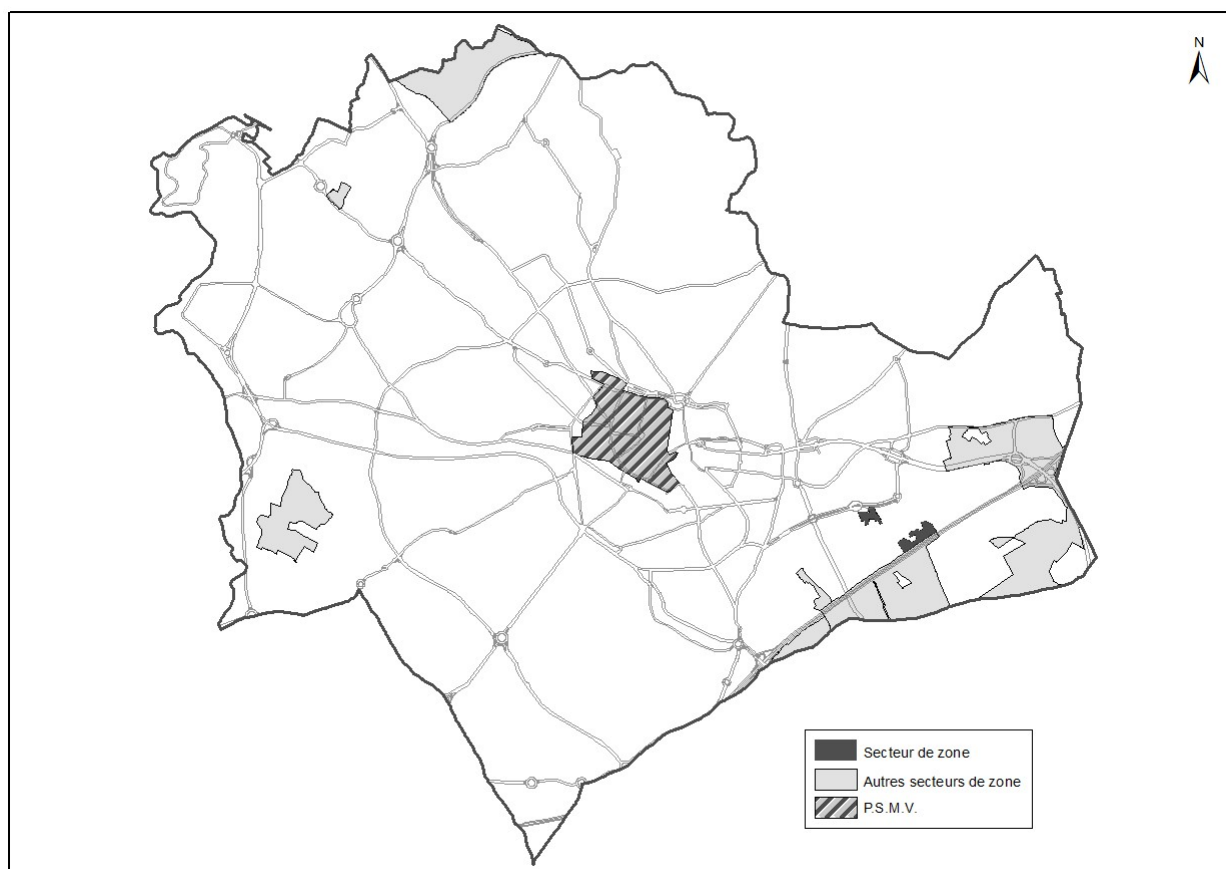
Zone destinée à assurer la continuité du tissu urbain de Port Marianne en rive droite du Lez et à l'aménagement de la façade urbaine et paysagère du fleuve jusqu'à l'autoroute A9. Répondant au principe de mixité urbaine et sociale, cette urbanisation pourra accueillir, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, logements, commerces, activités, équipements publics et privés.

## Secteur de zone AU0-2

### DESCRIPTION :

Secteur hétérogène caractérisé par l'insuffisance, dans sa périphérie, de la desserte viaire, du réseau d'eau potable et d'assainissement (eaux usées et eaux pluviales) et du réseau électrique.

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Zone destinée à assurer la continuité du tissu urbain sur le secteur central de Port Marianne, en rive gauche du Lez. Cette zone sera aménagée sous forme de quartiers organisés autour du parc Georges Charpak et de la coulée verte de la Lironde, ainsi qu'en bordure de l'avenue Raymond Dugrand, destinée à devenir une grande avenue urbaine à l'image prestigieuse, dont les façades, végétalisées par des plantations d'alignement de haute tige, seront structurées par des immeubles aux hauteurs et volumétries importantes, et dont les rez-de-chaussée afficheront une vocation commerciale affirmée.

Dans ces quartiers, pourront être implantés, dans le cadre de schémas d'aménagement d'ensemble, logements, commerces, activités, équipements publics et privés. Répondant tous au principe de mixité urbaine et sociale, la vocation principale de ces quartiers sera toutefois fonction de leur localisation :

- une vocation principale d'habitat avec pour objectif, dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, l'aménagement et la composition urbaine des mailles délimitées par les grands axes de circulation structurants de Port Marianne et en particulier la mise en valeur des façades de ces grands axes,

- une vocation principale d'activités à proximité de l'autoroute A9, pour répondre aux besoins de développement économique de l'agglomération et permettre, notamment, la composition d'une façade urbaine le long de l'autoroute.

L'ensemble de ces futures opérations s'inscrit dans une volonté de continuer à promouvoir le développement d'une urbanisation dense (immeuble d'habitat collectif et de bureaux de hauteur relativement importante), à l'image de celle qui caractérise déjà les quartiers de Port Marianne. A terme, environ 10 000 logements et 120 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux et d'activités pourront être réalisés.

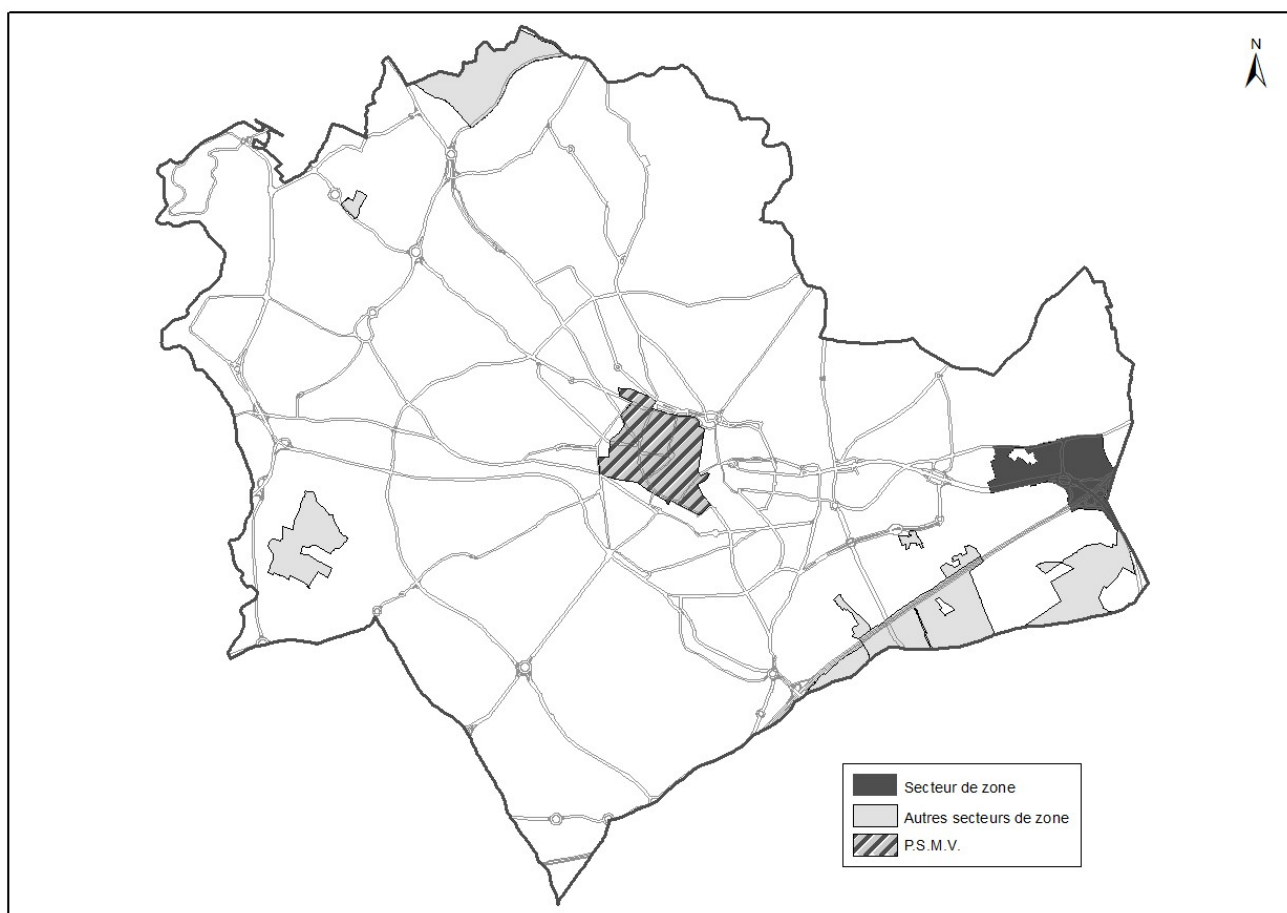


## Secteur de zone AU0-4

### DESCRIPTION :

Secteur insuffisamment équipé, dans sa périphérie, en matière de desserte viaire (Rue de la Mogère, avenue Albert Einstein) de réseau d'eau potable et d'assainissement (pluvial et eaux usées).

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

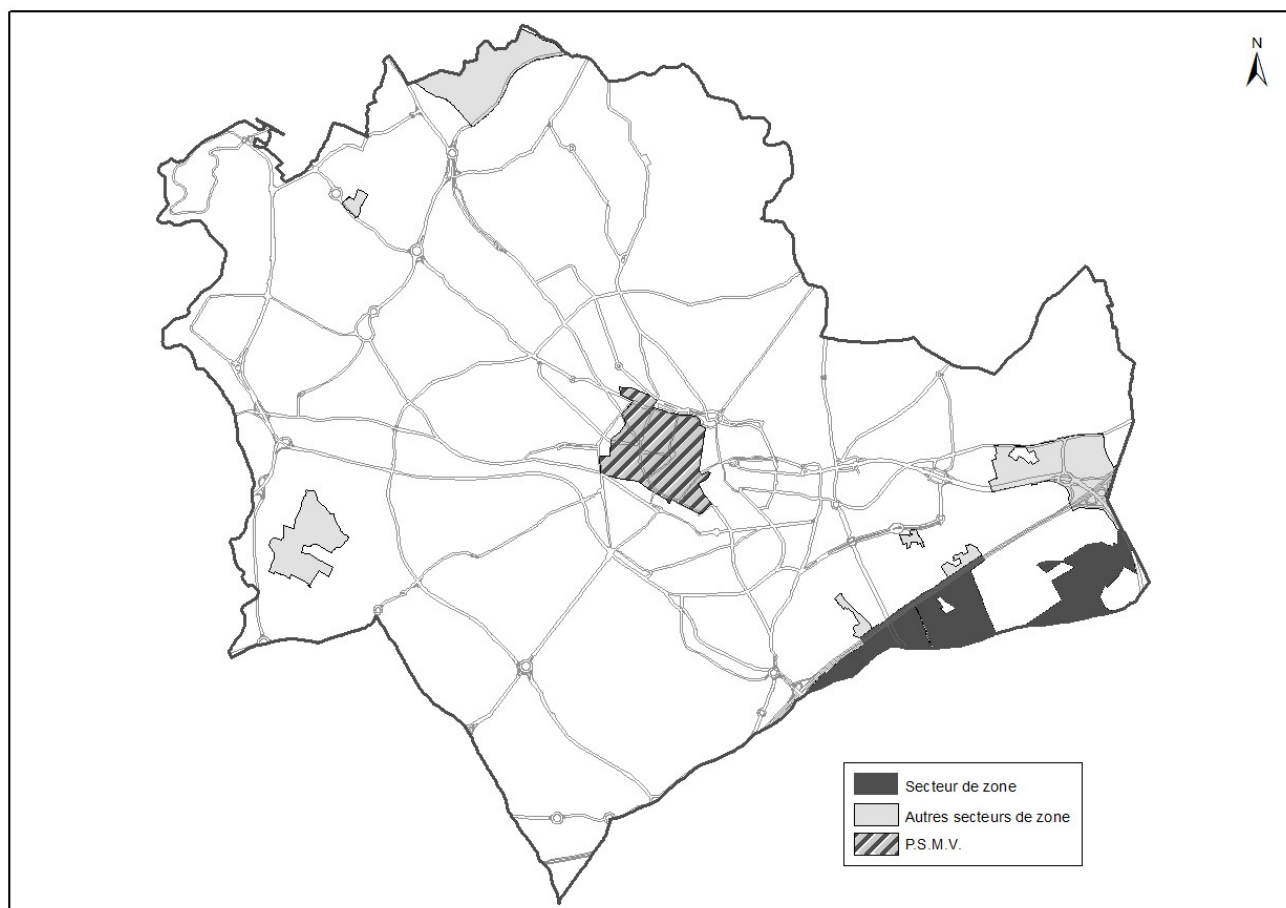
La situation stratégique de cette zone du quartier Port Marianne, en porte de ville et proche des grandes voies de communication (avenue Pierre Mendès-France et échangeur Est de l'autoroute A9) est principalement destinée à l'implantation d'équipements structurants publics et privés, de bureaux et d'activités et des équipements nécessaires à leur fonctionnement, dans le cadre du développement économique de l'agglomération. Elle permettra notamment la valorisation urbaine et paysagère de la façade nord de l'avenue Mendès-France.

## Secteur de zone AU0-5

### DESCRIPTION :

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

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

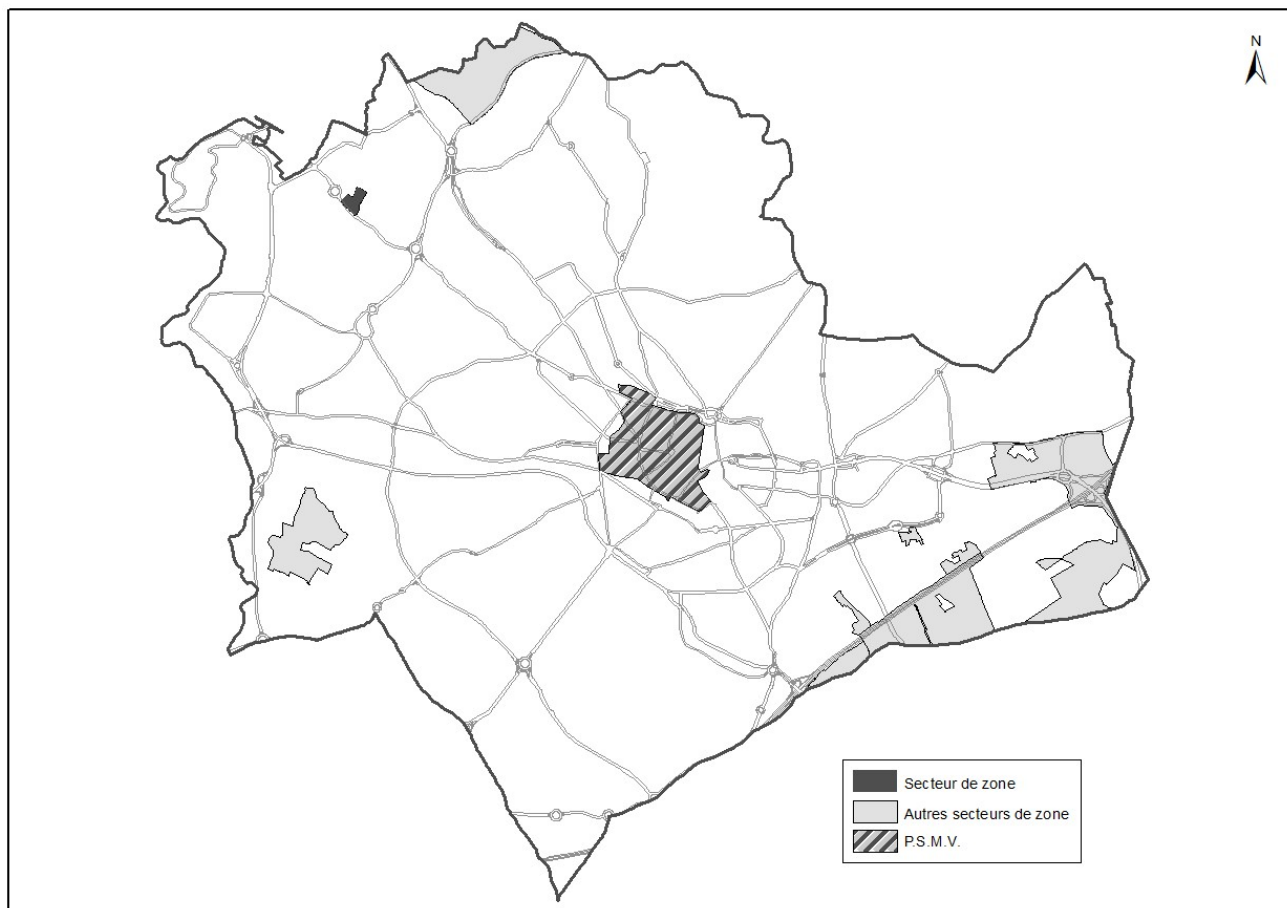
Répondant au principe de mixité urbaine, l'aménagement de cette zone permettra d'optimiser l'exceptionnelle valeur de localisation du site par la réalisation d'une offre immobilière tertiaire, ainsi que d'autres programmes diversifiés, en particulier à vocation d'habitat dans les secteurs où l'environnement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

## Secteur de zone AU0-6

### DESCRIPTION :

Secteur de la rue de la Carrièresasse caractérisé par l'absence de réseau d'assainissement, et un réseau d'eau potable et une desserte viaire insuffisants.

### LOCALISATION :

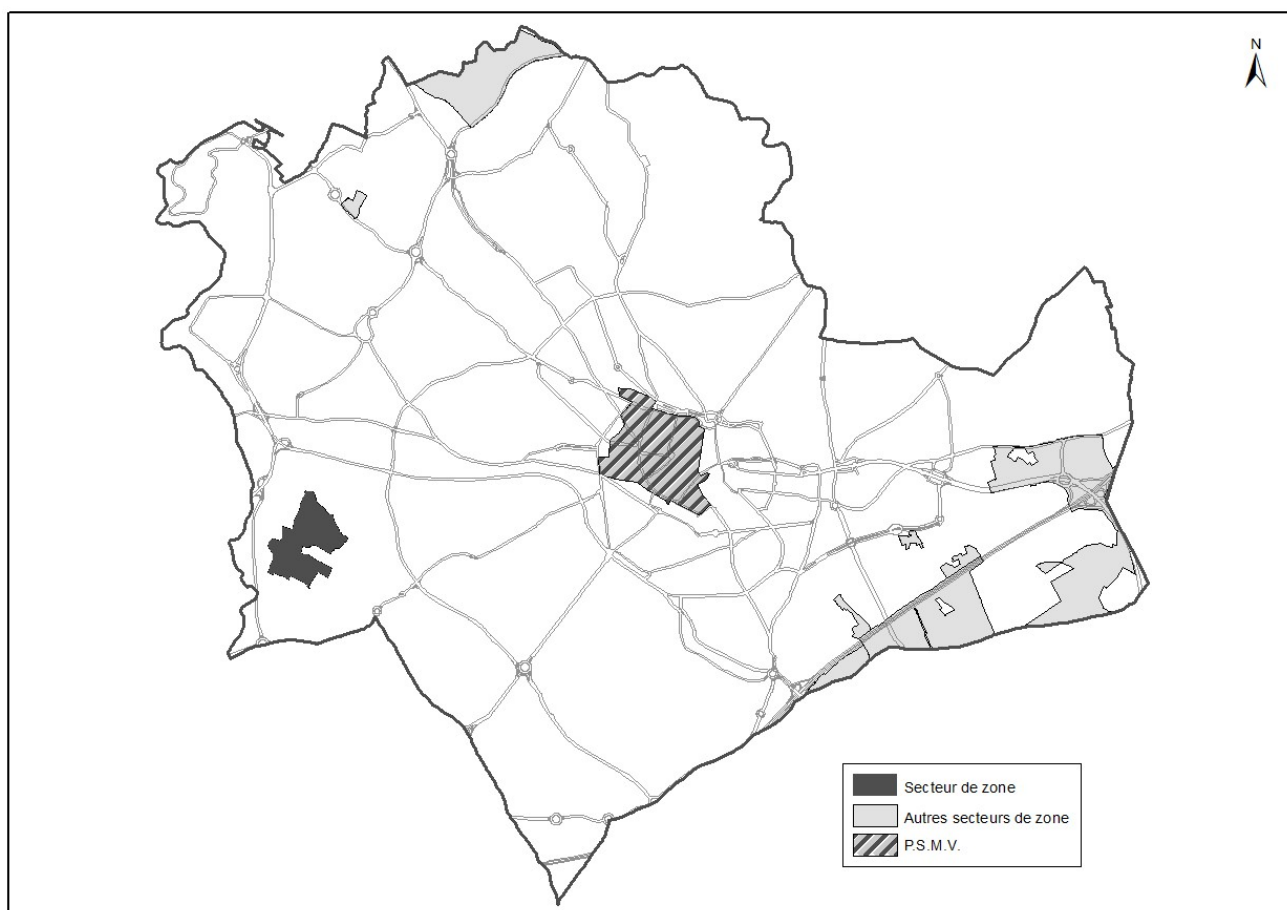


## Secteur de zone AU0-8

### DESCRIPTION :

Desserte viaire et réseaux divers insuffisante ou inexistante en périphérie.

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

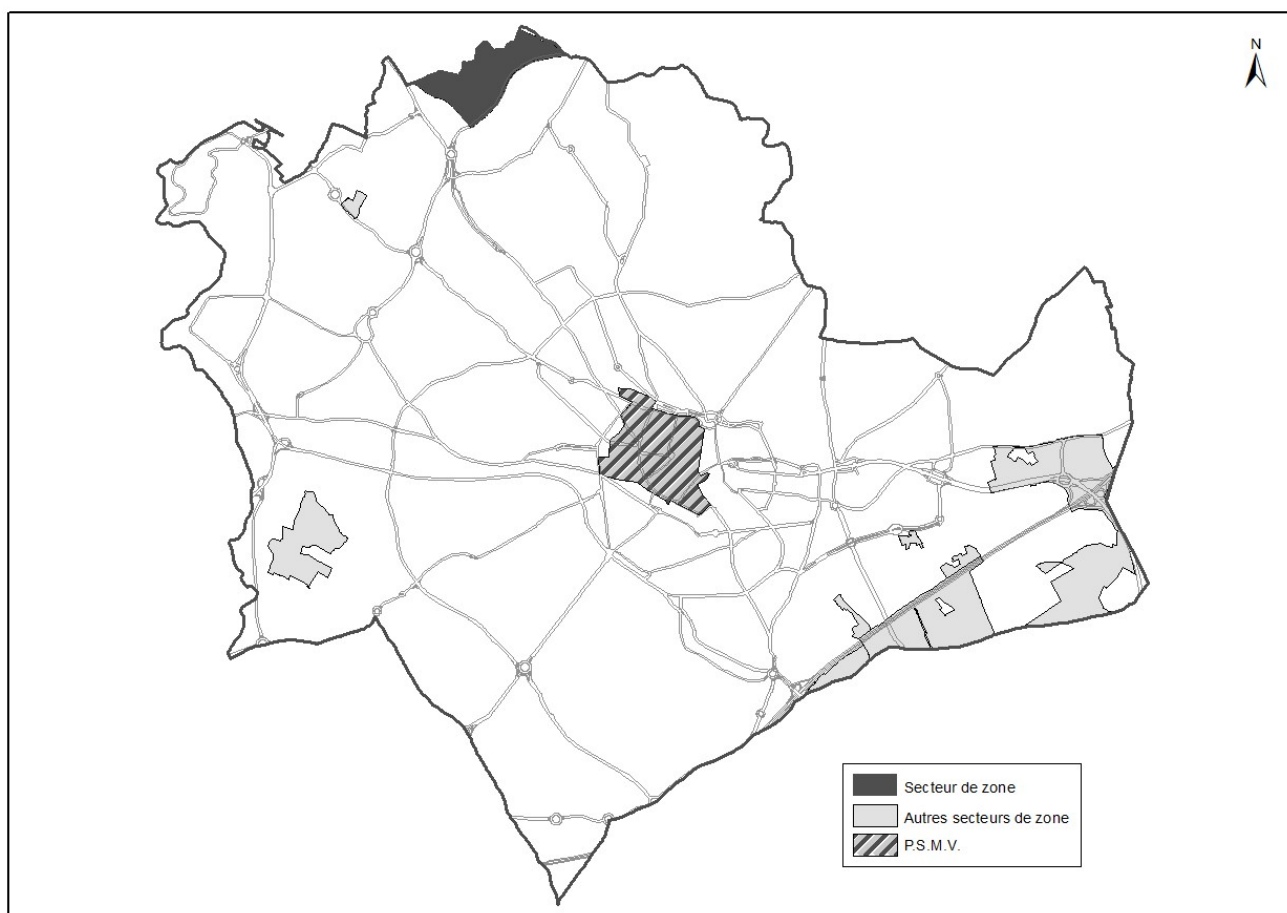
Zone correspondant au secteur d'extension des quartiers existants des Bouisses et des Grèzes. Répondant au principe de mixité urbaine et sociale, l'urbanisation de ce secteur à vocation principale d'habitat favorisera, après définition d'un schéma d'aménagement d'ensemble, la réalisation de constructions de types collectif et intermédiaire avec pour objectif de doter ce secteur de la commune d'un nouveau pôle de centralité. L'urbanisation nouvelle veillera à organiser l'articulation avec l'urbanisation existante ainsi qu'avec son environnement naturel et paysager en intégrant notamment les caractéristiques topographiques du site.

## Secteur de zone AU0-9

### DESCRIPTION :

Secteur caractérisé par l'absence de réseau d'assainissement (pluvial et eaux usées) et l'insuffisance du réseau d'eau potable, à sa périphérie, ainsi que par l'insuffisance de la desserte viaire (rue de la Fond Froide, rue de Thomassy, rue Jean Grandel).

### LOCALISATION :



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Cette zone située en bordure nord de l'avenue Vincent Auriol, maillon du contournement routier nord de l'agglomération, bénéficie d'une situation stratégique dans le prolongement naturel des pôles universitaires et hospitaliers existants. Son aménagement, réalisé dans le cadre d'un schéma d'ensemble respectueux des éléments topographiques et hydrographiques du site, pourrait réserver une part dominante à l'activité, et notamment aux développements futurs des équipements hospitaliers et universitaires et des fonctions qui leur sont liées (centres de recherche, résidences pour chercheurs et étudiants) sans exclure, dans un principe de mixité urbaine, la possibilité de réalisation d'opérations de logements.



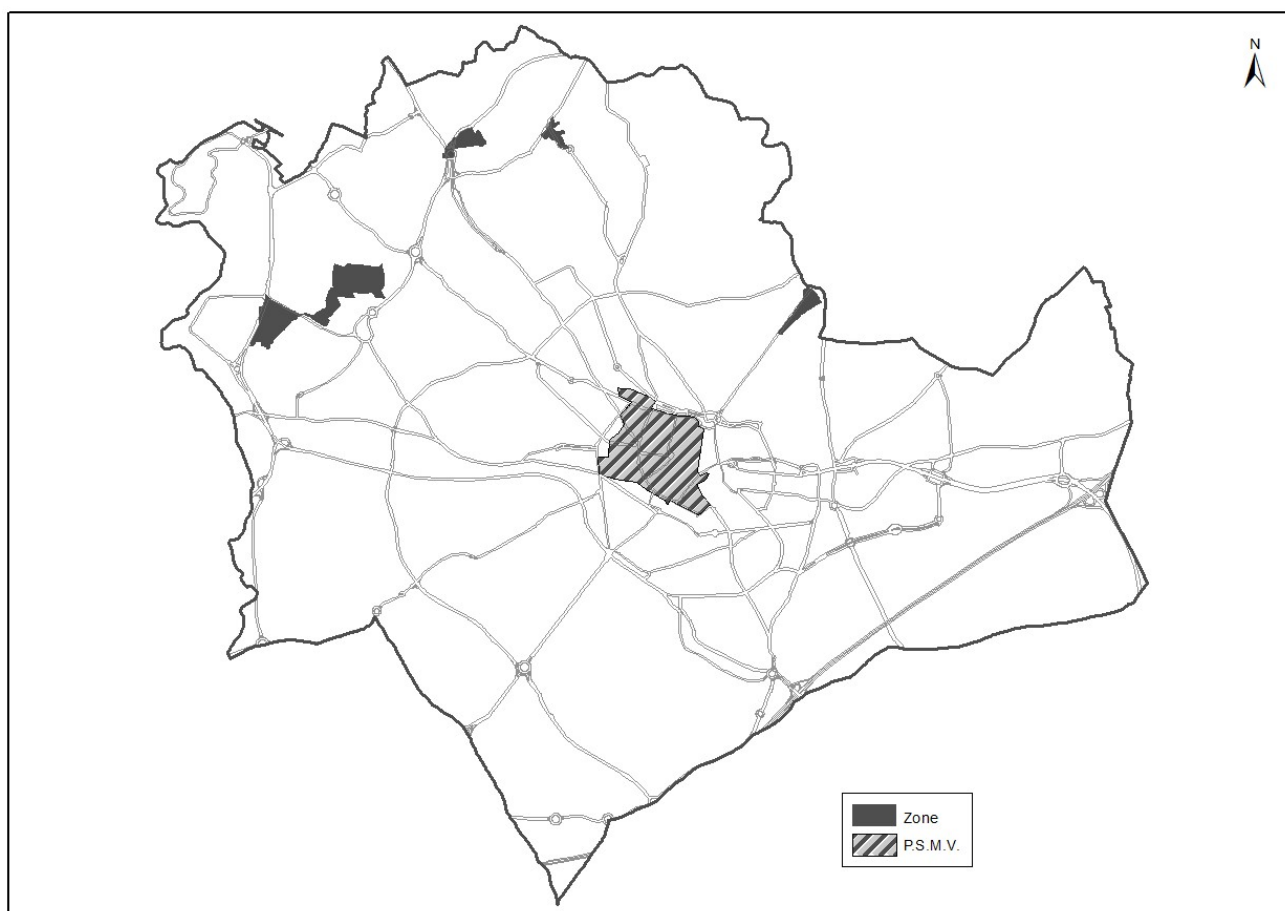
## **ZONE 1AU**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à une urbanisation future, essentiellement sous forme d'habitat collectif. Toutes les natures d'activités nécessaires à la mixité urbaine y sont autorisées.

### **LOCALISATION :**

Veyrassy, avenue du Professeur Blayac, ZAC du Coteau, rue de l'Hortus, entrée de ville avenue François Delmas.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Réaliser à moyen terme des nouveaux quartiers d'habitat.

Permettre une densité suffisante pour les équipements publics pour créer des polarités ou des centralités de quartier.

Six secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles de hauteur, déterminés en fonction des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers.

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

Les caractéristiques règlementaires de cette zone sont très proches de celles décrites pour la zone 2U1 à dominante d'habitat collectif. Ces zones 1AU sont en effet destinées à produire des quartiers dont les caractéristiques urbaines seront similaires à ceux, existants, couverts par les zones 2U1.

Hormis les articles 1 et 2 spécifiques aux zones AU (voir description dans chapitre III.2.1), deux autres articles sont sensiblement différents :

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

Règle de prospect  $D \geq A$  (au lieu de  $D \geq 2/3 A$  en zone 2U1).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé

Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans cette zone d'urbanisation future où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement.

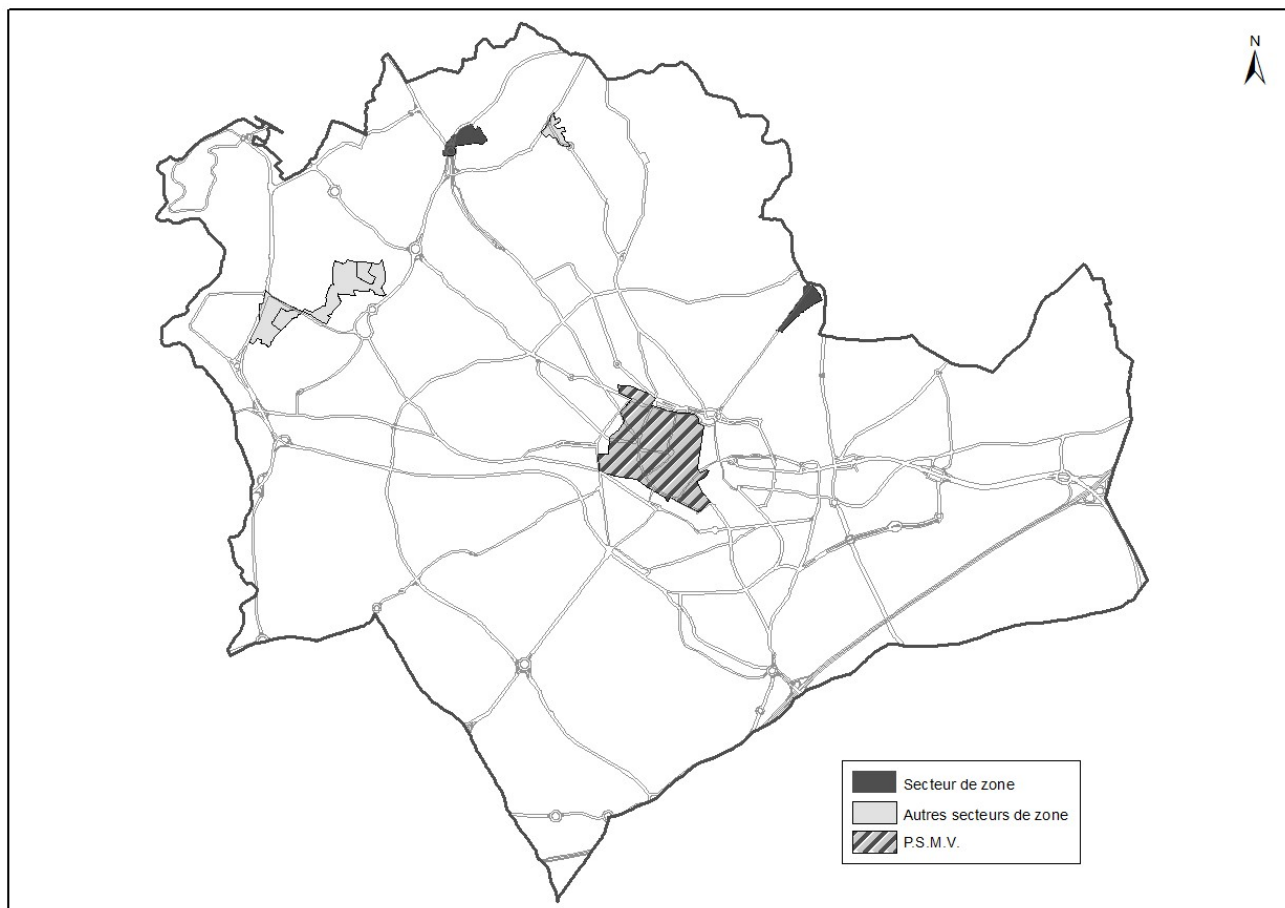


## Secteur de zone 1AU-1

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre le Plan des 4 Seigneurs ainsi que l'entrée de ville avenue François Delmas et correspond au secteur de base.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

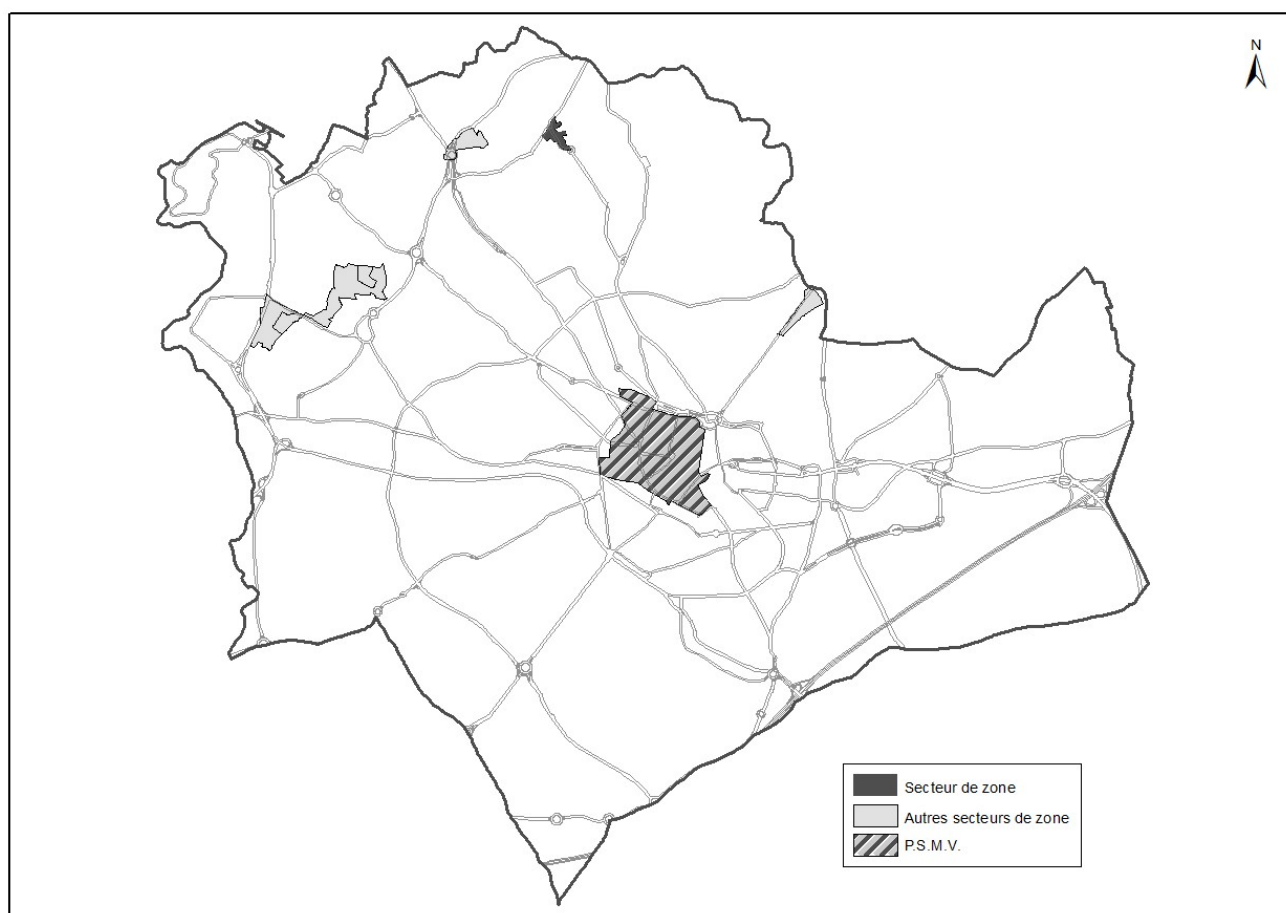
La hauteur maximale autorisée est de 21 m comme celle de la zone 2U1.

## Secteur de zone 1AU-2

### DESCRIPTION

Ce secteur est situé au nord de la ville de Montpellier, dans le quartier Hôpitaux-Facultés, aux abords du Bois de Montmaur. L'objectif est d'y développer une zone d'habitat collectif dans un contexte boisé remarquable à conserver.

### LOCALISATION



**TRADUCTION REGLEMENTAIRE** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 4 : « desserte par les réseaux »**

Le secteur de zone est réglementé.

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

L'implantation des constructions à l'alignement est autorisée, sous réserve de respecter les emprises maximales constructibles définies sur le plan.

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

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée, sous réserve de respecter les emprises maximales constructibles définies sur le plan.

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

**Article 9 : « emprise au sol »**

L'emprise au sol des constructions est indiquée aux documents graphiques du règlement.

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

Des périmètres de hauteurs maximales sont fixés en fonction de la topographie du site et de la localisation.

Ainsi, 2 périmètres de hauteur ont été fixés :

- 13 mètres
- 21 mètres

**Article 12 : « stationnement des véhicules »**

Normes minimales de stationnement définies pour les occupations du sol autorisées dans le secteur de zone (habitat collectif, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et résidence de service pour personnes âgées).

**Article 13 : « espaces libres et plantations »**

Les aménagements paysagés doivent être harmonieux avec la composition végétale existante sur le secteur.

Le pourcentage d'espace libre imposé est fixé à 30%.

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

Non réglementé.

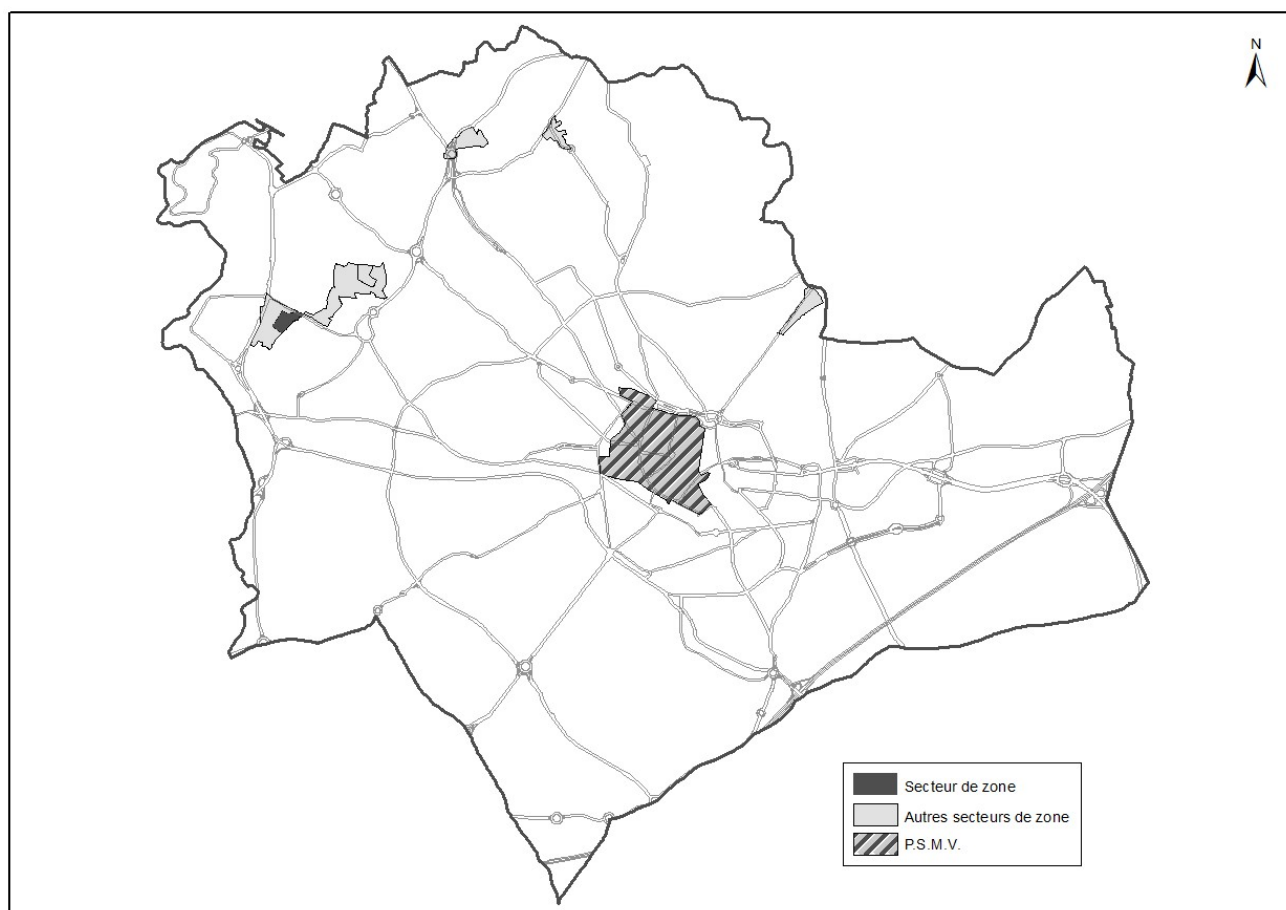
## Secteur de zone 1AU-3

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre un site situé à proximité du quartier de la Mosson (l'une des entrées) où se développe un grand projet d'architecture menée par le Conseil général de l'Hérault (réalisation d'un grand équipement public départemental Pierres Vives regroupant les archives départementales et la bibliothèque de prêt).

Ce grand projet posé en entrée du quartier de la Mosson (ZUP des années 60) assurera un lien fort entre ce quartier et le reste de la ville. Un soin particulier est apporté aux aménagements paysagers dans la continuité du parc et de l'urbanisation nouvelle développés sur le secteur de Malbosc à proximité.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale admissible volontairement très importante (31m). Ce projet doit constituer un signal architectural fort à l'entrée du quartier de la Mosson, dont les hauteurs de constructions sont importantes.

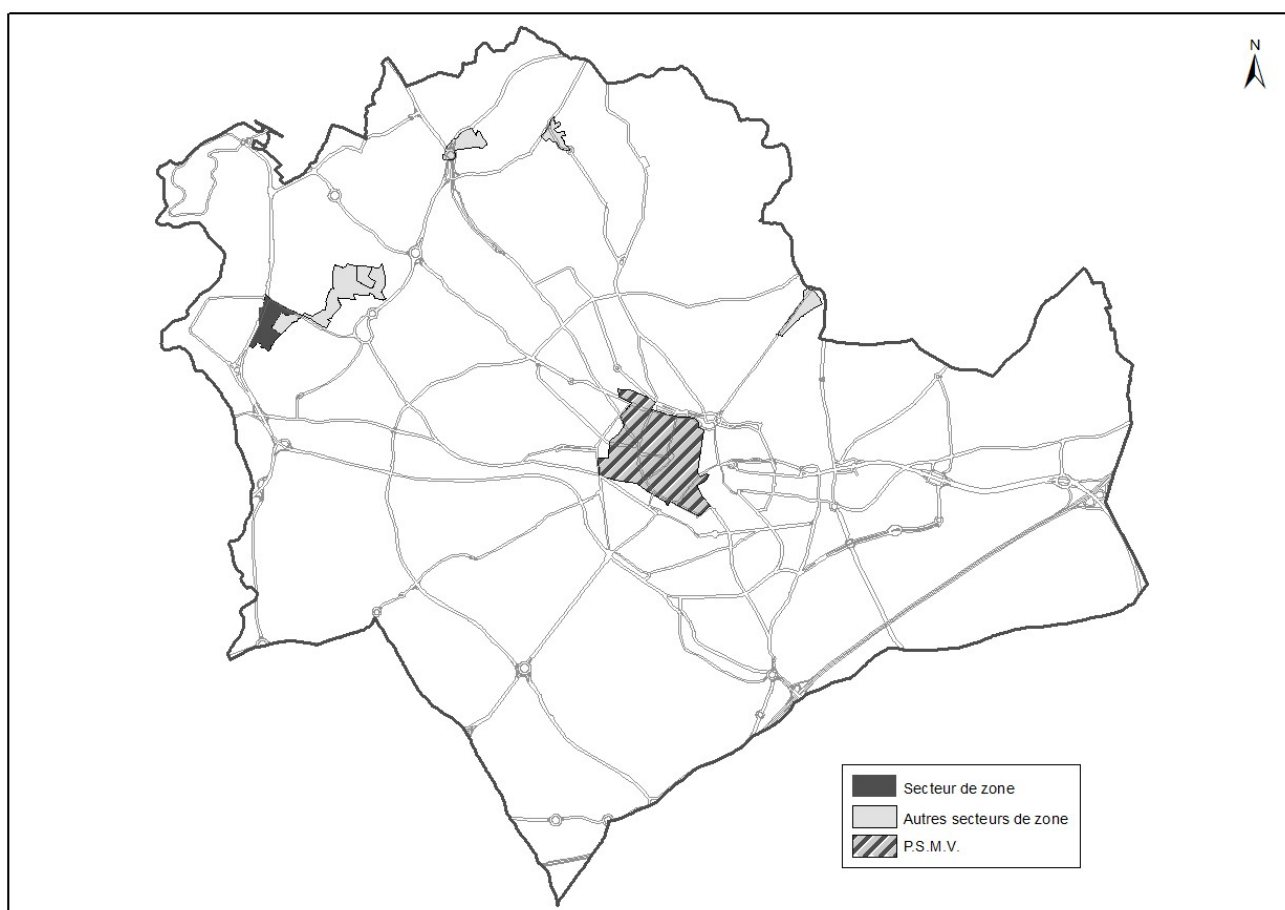
## Secteur de zone 1AU-4

### DESCRIPTION

Situé à proximité du quartier de la Mosson (l'une des entrées) sur d'anciennes friches agricoles entre l'avenue de l'Europe à l'ouest, la rue Favre de Saint Castor au sud, une zone ouverte de laboratoires et de production de l'entreprise SANOFI à l'est et la rue du Professeur Blayac au nord, ce secteur couvre un site d'une superficie d'environ 11ha où se développe un grand projet d'urbanisme mené par le Conseil général de l'Hérault.

Ce grand projet posé en entrée du quartier de la Mosson (ZUP des années 60) sera le trait d'union entre ce quartier et le reste de la ville. Un soin particulier est apporté aux aménagements paysagers dans la continuité du parc et de l'urbanisation nouvelle développés sur le secteur de Malbosc à proximité. De même, une grande place le long de l'avenue de l'Europe assure la transition avec le quartier de la Mosson environnant.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 4 « desserte par les réseaux »

Le secteur de zone est réglementé.

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

L'implantation des constructions à l'alignement est autorisée.

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

L'implantation des constructions en limite séparative est autorisée.

**Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé.

**Article 9 « emprise au sol » :**

L'emprise au sol des constructions est indiquée aux documents graphiques du règlement

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

Hauteurs maximales admissibles volontairement très importante (26 et 35m). Ce projet doit constituer un signal architectural fort à l'entrée du quartier de la Mosson, dont les hauteurs de constructions sont importantes.

**Article 12 « stationnement des véhicules »**

Normes minimales de stationnement définies pour les occupations du sol autorisées dans le secteur de zone (habitat collectif, commerces, bureaux, hébergement hôtelier et résidence de service pour personnes âgées),

**Article 13 « espaces libres et plantations**

Les aménagements paysagés doivent être harmonieux avec la composition végétale existante sur le secteur.

**Article 14 « coefficient d'occupation des sols »**

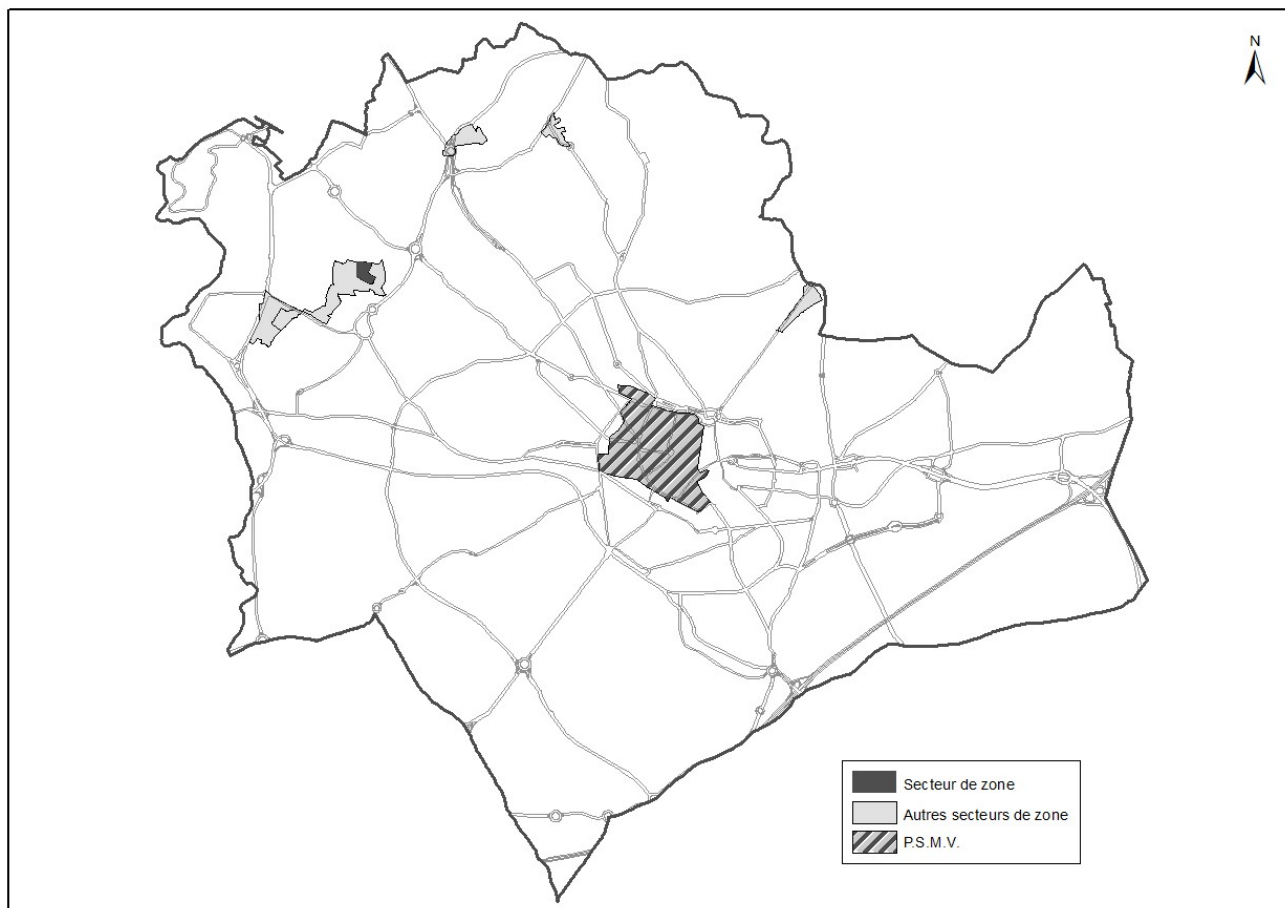
La surface de plancher maximale autorisée dans le secteur de zone est de 96 500 m<sup>2</sup>.

## Secteur de zone 1AU-5

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre la partie déjà bâtie de la ZAC du Coteau, dans laquelle la prise en compte de l'environnement boisé et du caractère patrimonial du site sera privilégiée.

### LOCALISATION



### PRINCIPAUX OBJECTIFS

Répondant au principe de mixité urbaine et sociale, ce secteur, à vocation principale d'habitat, pourra également accueillir équipements publics et privés et constructions à usage de bureaux et d'activités. Son aménagement sera mis en œuvre dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble, en articulation avec le parc Malbosc et les grands domaines arborés situés en bordure de l'avenue de Moulins. La densité des constructions proposées sera similaire à celle qui se développe dans le cadre du quartier Malbosc. Ce schéma prendra en compte la qualité et les spécificités paysagères du site, notamment en intégrant les contraintes topographiques des lieux en veillant, en particulier, à la préservation des dégagements de vue vers le paysage lointain.

**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

La hauteur maximale est limitée à 10 mètres à l'égout du toit.

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

Non réglementé

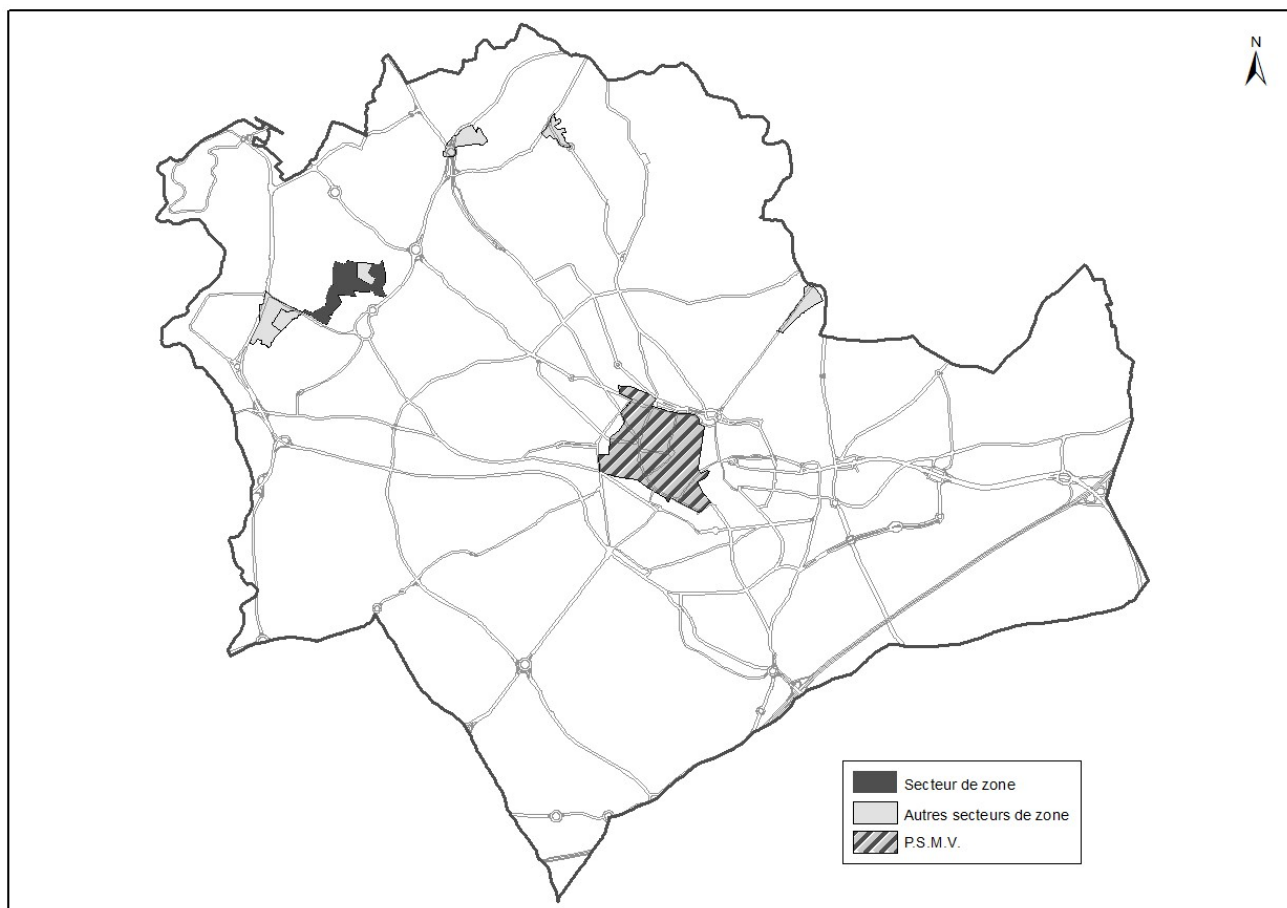


## Secteur de zone 1AU-6

### DESCRIPTION

Ce secteur recouvre la ZAC du Coteau.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

La hauteur maximale autorisée est de 18 m.

#### **Article 14 « coefficient d'occupation des sols »**

Non réglementé



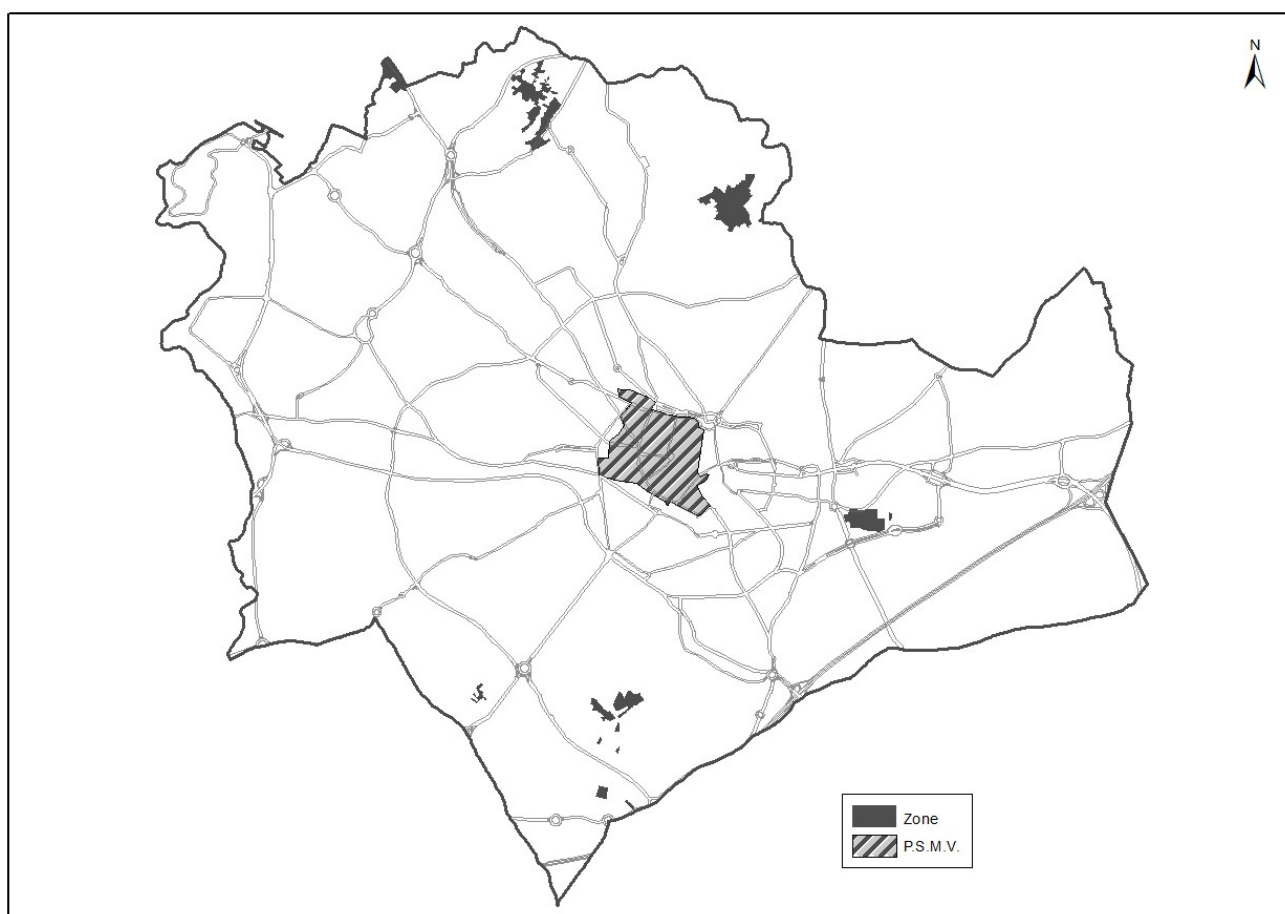
## ZONE 2AU

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à une urbanisation future essentiellement sous forme d'habitat groupé ou non. Toutes les natures d'activités nécessaires à la mixité urbaine y sont autorisées.

### LOCALISATION :

Plan des Quatre Seigneurs, Rue des quatre Seigneurs, les Montels, impasse de la Baume, Aiguelongue, Truc de Gal, rue de la Thériaque, impasse de la Providence, Mas de Tendon, Mas Saint-Pierre.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien ou création de quartiers à dominante d'habitat individuel, groupé ou non ;

Permettre une densité suffisante pour les équipements publics afin de créer des polarités ou des centralités de quartier.

Trois secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant l'assainissement, les règles d'espaces libres et de prospect, en fonction des caractéristiques urbaines de chacun des quartiers.

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

Les caractéristiques réglementaires de cette zone et des secteurs qui la divisent sont très proches de celles de la zone 2U2. En effet, la volonté est de produire dans ces zones 2AU des quartiers similaires à ceux déjà existants couverts par la zone et les secteurs de zone 2U2.

Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans cette zone d'urbanisation future où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement.

Les règles permettant de gérer la densité du bâti (règles de prospect et d'espace libre notamment) sont légèrement plus contraignantes dans cette zone 2AU, que dans la zone 2U2, afin de produire un urbanisme un peu plus aéré que celui des quartiers existants.

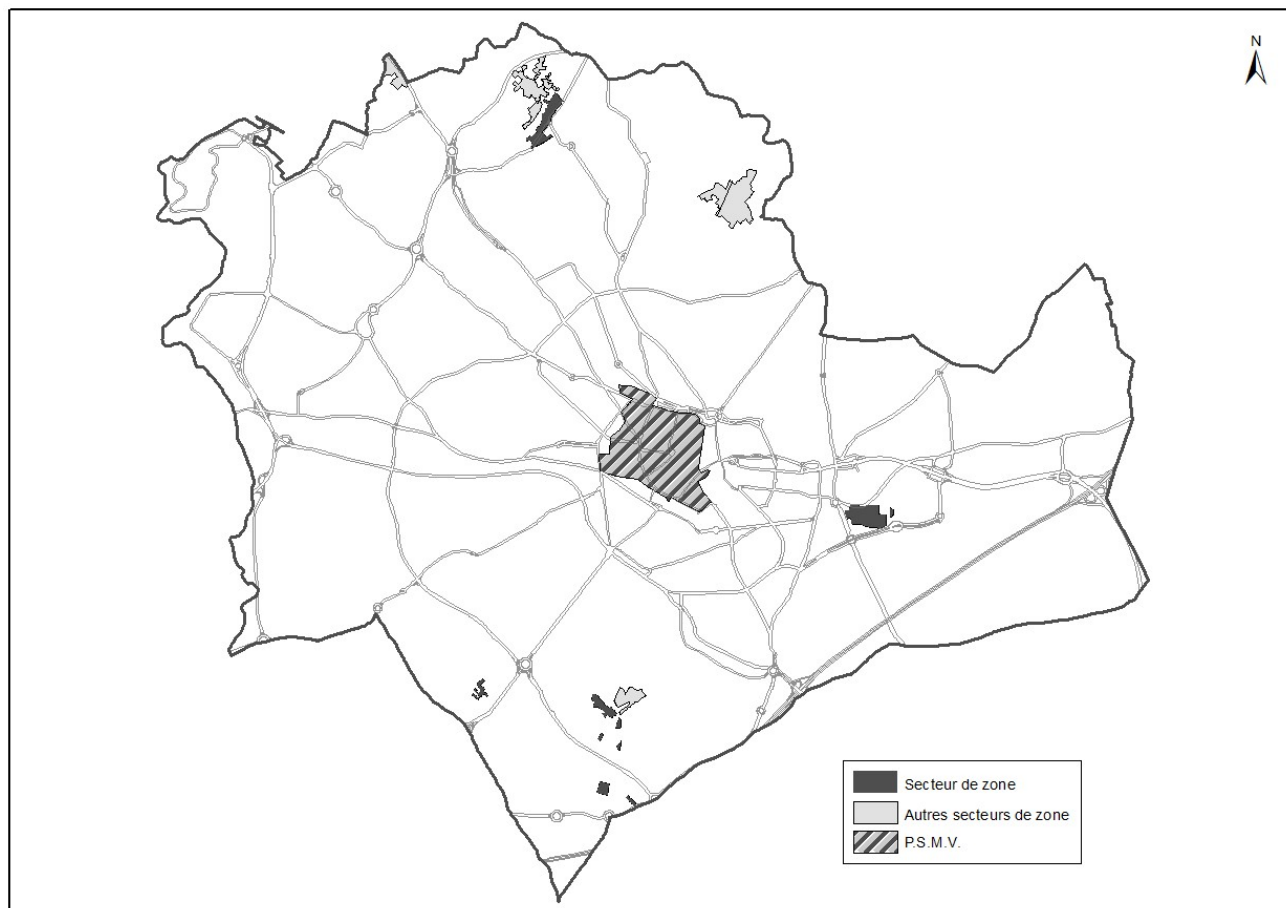
Des disponibilités règlementaires apparaissent par secteurs de zone pour prendre en compte quelques spécificités locales. Les règles applicables dans le secteur de zone 2AU-1 sont proches de celles applicables dans les secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2 (habitat pavillonnaire assez dense).

## Secteur de zone 2AU-1

### DESCRIPTION

Secteurs où la volonté est de développer un habitat dominant assez dense.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle de prospect :  $L \geq H$  et  $L \geq 4m$  (au lieu de 3m en zone 2U2).

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Les toitures plates sont possibles pour laisser la possibilité à des architectures plus contemporaines de se développer.

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

Le pourcentage d'espace libre imposé est fixé à 40% ou 50% (au lieu de 30% à 50% en zone 2U2).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

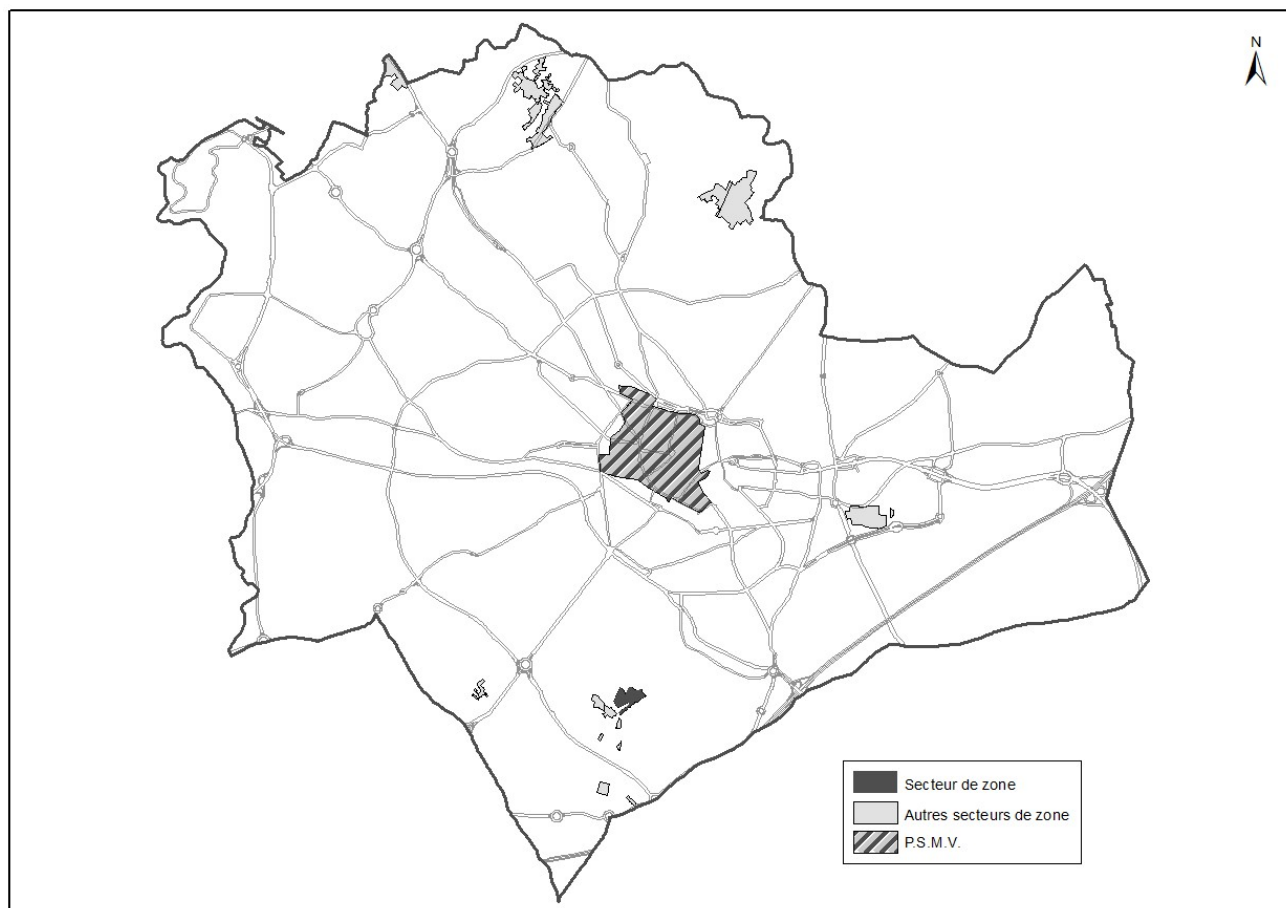
Non réglementé

## Secteur de zone 2AU-2

### DESCRIPTION

Secteurs où la volonté est de développer un habitat dominant plus aéré.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).  
Très proche (vu précédemment) de celle du secteur de zone 2U2-3

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Les toitures plates sont possibles pour laisser la possibilité à des architectures plus contemporaines de se développer.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Le pourcentage d'espace libre est fixé à 60% (idem que pour le secteur 2U2-3).

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

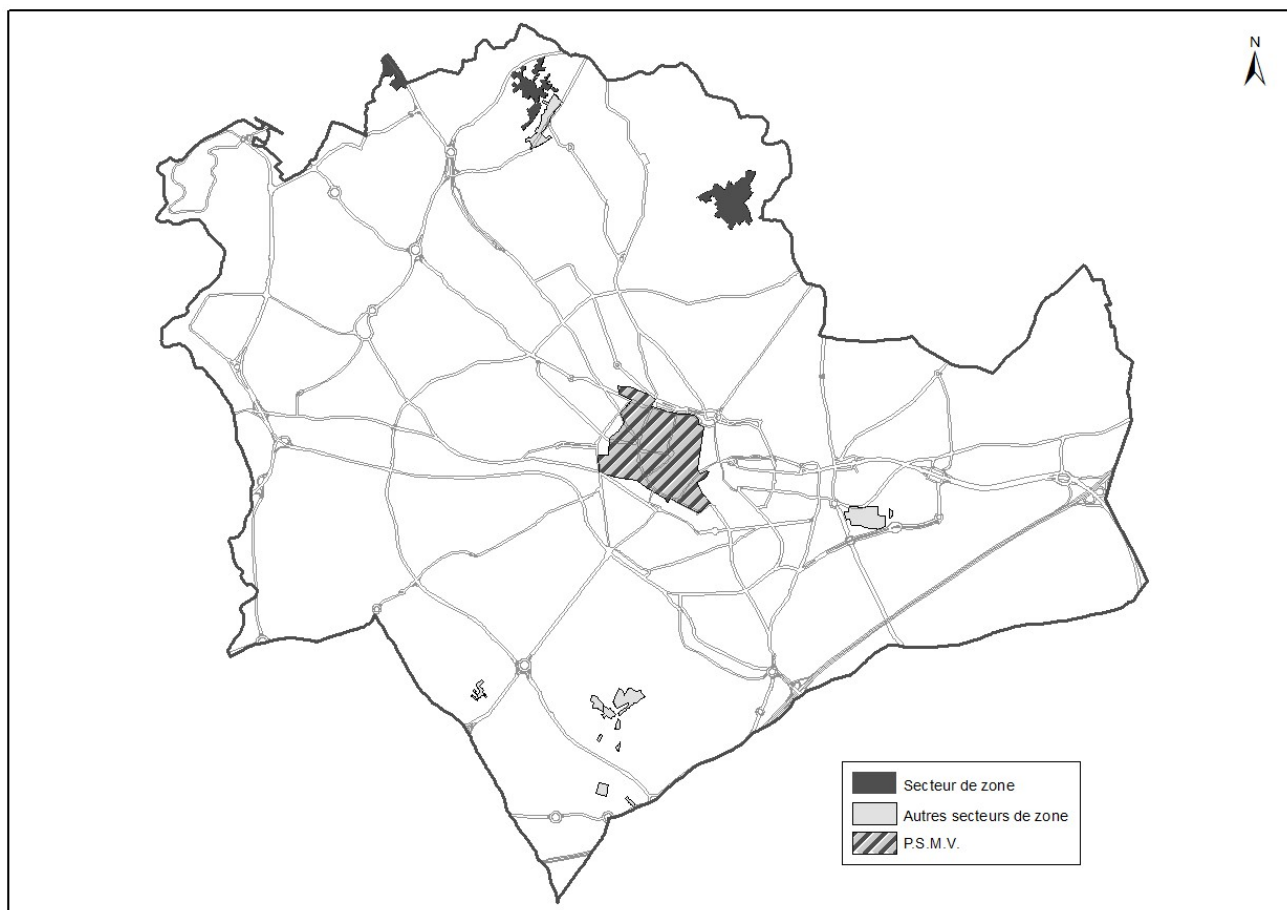
**Non réglementé**

## Secteur de zone 2AU-4

### DESCRIPTION

Secteurs de taille réduite non équipé par un réseau d'assainissement public (difficultés techniques) et où l'assainissement autonome est autorisé sous certaines conditions (normes techniques et conditions de surface de l'unité foncière).

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Les caractéristiques sont similaires à celles des autres secteurs de la zone. Les règles qui régissent la densité du bâti sont contraignantes (fort pourcentage d'espace libre imposé) dans la mesure où il convient de limiter au maximum la possibilité de nouvelles constructions nouvelles dans le cadre d'un assainissement autonome (protection de l'environnement).





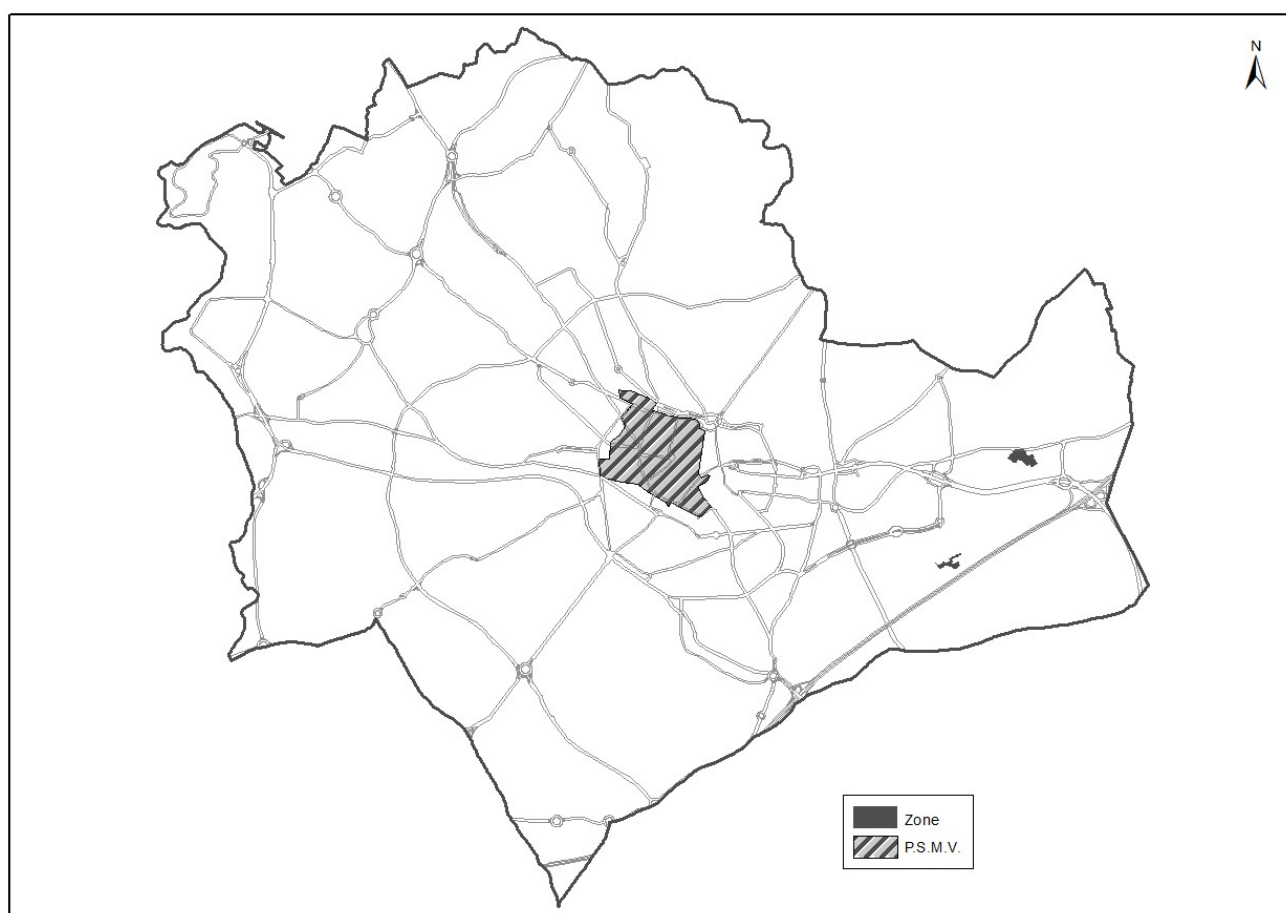
## ZONE 3AU

### DESCRIPTION :

Cette zone recouvre des hameaux de maisons (habitat individuel) existants situés au cœur des zones d'urbanisation futures constituant le projet urbain de Port Marianne.

### LOCALISATION :

Truc de Michel, Mas Julien.



– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurés.

### TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE

(complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Similaire à celle de la zone 2AU (habitat individuel) avec la volonté moins de favoriser des constructions nouvelles que de permettre l'évolution, les extensions des constructions existantes.



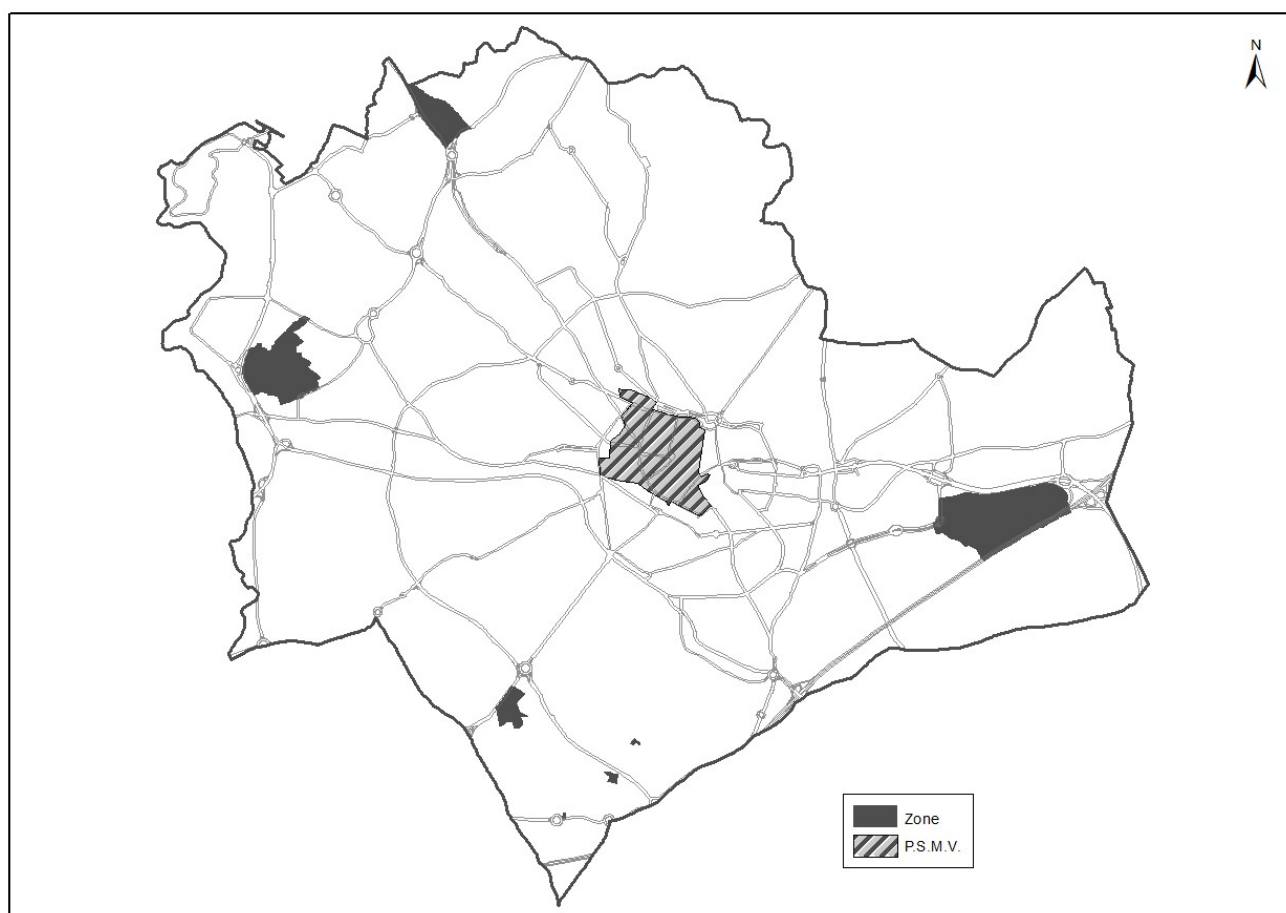
## ZONE 4AU1

### DESCRIPTION :

Ces zones, partiellement équipées, sont destinées à l'implantation d'activités. Cela étant, des programmes d'habitation peuvent être envisagés lorsque l'environnement immédiat n'est pas favorable à l'implantation d'activités et lorsque le programme d'habitation envisagé s'intègre correctement dans le tissu existant.

### LOCALISATION :

Parc 2000, Rue Favre de Saint Castor, avenue Pablo Neruda, La Blanquette, Millénaire, Portes de la Méditerranée, Rastouble, Rue de la Castelle, Chemin de Poutingon.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser la création d'activités ;
- Afin de pallier le nombre encore insuffisant de logement et d'hébergement pour les personnes en difficultés dans la ville, ceux-ci pourront être autorisés dans la zone, sous réserve que l'environnement (cadre bâti, paysage, équipements...) y soit favorable et que leur occupation du sol reste limitée par rapport à l'ensemble de la zone.

6 secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations principalement concernant la règle de hauteur, en fonction des caractéristiques urbaines de chacun d'eux.

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

Elle est relativement similaire à celle de la zone 4U1 qui couvre les parcs d'activité existants de la ville, à savoir :

- des règles de prospect pour les articles 6 et 7,
- une hauteur de base limitée à 12m (sauf dispositions particulières examinées dans les secteurs de zone),
- des règles d'espace libre classique (1 arbre pour 2 places de stationnement et 30% minimum d'espace libre),

Bien que la destination dominante de cette zone soit l'activité économique, les habitations y sont autorisées plus largement (pas dans tous les secteurs néanmoins) que pour la zone 4U1 (parc d'activité existant) dans la mesure où l'environnement le permet.

De même les activités à caractère commercial y sont autorisées.

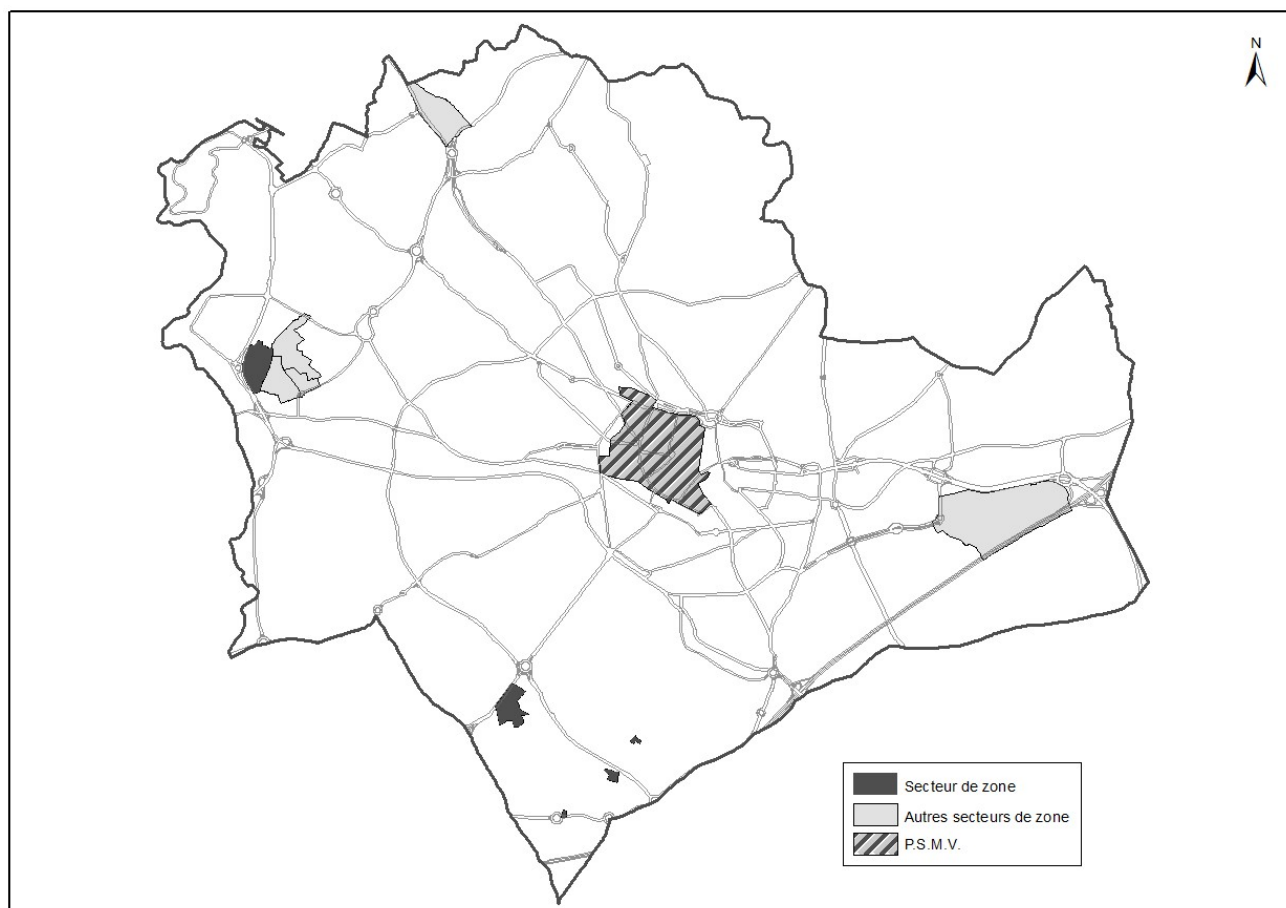
Ces souplesses introduites pour cette zone d'urbanisation future par rapport aux zones déjà urbanisées vont dans le sens de la recherche d'une plus grande diversité urbaine pour ces secteurs d'urbanisation nouvelle qui seront développés dans un cadre d'opérations d'ensemble, concertées et maîtrisées.

## Secteur de zone 4AU1-1

### DESCRIPTION

Il s'agit du « secteur de base » de la zone 4AU1. Il couvre les sites qui ne présentent pas de particularités spécifiques liées à un aménagement d'ensemble.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Les mêmes que pour la zone 4AU1.

L'habitat y est autorisé sous les conditions énoncées précédemment.

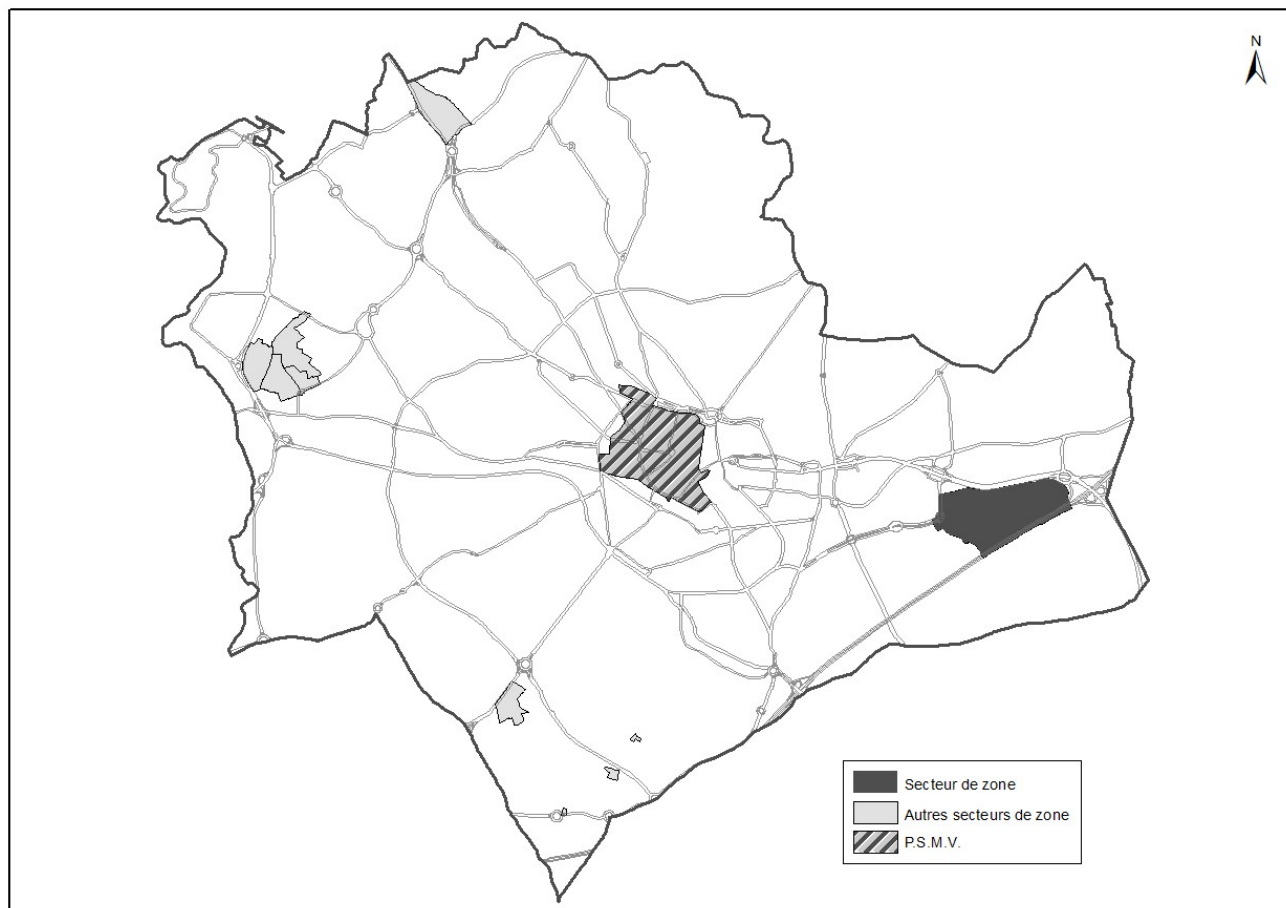
Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans ce secteur sous les mêmes conditions.

## Secteur de zone 4AU1-2

### DESCRIPTION

Il s'agit d'un secteur correspondant principalement à l'opération Port Marianne-Portes de la Méditerranée, en entrée de ville, en façade de l'avenue Mendès-France et de l'autoroute A9.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

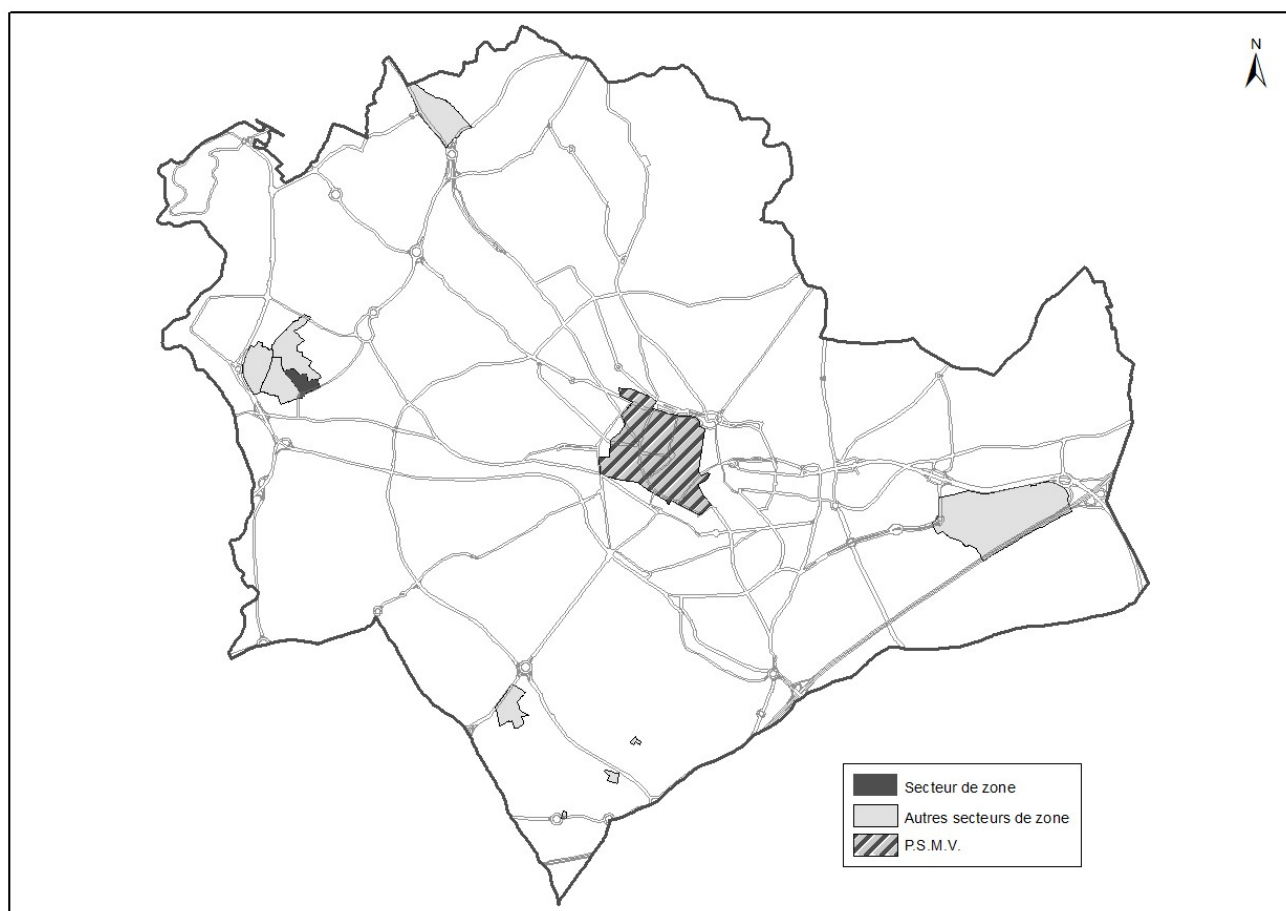
- Constructions destinées aux activités culturelles, d'animation et de loisirs.
- La volonté architecturale et urbanistique est de traiter les façades de l'avenues Mendès France et de l'autoroute A9 (entrées de ville repérées au titre de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme) : front bâti souhaité avec retrait minimum des constructions.
- Création de trois secteurs de hauteurs (15 m, 25 m et 33 m) tenant compte du programme des constructions envisagées sur le secteur Odysseum et de l'intérêt urbain à marquer l'entrée de ville perceptible depuis l'avenue Pierre Mendès-France et l'autoroute A9.
- Possibilité de construire en limite séparative.
- Obligation de stationnement adapté pour permettre un partage fonctionnel des aires de stationnement de toutes les opérations.
- Pas d'obligation d'espaces libres, afin d'obtenir pour ce secteur la densité de bâti souhaitée, compte tenu de sa position en entrée de ville.

## Secteur de zone 4AU1-3

### DESCRIPTION

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune dans le prolongement immédiat du parc d'activités Parc 2000 Extension et en bordure des installations importantes de l'entreprise SANOFI-AVENTIS. Il a pour objet notamment le développement de l'activité économique en liaison avec son environnement immédiat tout en permettant des opérations de logements sur la partie proche de la rue du Pilory directement desservie par la ligne 3 du tramway.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

**Article 1 « Occupations ou utilisations du sol interdites »**

**Article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions »**

Les logements sont autorisés.

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

Les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 30% du linéaire de l'unité foncière le long de la rue du Pilory.

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

La hauteur maximale autorisée est de 18 mètres.

**Article 13 « Espaces libres et plantations »**

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de la parcelle.



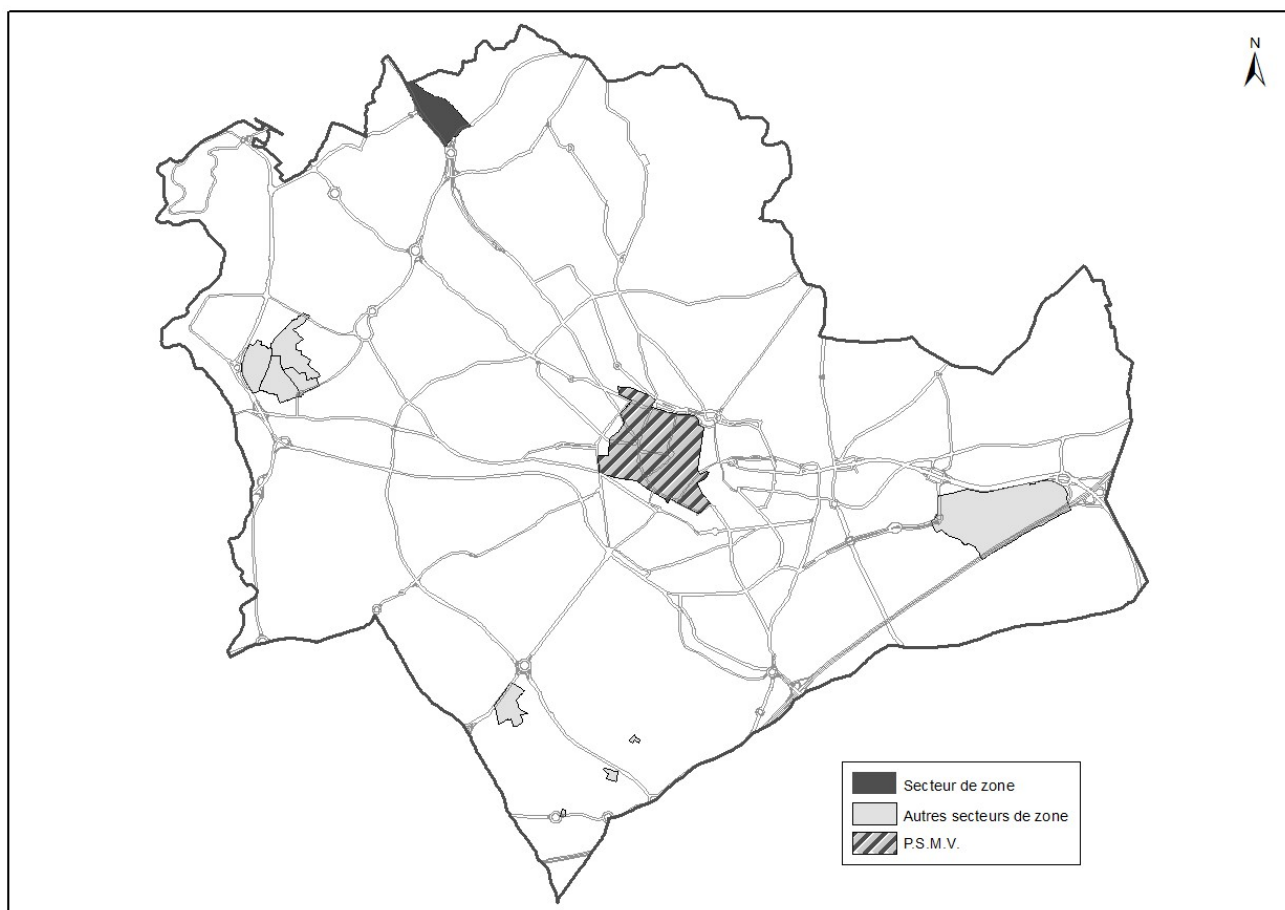
## Secteur de zone 4AU1-5

### DESCRIPTION

Secteur situé à la périphérie Nord de Montpellier, la Blanquette fait partie des entrées de ville et participe à ce titre, à la définition de l'image de la ville. Il doit faire l'objet d'actions de valorisation (paysagement...) intégrant les dispositions issues de l'article 52 de la loi « Barnier » du 2 février 1995 qui conditionne la construction des abords de certains grands axes routiers sur une largeur de 75 à 100 mètres de part et d'autre de leur axe, à une bonne prise en compte des considérations paysagères, environnementales, urbanistiques et architecturales, dans les secteurs non urbanisés. Il est prévu, dans ce cadre, la réalisation d'une bande verte le long de la route de Ganges et de l'avenue V. Auriol, ainsi qu'un déploiement des aires d'activités en deuxième plan. Cette opération s'accompagnera d'une reprise des voiries internes de distribution et d'organisation de la maille du secteur.

Des activités économiques de périphérie de commune (peu dense) y seront implantées.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

L'habitat y est autorisé sous les conditions énoncées précédemment (zone 4AU1).

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

Règles de retrait définies dans les documents graphiques du PLU notamment le long de la route de Ganges et le long du boulevard circulaire Vincent Auriol.

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

Hauteur maximale autorisée faible : 10m en relation avec le type d'activité prévu pour ce secteur.

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

Plantation obligatoire des espaces libres liés aux retraits imposés le long des voies principales (route de Ganges et Vincent Auriol).

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

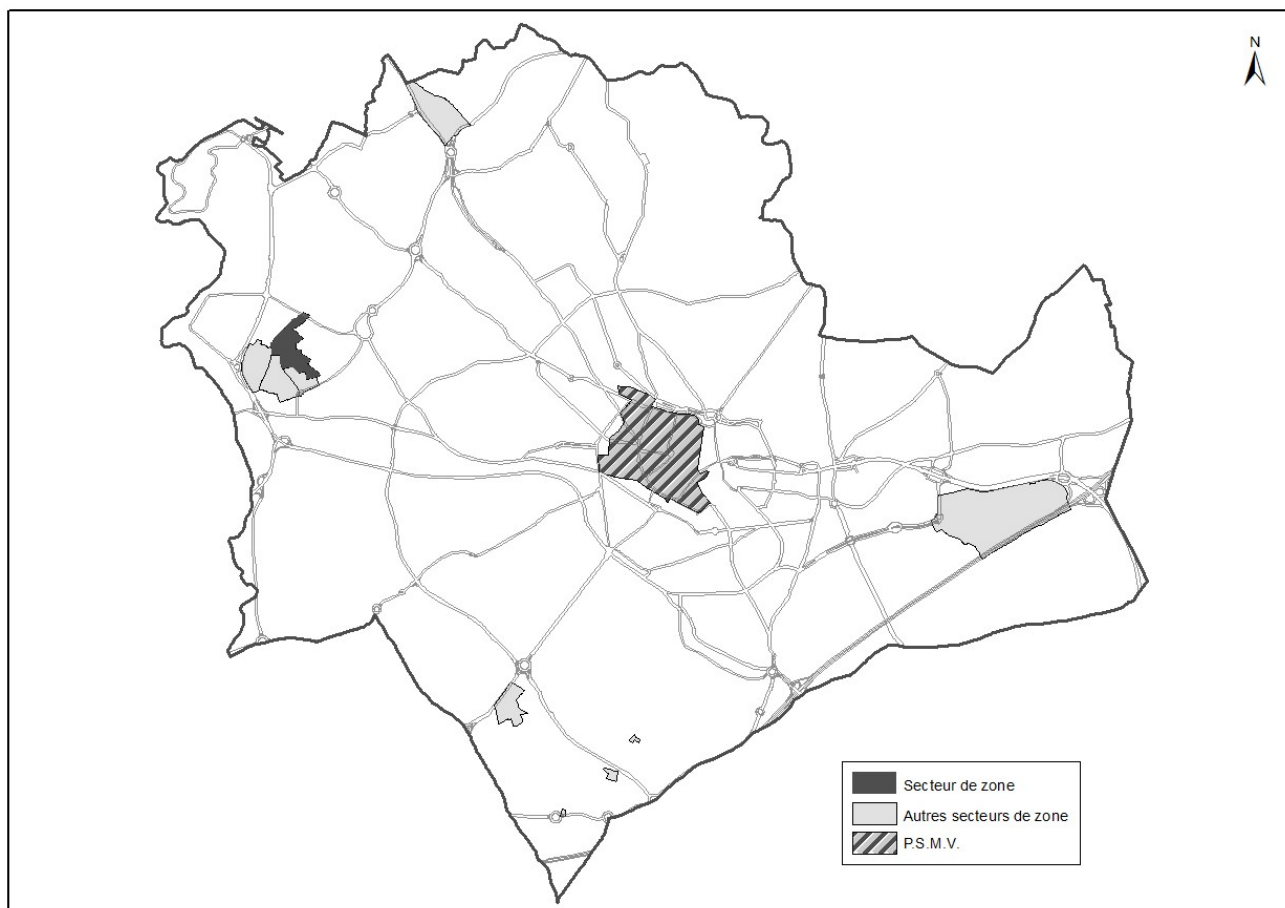
Non réglementé

## Secteur de zone 4AU1-6

### DESCRIPTION

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune dans le prolongement immédiat d'un parc d'activité existant où l'on trouve notamment les installations importantes de l'entreprise SANOFI-AVENTIS. Il permet l'extension de ce parc d'activités.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

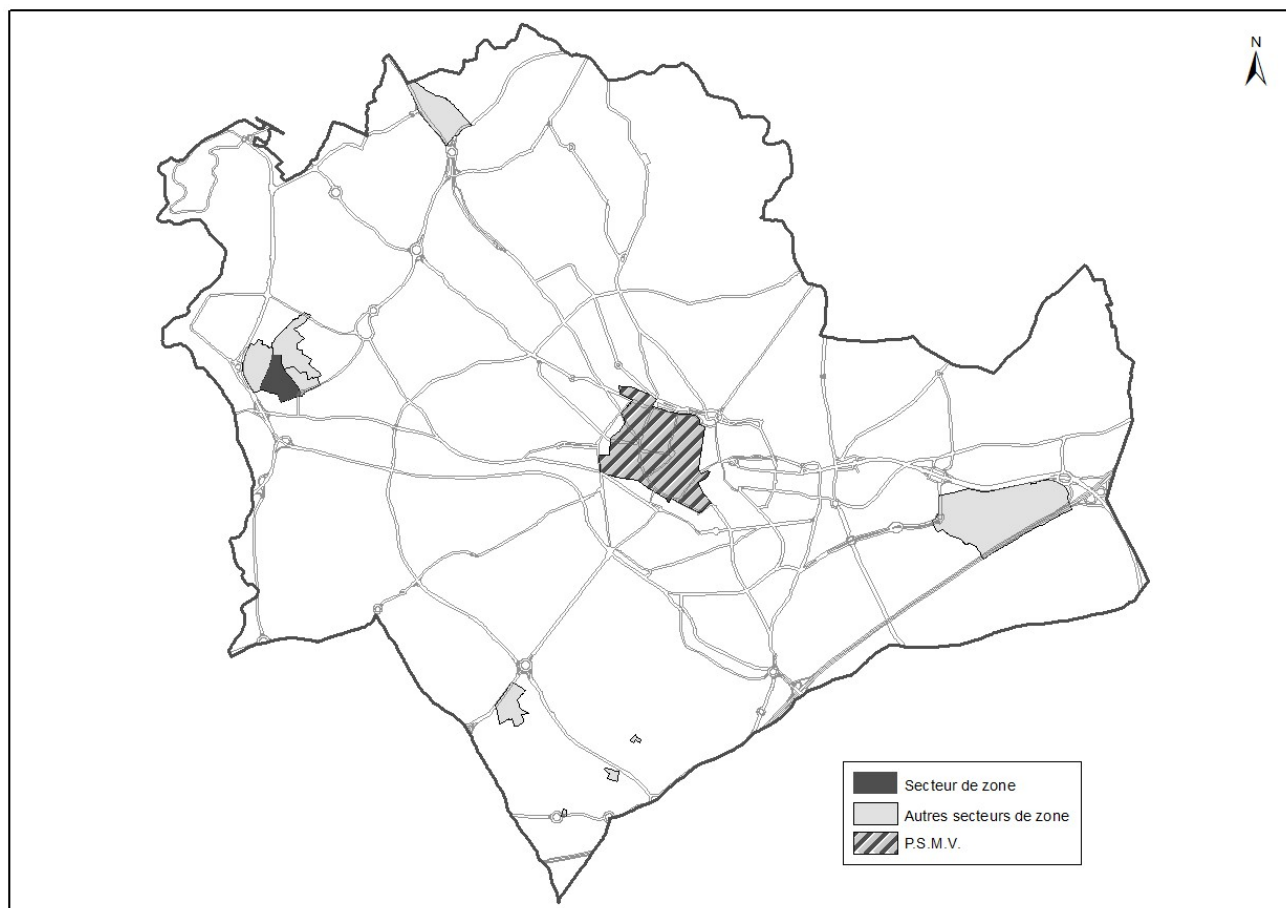
La hauteur maximale autorisée, pour ce secteur, est forte, 20m, à l'image de celle autorisée dans le parc d'activité existant, classé en zone 4U1 et dont il constitue une extension.

## Secteur de zone 4AU1-7

### DESCRIPTION

Ce secteur est situé à l'ouest de la commune dans le prolongement immédiat d'un parc d'activité existant et notamment des installations importantes de l'entreprise SANOFI-AVENTIS. Il permet l'extension du parc d'activités Parc 2000.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale autorisée, pour ce secteur, est forte, 18 m, à l'image de celle autorisée dans le parc d'activité existant, classé en zone 4U1 et dont il constitue une extension.

## **ZONE 4AU3**

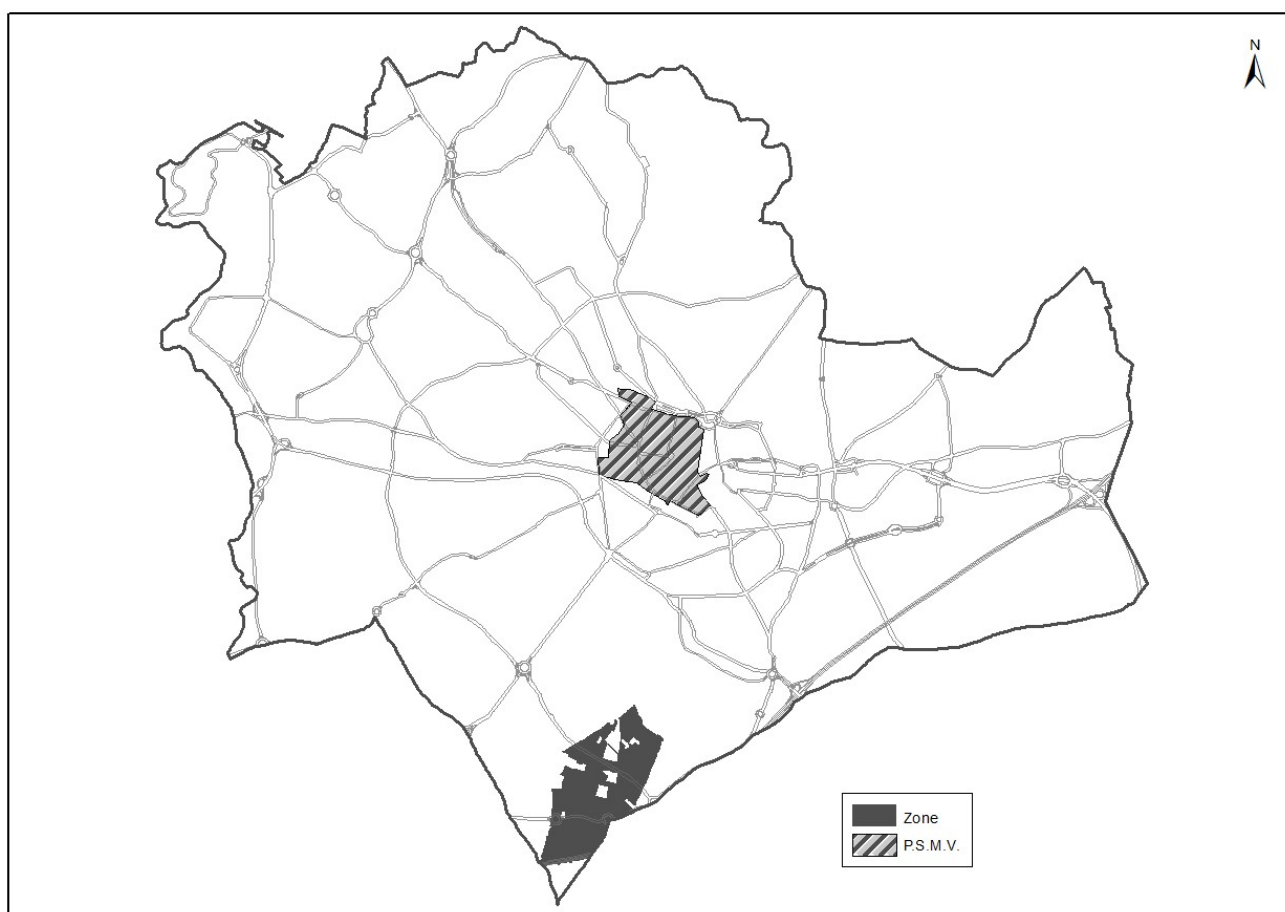
### **DESCRIPTION :**

Cette zone, partiellement équipée, située de part et d'autre de l'avenue du Colonel Pavelet entre les lignes de chemin de fer Montpellier-Barcelone et Montpellier-Paulhan, et au-delà de la rue François-Joseph Gossec jusqu'à l'autoroute A9 est destinée à l'implantation d'activités.

Cette zone couvre le périmètre des ZAC Parc d'activités Garosud et Garosud Extension.

### **LOCALISATION :**

Garosud et Garosud Extension.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Favoriser la création d'activités.

La zone se divise en 5 secteurs selon les exigences d'un plan d'aménagement d'ensemble traduit dans les documents graphiques du règlement et de deux orientations d'aménagement :

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Deux ZAC ont été mises en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

#### **- Garosud**

Cette ZAC, particulièrement bien desservie car située à proximité immédiate de l'autoroute est destinée à accueillir des activités, sans spécialisation thématique. Ce territoire est agencé avec un souci de qualité d'aménagement et de construction.

L'avenue du Colonel Pavelet est une voie d'entrée de ville requalifiée qui sert d'armature principale et de point de référence pour le maillage des voies de la ZAC.

Les reculs, hauteurs et matériaux imposés ou préconisés contribuent, avec les plantations mises en œuvre à créer un quartier d'activités de facture homogène.

#### **- Garosud Extension**

Cette ZAC située entre l'avenue E. Meuhl et l'autoroute A9 a pour vocation l'accueil d'entreprises industrielles et tertiaires, de négoce professionnel de services et d'activités artisanales. Elle vient conforter la dynamique économique du secteur en cohérence avec la ZAC Garosud existante.

La ZAC Garosud Extension s'étend pour partie le long de la limite nord de l'A9, où les façades des constructions devront, outre le recul prescrit, privilégier une homogénéité de traitement et intégrer un procédé d'isolation phonique. Les espaces libres seront paysagers. Les clôtures seront traitées pour empêcher toute pénétration le long de l'autoroute.

Située à une entrée de ville, le dossier de création de la ZAC Garosud Extension doit être accompagné d'une étude d'entrée de ville au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Sont autorisées dans cette zone toutes les installations classées (y compris les casses automobiles) soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises et que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).

Des règles de retraits, reculs sont imposées aux articles 6, 7, et 8 correspondant à la forme urbaine rencontrée dans ce type de parc d'activité. De même, une emprise au sol maximale est imposée.

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

Des retraits minimums obligatoires et des implantations obligatoires sont prévus par les documents graphiques du règlement selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble.

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

Recul minimum de 7,5m par rapport aux limites séparatives.

**Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».**

Distance minimale de 5m.

**Article 9 : « emprise au sol »**

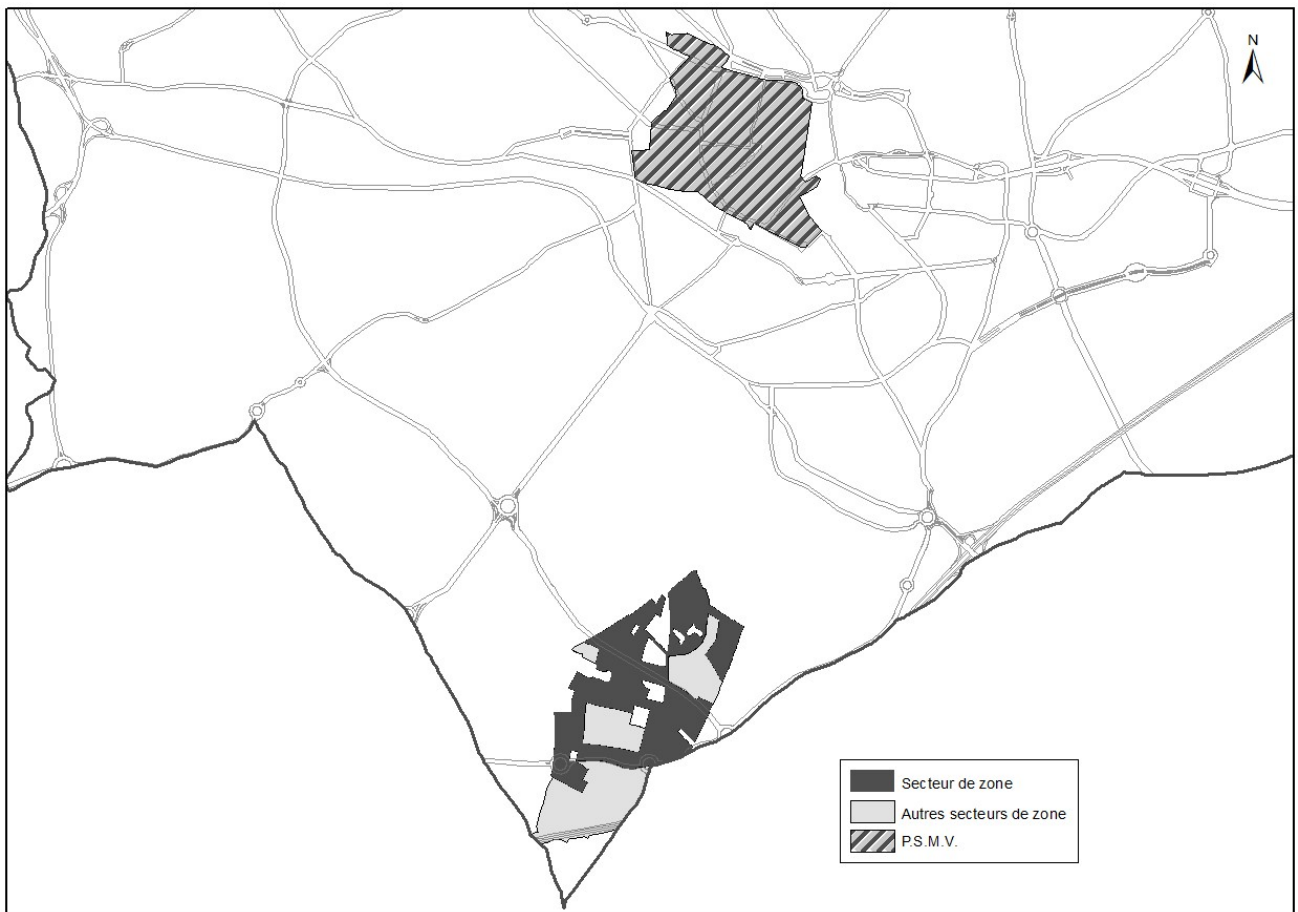
Emprise maximale 50% de la surface de la parcelle.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé

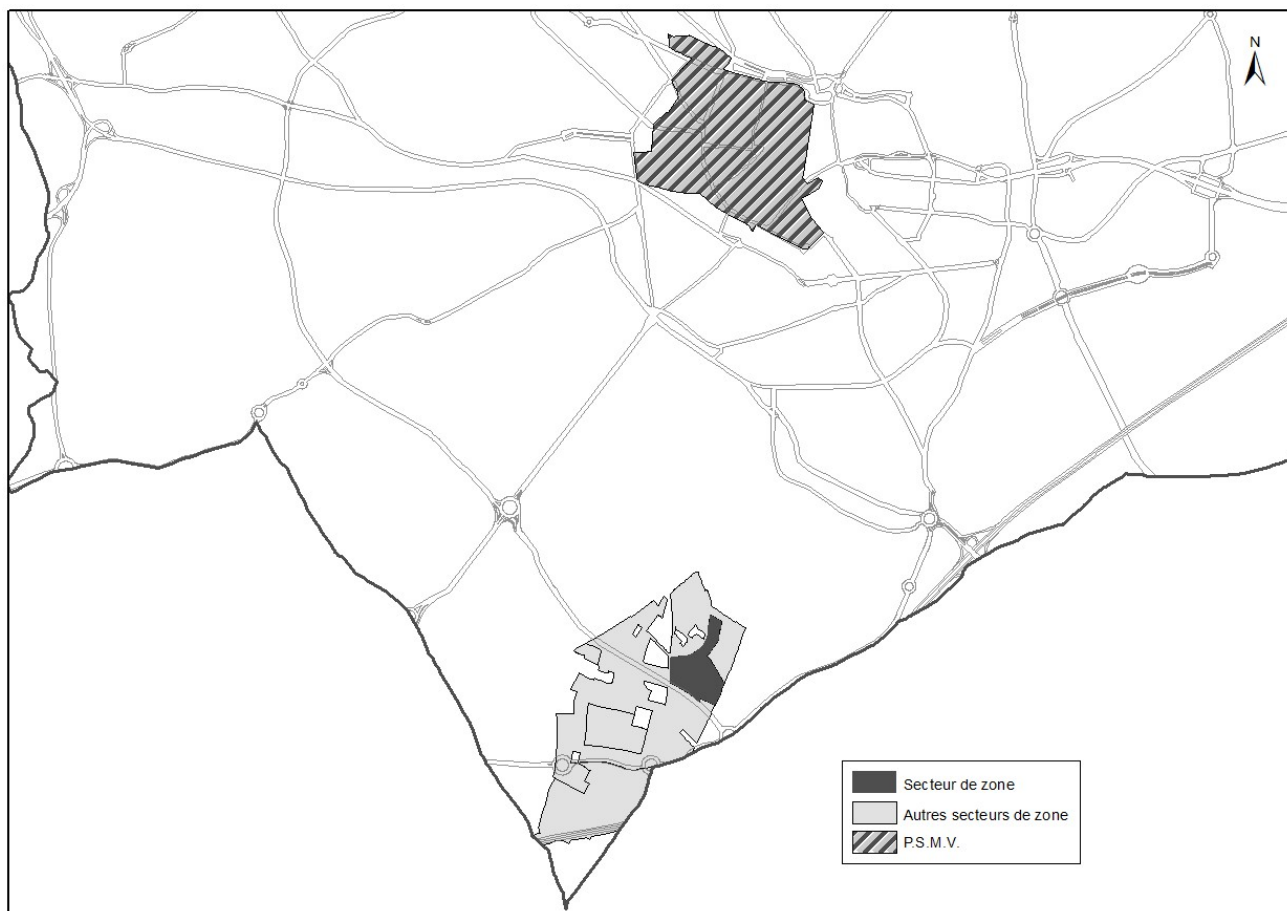
Surface de plancher maximale admissible fixée pour l'ensemble des secteurs des secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 (300 000 m<sup>2</sup>).

## Secteurs de zone 4AU3-1

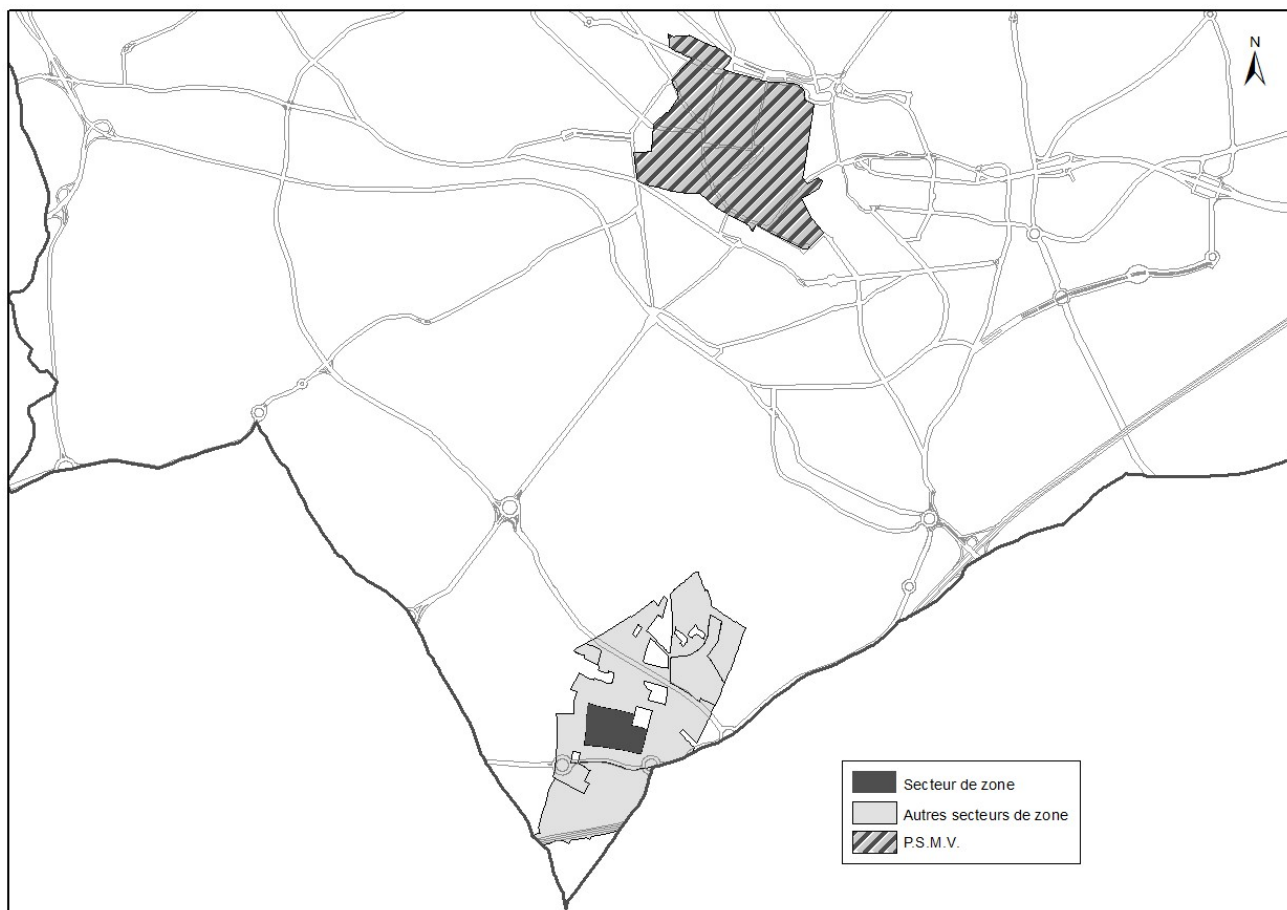




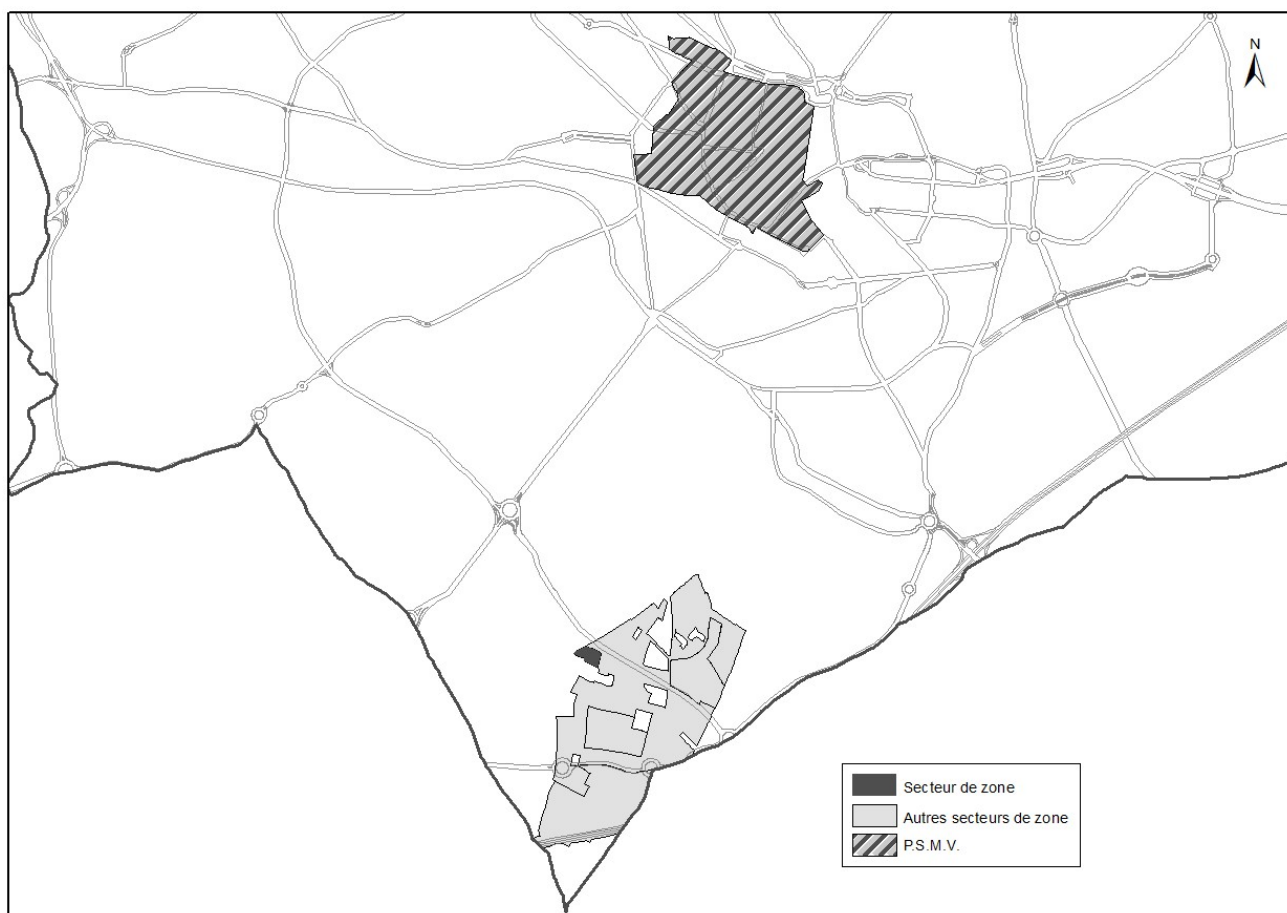
## Secteur de zone 4AU3-2



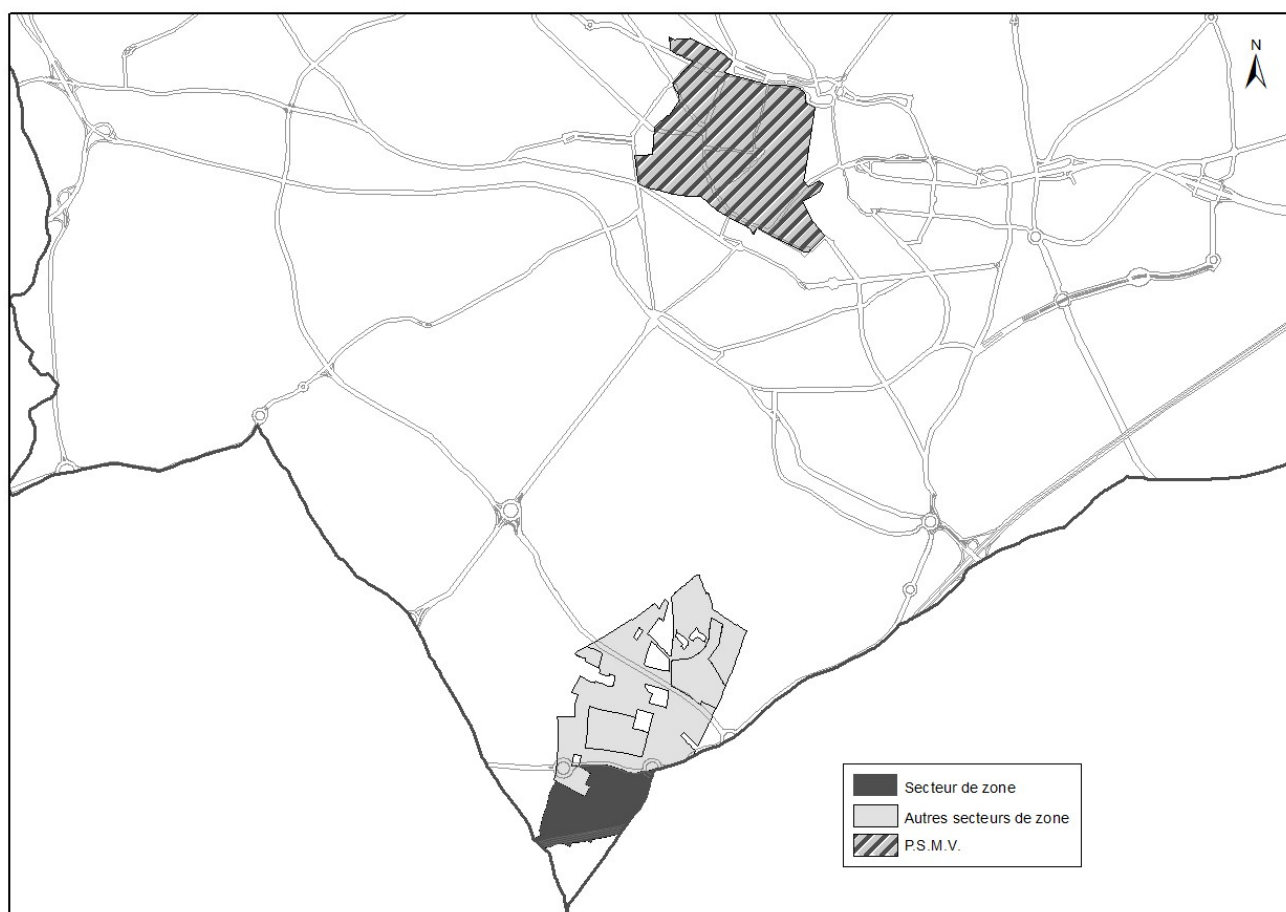
## Secteur de zone 4AU3-3



## Secteur de zone 4AU3-4



## Secteur de zone 4AU3-5



### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Pour les deux secteurs 4AU3-1 et 4AU3-2, qui constituent la partie principale du futur parc d'activité, la hauteur maximale autorisée est de 12m, correspondant aux caractéristiques du type d'activité accueilli dans cette zone.

Pour le secteur 4AU3-3 destiné à accueillir une usine de méthanisation, la hauteur est de 18m.

Enfin pour le secteur 4AU3-4, situé en façade de l'avenue du Colonel Pavelet, la hauteur est plus importante, 27 m, pour pouvoir épauler cette avenue en prolongement de l'urbanisation future qui se développera dans la ZAC des Grisettes située à proximité. Ce secteur doit accueillir de l'activité de bureaux.

### Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Seul le secteur 4AU3-1 impose 20% d'espace libre. Les autres secteurs plus denses, ne permettent pas d'imposer cette contrainte.

## **ZONE 4AU4**

### **DESCRIPTION :**

Cette zone, partiellement équipée, située en continuité du Millénaire est destinée à l'implantation d'activités.

Elle recoupe essentiellement le périmètre de la ZAC Parc Eurêka

### **LOCALISATION :** Parc Eurêka



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Zone destinée à l'implantation de parcs d'activités dans le cadre du développement de la technopole montpelliéraine. Elle intègre les réalisations nécessaires à son fonctionnement, notamment les services, et des grands équipements.

La zone se divise en plusieurs secteurs qui ont dans l'ensemble pour vocation de recevoir des constructions destinées notamment aux bureaux, à l'industrie, à l'artisanat voire au commerce.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Le secteur du parc d'activités Eurêka présente une vocation essentiellement tertiaire, dans le prolongement du secteur du Millénaire actuellement achevé. La nature première de ce secteur qui s'intègre dans une opération d'aménagement d'ensemble est de faciliter l'implantation d'activités dans le cadre du développement de la technopole Montpelliéraine et des réalisations d'accompagnement nécessaires à son fonctionnement (services, hôtels...) et des grands équipements publics et privés.

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

- créer une greffe urbaine en prolongeant les réseaux viaires des quartiers voisins Blaise Pascal et Millénaire,
- permettre une appréhension et un repérage facile de ce nouveau quartier par le traitement particulier des deux voies principales : la liaison sur le giratoire Benjamin Franklin pour la première, la seconde se situant en partie sud, au niveau du prolongement de la rue Lépine. Réaliser un tracé des voiries primaires suivant une courbe assez ample afin de proposer des fonds de perspective organisés sur les espaces verts qui bordent chaque voie secondaire,
- traiter les voies principales (rue Becquerel et rue de la Vieille Poste) en réelles voies urbaines avec des reculs imposés, selon les voies, pour permettre notamment la mise en place d'un espace vert en premier plan et en second plan des façades de qualité, avec des hauteurs correspondantes, plus importantes au niveau du giratoire Benjamin Franklin ;

Le parti d'aménagement du parc d'activités Eurêka accorde une grande importance au traitement paysager qui s'organise notamment autour de trois axes :

- le traitement des vitrines le long des axes structurants bordés d'espaces verts en front de voie et adossé à des alignements de constructions,
- le traitement du paysage interne, par des plantations d'arbres en accompagnement des voiries, selon une trame cohérente, et de masses arbustives.
- le traitement arboré de la lisière zone agricole, zone urbaine.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

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

Toutes les natures d'activité sont autorisées y compris les commerces. Les installations classées sont autorisées sauf les casses automobiles.

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

Des règles d'implantations obligatoires ou de recul minimum obligatoire sont fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble. Le principe retenu est un épaulement des voies par le bâti avec le plus souvent un recul obligatoire (espace planté).

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

Règle de prospect correspondant à la typologie des parcs d'activités.

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

Hauteur maximale importante (activité ou bureaux), 18m le long des axes principaux de voirie, 15m pour les axes plus secondaires.

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Nombreuses règles définies par l'architecte en chef concernant les toitures, les façades, les enseignes, les clôtures.

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

Obligation de plantation des places de parking et d'un certain pourcentage d'espace libre. 20% dans les secteurs de zone 4AU4-1 et 4AU4-2 un peu plus dense et 30% dans les quatre autres secteurs de zone.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

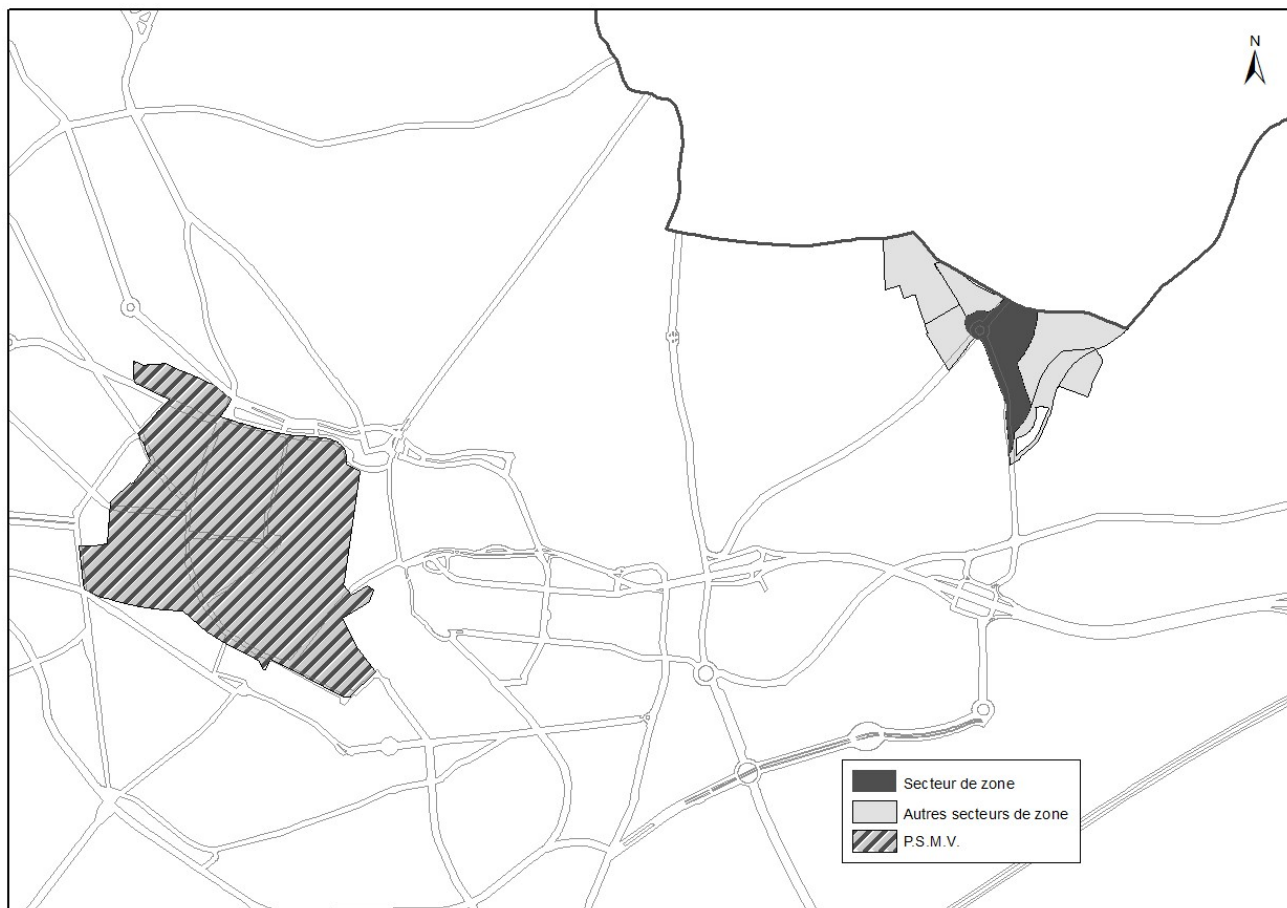
La densité est fixée selon les secteurs de zone, exprimée en surface de plancher (ZAC).

## Secteur de zone 4AU4-1 et secteur de zone 4AU4-2

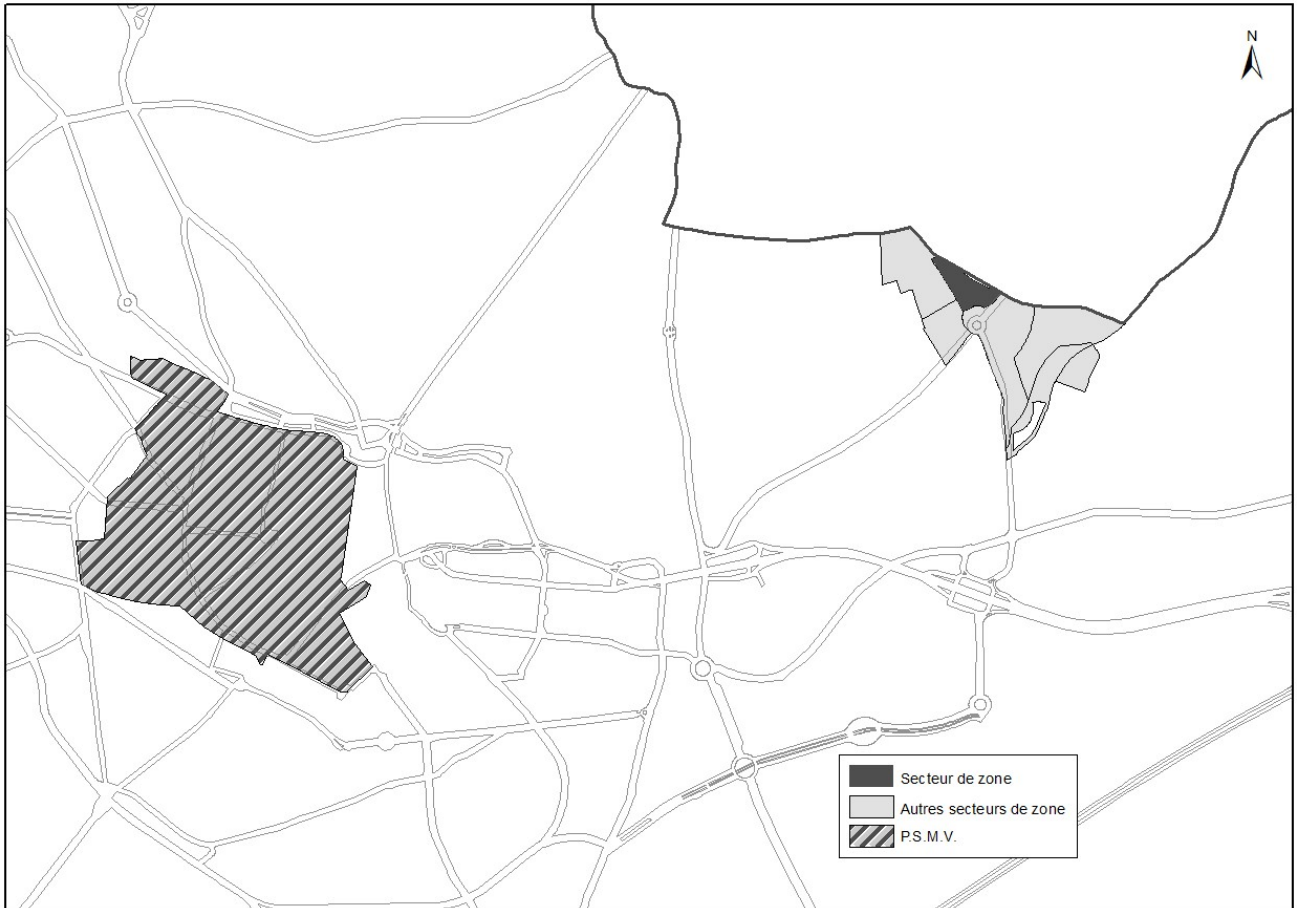
### DESCRIPTION

Secteurs centraux de la ZAC où la densité recherchée est la plus forte.

### LOCALISATION





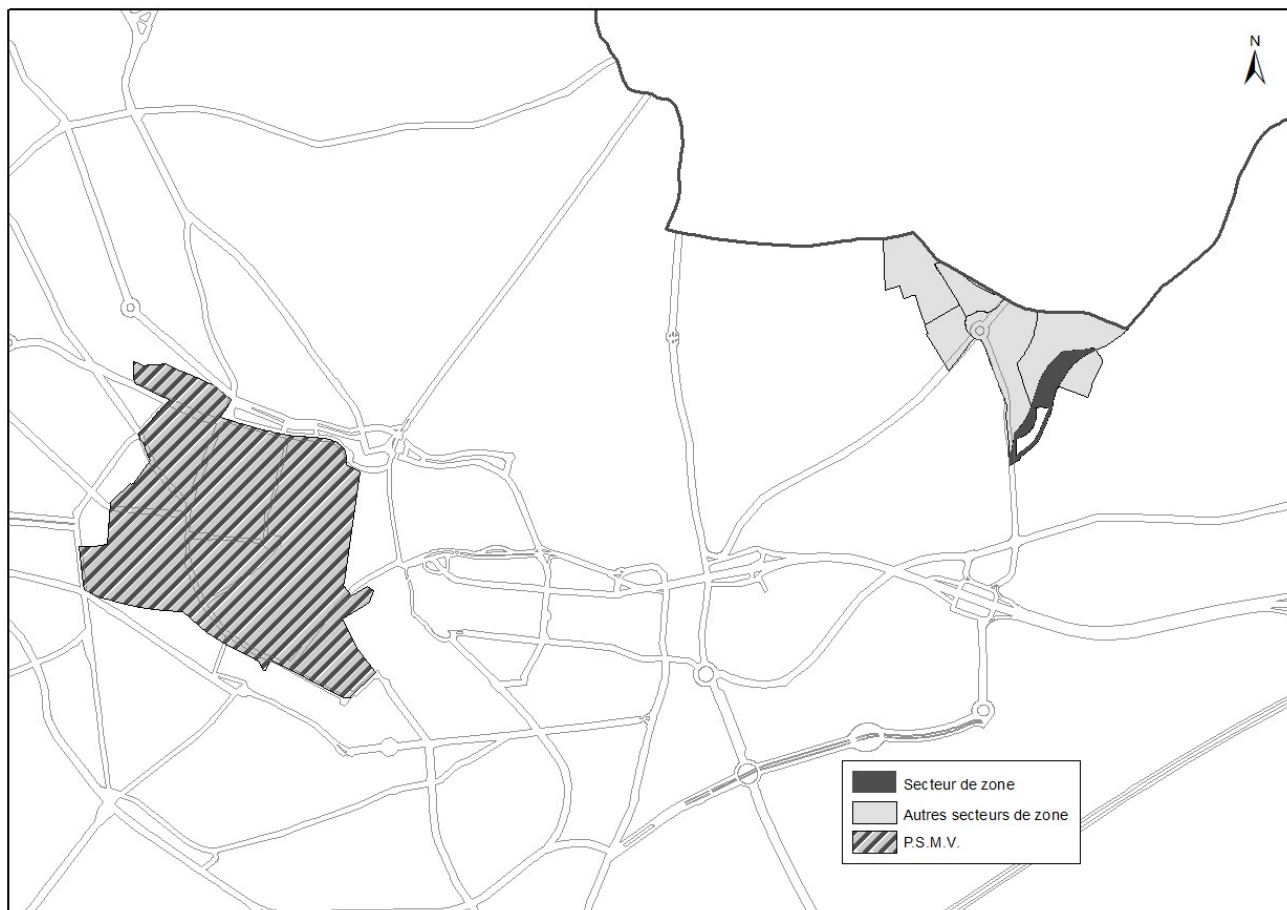


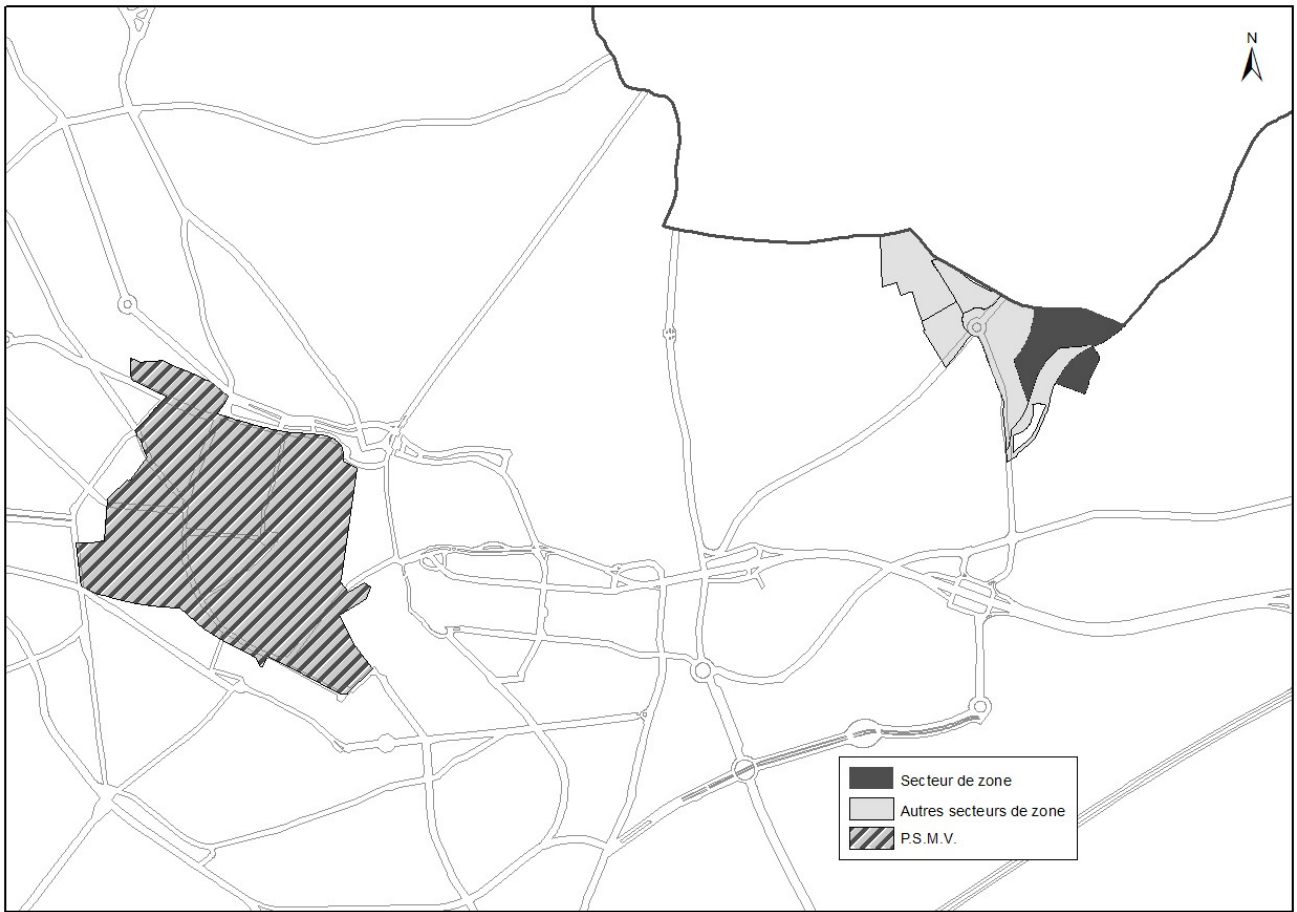
## Secteur de zone 4AU4-3 et secteur de zone 4AU4-4

### DESCRIPTION

Secteurs situés en frange sud-est de la ZAC. La densité du bâti est plus modérée. Le secteur 4AU4-3 présente des dispositions constructives spécifiques liées au risque d'inondation.

### LOCALISATION



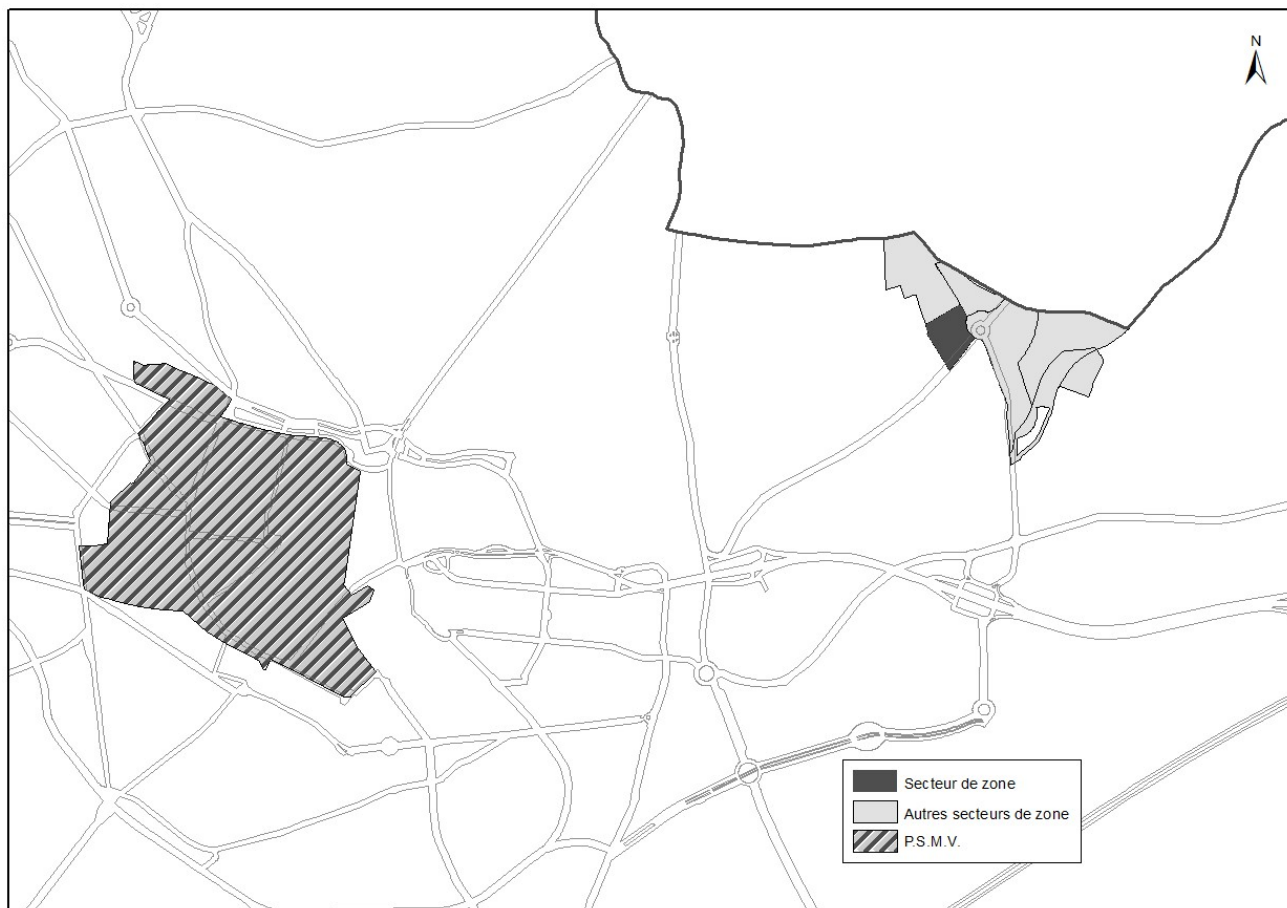


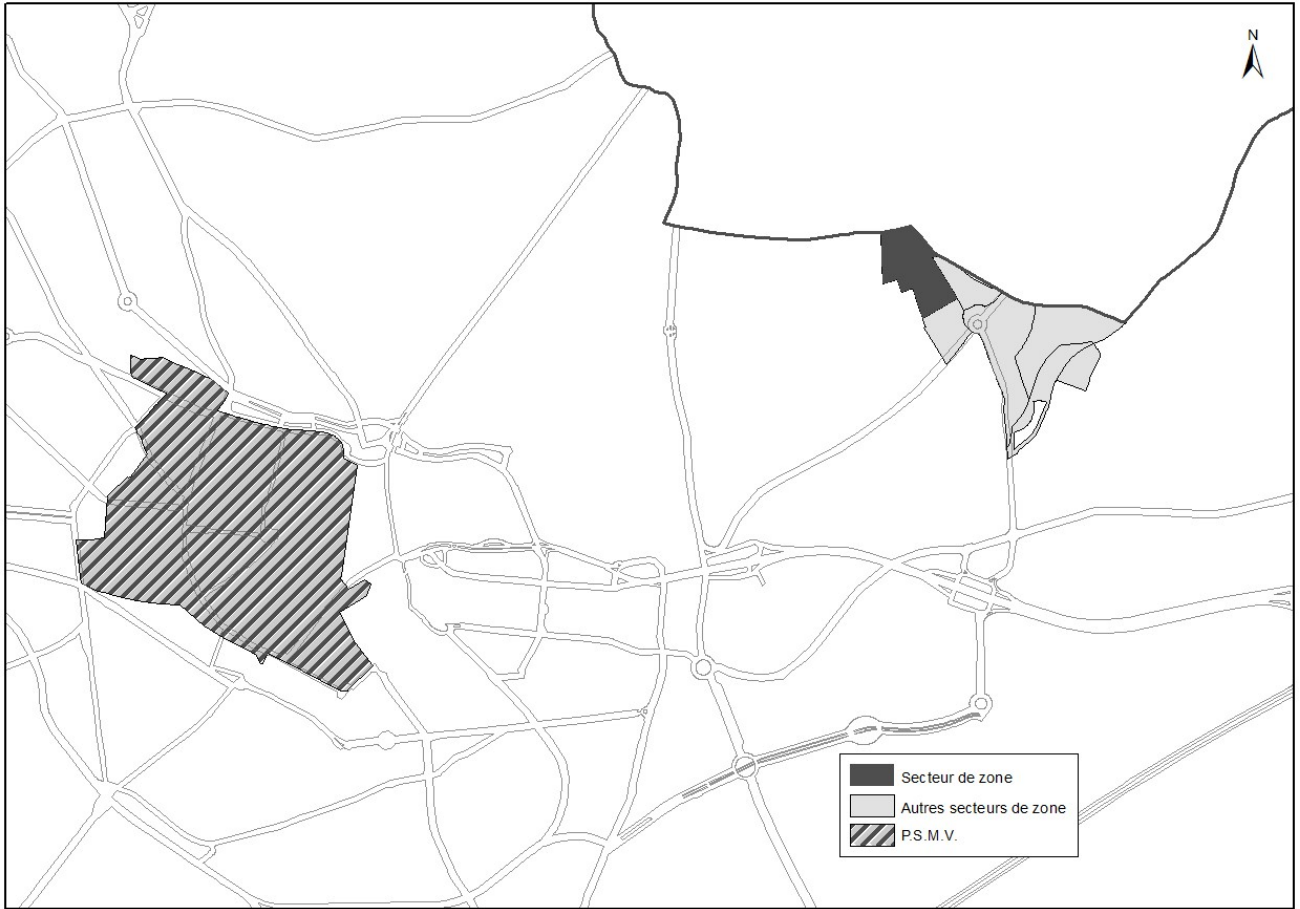
## Secteur de zone 4AU4-5 et secteur de zone 4AU4-6

### DESCRIPTION

Secteurs nord de la ZAC déjà partiellement occupés par l'entreprise DELL Computer.

### LOCALISATION







## **ZONE 4AU5**

### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'un secteur, partiellement équipé, couvert par une opération d'aménagement d'ensemble à caractère médical.

### **LOCALISATION :**

Port Marianne – Hippocrate



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Réalisation d'un des quartiers destinés à accueillir des établissements et des services médicaux, médico-chirurgicaux et para-médicaux, des locaux professionnels et d'activités, des résidences services hôtelières, des logements de fonction liés à ces implantations et une centrale thermofrigorifique.

Les constructions participeront, notamment, à la création d'une façade urbaine le long de la nouvelle avenue Nina Simone (emplacement réservé C37 au PLU).

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Le secteur PORT MARIANNE – Hippocrate, vise plus particulièrement à :

- accueillir un important projet médico-chirurgical dont l'implantation est prévue à moyen terme permettant le rééquilibrage des implantations d'équipements de santé au niveau du territoire communal.
- accueillir des équipements de services et de bureaux ayant pour corollaire l'activité médicale, ainsi que d'autres professionnels,
- favoriser le développement d'un environnement urbain de densité intermédiaire assurant la transition entre les quartiers centraux de Port Marianne (Richter, Jacques Cœurs, Consuls de Mer) et Odysseum.

Sa vocation n'est pas de devenir un quartier d'habitat résidentiel, ou un parc d'activités mais, à partir de l'amorce de l'avenue Nina Simone, un axe fédérateur où pourront se développer des établissements valorisant cette partie nouvelle de la ville, tant par la complémentarité des services offerts notamment du secteur médical et chirurgical absent dans cette partie nouvelle de la ville, que par la qualité de l'architecture et des perspectives urbaines.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

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

Sont autorisées les activités dont les commerces.

Dans cette zone destinée à accueillir des équipements médicaux ne sont autorisées que les installations classées autorisées dans les zones à vocation d'habitat.



**Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Règles de prospect ou de recul minimum adaptées à la forme urbaine.

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

Des périmètres de hauteur sont définis dans les documents graphiques du règlement en fonction du parti d'aménagement d'ensemble. Les hauteurs maximales admissibles varient entre 15m et 28m.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

La densité est exprimée en surface de plancher (ZAC).



## ZONE 4AU6

### DESCRIPTION :

Cette zone, partiellement équipée est destinée à l'implantation d'activités. Seuls les logements de fonction liés aux activités présentes et l'hébergement pour les personnes en difficultés sont autorisés.

Cette zone recoupe une partie du périmètre de la ZAC du Parc Euromédecine II.

### LOCALISATION :

Parc Euromédecine



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires, unités de production, d'ingénierie et de recherche, établissements d'accueil et de formation, de services pour les personnels des établissements admis sur le site.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Il s'agit d'un parc d'activités tertiaires à forte spécialisation thématique, capable d'offrir un cadre de travail de qualité à des activités paramédicales.

Son implantation se situe en continuité des emprises accueillant les hôpitaux. Organisé entre deux entrées de ville, ce parc est doté d'une très bonne accessibilité. Les qualités paysagères du site ont été préservées grâce à une densité modérée, une prise en compte des franges et des territoires environnants (notamment le paysage du vallon s'étirant vers la commune limitrophe de Grabels).

La zone 4AU6 ne couvre qu'une partie de la ZAC (celle qui n'est pas encore complètement aménagée).

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

#### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Règles de prospect et de retrait adaptées à la forme urbaine.

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Hauteur importante (bureaux) : 15m.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

La densité est exprimée en surface de plancher (ZAC).

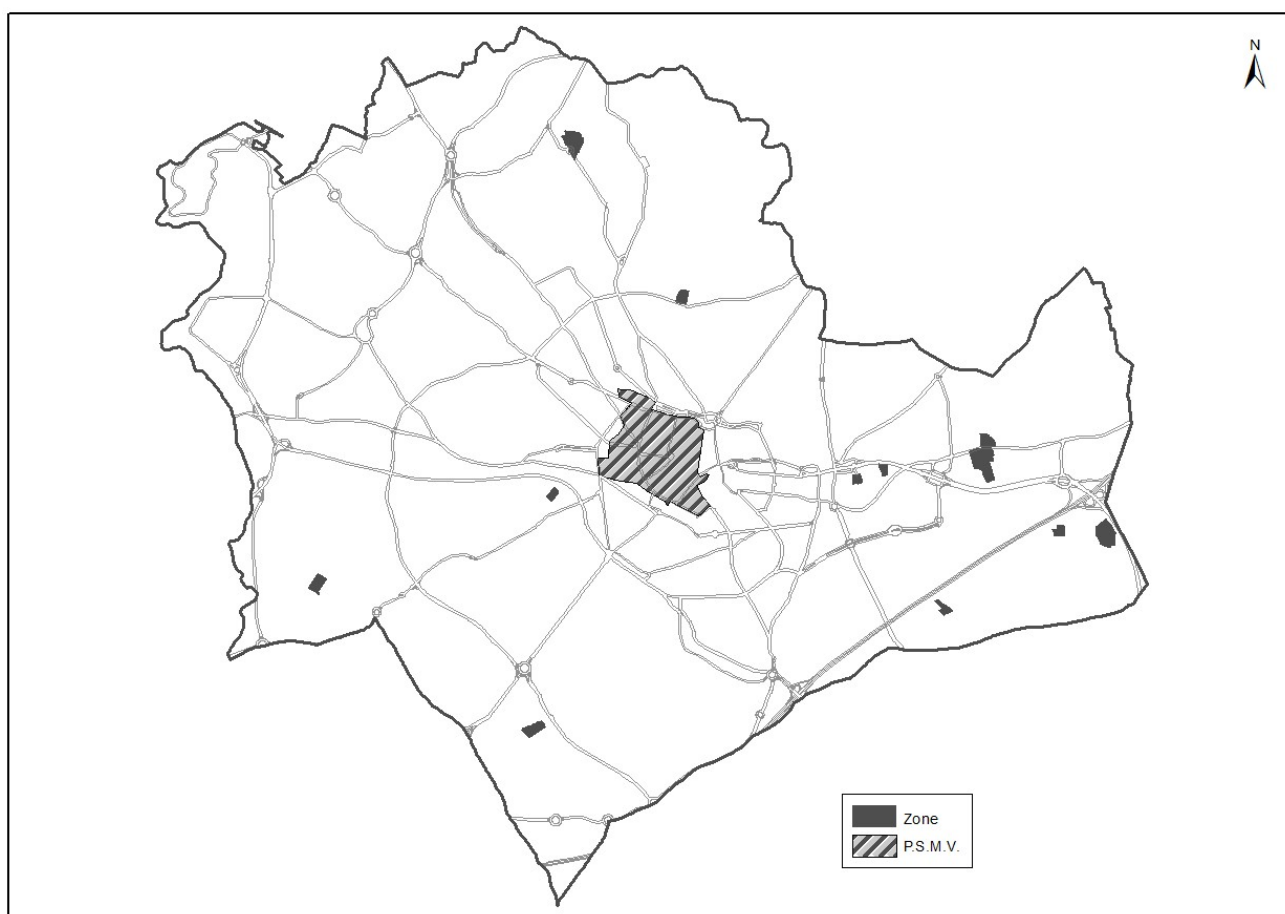
## **ZONE 5AU**

### **DESCRIPTION :**

Zone partiellement équipée, caractérisée soit par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé, soit par un environnement paysager de qualité.

### **LOCALISATION :**

Château et Mas de la Méjanelle, de Comolet, Gallière, de la Feuillade, de Pinville, Château Bon, château de Flaugergues, chapelle de Montaubérou, château de Bellevue, Montmaur, château de la Guirlande, Bois Joli, Domaine de Poutingon



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Permettre une évolution et une mise en valeur compatibles avec le caractère historique, architectural ou paysager des lieux.

Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles relatives à la nature de l'occupation.

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

La constructibilité dans ces secteurs est conditionnée à l'accord du Ministre, pour leur partie concernée par la législation sur les sites classés et inscrits.

Les règles imposées dans ces secteurs sont minimalistes tant la problématique est spécifique, particulière à chaque site rencontré.

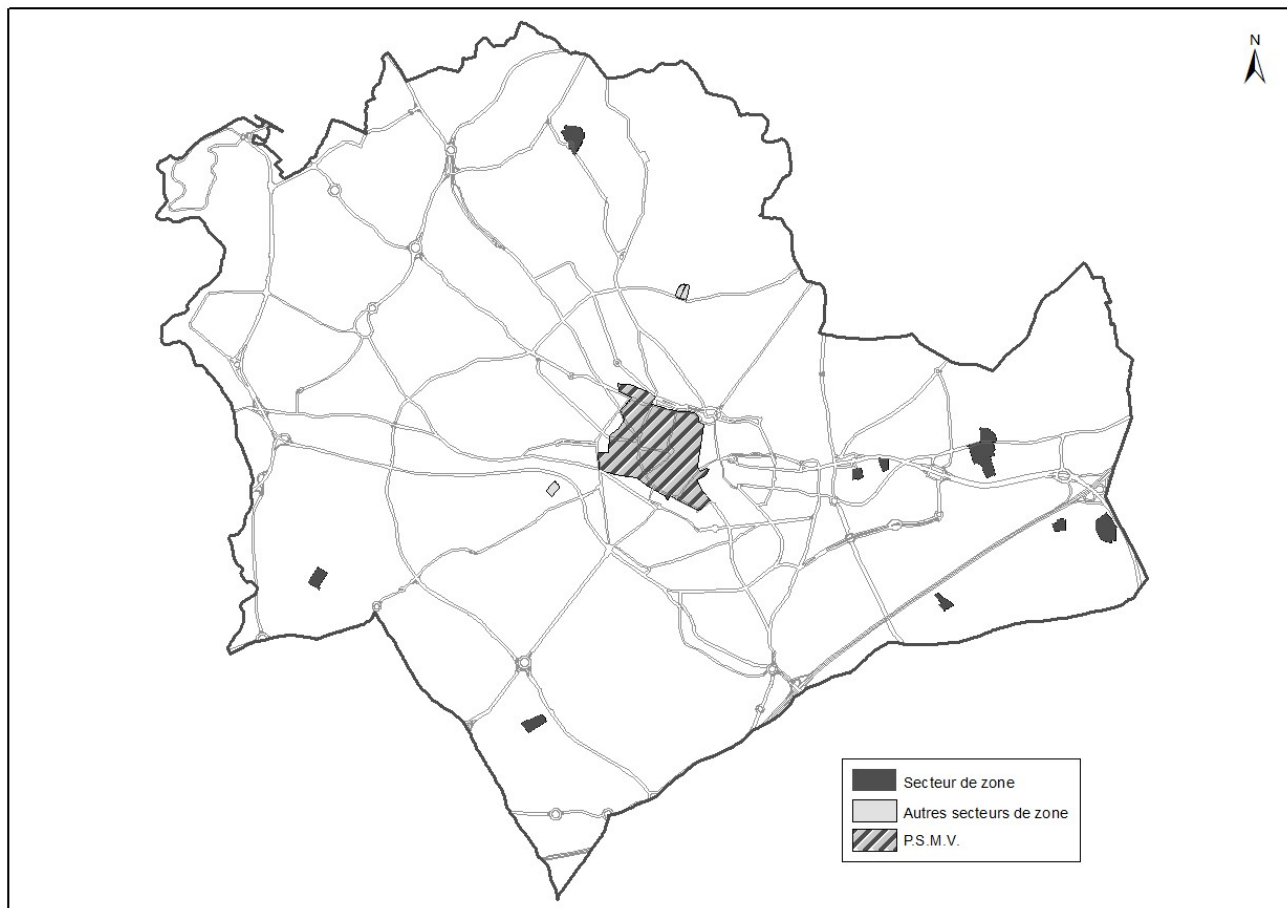
Seul l'article 1 est contraignant dans la mesure où ne sont autorisées que les modifications ou créations qui respectent et même servent le caractère architectural, patrimonial, historique ou paysager des lieux considérés.

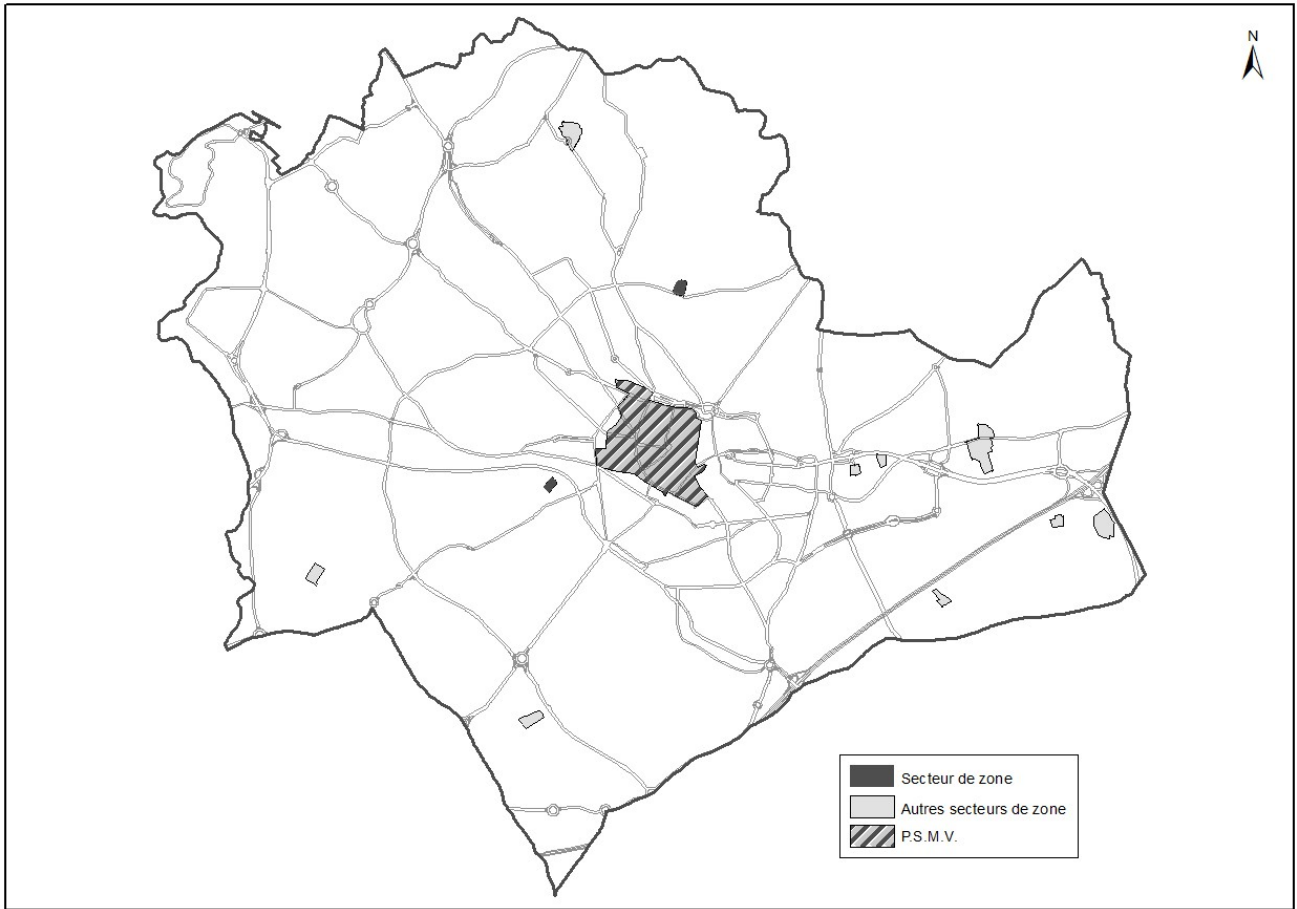
La contrainte est encore un peu plus forte pour le secteur 5AU-2, couvrant deux domaines particulièrement sensible, où seules sont autorisées les réhabilitations ou extensions mineures des constructions existantes.

## Secteur de zone 5AU-1 et 5AU-2

### DESCRIPTION

### LOCALISATION







## ZONE 6AU

### DESCRIPTION :

Cette zone correspond à une extension future du quartier Consuls de Mer situé en rive droite du Lez, dans le prolongement de la ville existante.

Cette zone recoupe notamment une partie du périmètre de la ZAC Port Marianne-Consuls de Mer, et la prolonge au sud et à l'ouest jusqu'à la rue des Acconiers et jusqu'à la VFIL, dans le souci d'un traitement homogène de cette maille urbaine.

### LOCALISATION :

Port Marianne - Consuls de Mer



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Compléter le quartier de Consuls de Mer le long du Lez, permettant le prolongement de la Ville vers l'Est.

Promouvoir l'aménagement d'un quartier vivant et animé, avec une mixité des fonctions urbaines, notamment de logements, de bureaux, de commerces, organisés autour d'un projet de grand équipement public (le nouvel Hôtel de Ville) ;

Promouvoir un environnement de qualité, par la création d'espaces publics et privés et la réalisation d'un grand parc public contribuant aussi à la mise en valeur des berges du Lez.

Cette zone comprend deux secteurs : 6AU-1 et 6AU-2.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Le projet de la nouvelle mairie est implanté en limite de la zone rouge du PPRI, dans l'axe du port et de port Marianne.

Le volume de la mairie s'inscrit dans un parallépipède qui culmine à environ 59m NGF plus les émergences techniques.

L'accès à la mairie se fait par la façade nord (entrée principale) à laquelle on accède par un vaste parvis rectangulaire : ce parvis est délimité à l'ouest et à l'est par des immeubles bas (R + 2 maximum) hôtels ou logements et bureaux avec cafés et commerces en rez-de-chaussée dont les toitures terrasses sont accessibles au public et proposent des promenades au-dessus du Lez côté est et vers la colline du parc public côté ouest.

En effet, le parc qui occupe toute la partie sud du quartier et qui remonte jusqu'à la place Moularès Antonelli s'élève progressivement dès le bord du Lez pour rejoindre les terrasses du 2<sup>ème</sup> étage de la mairie et les toitures des bâtiments encadrant le parvis.

Les accès automobiles sur parkings publics et/ou privés se font par la partie nord de la VFIL.

Cette rue est accompagnée de voie cyclable, le bord du Lez étant également traité en voie piétonne et cyclable.

Les écoulements hydrauliques sont prévus dans une transparence reprenant à peu près l'ancien tracé du ruisseau des Aiguerelles. Le problème existant de déversement d'eaux usées dans le Lez est résolu par la création d'un bassin (ouvrage enterré de 20 000 m<sup>3</sup>).

Deux autres immeubles sont prévus dans la ZAC. L'un le long de la VFIL aura la forme d'un immeuble « lame » dont l'implantation et la forme ont été adaptés en fonction des demandes des riverains (résidence les Palmiers).

Le second façadera le côté sud-ouest du rectangle de la nouvelle place Moularès Antonelli.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Pas de rétention à la parcelle dans cette zone spécifique où la place laissée aux espaces non imperméabilisés est très importante.

#### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Des périmètres d'emprise au sol ont été délimités dans les documents graphiques du règlement en fonction du plan d'urbanisme d'ensemble de ce quartier.

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Des périmètres de hauteur permettent de fixer des hauteurs maximales selon les exigences du parti d'aménagement.

Ainsi, 6 périmètres de hauteur ont été fixés :

- 28 m NGF pour les constructions venant épauler la place urbaine située devant le futur hôtel de ville (bâtiment assez bas présentant des toits terrasse sur lesquels le parc se prolonge).
- 41,50 NGF pour les constructions situées au nord de la ZAC le long des grands axes de circulation que constituent notamment le boulevard Antonelli et le chemin de Moularès.
- 45 m NGF et 65 m NGF pour les constructions à usage d'habitation situées le long de la voie nouvelle empruntant le tracé de la VFIL.
- 59 m NGF pour le bâtiment devant accueillir le futur hôtel de ville (pièce maîtresse de l'ensemble de la composition).
- 80 m NGF pour la construction d'un bâtiment signal.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les espaces à planter sont repérés dans les documents graphiques du règlement selon les principes d'un aménagement d'ensemble.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

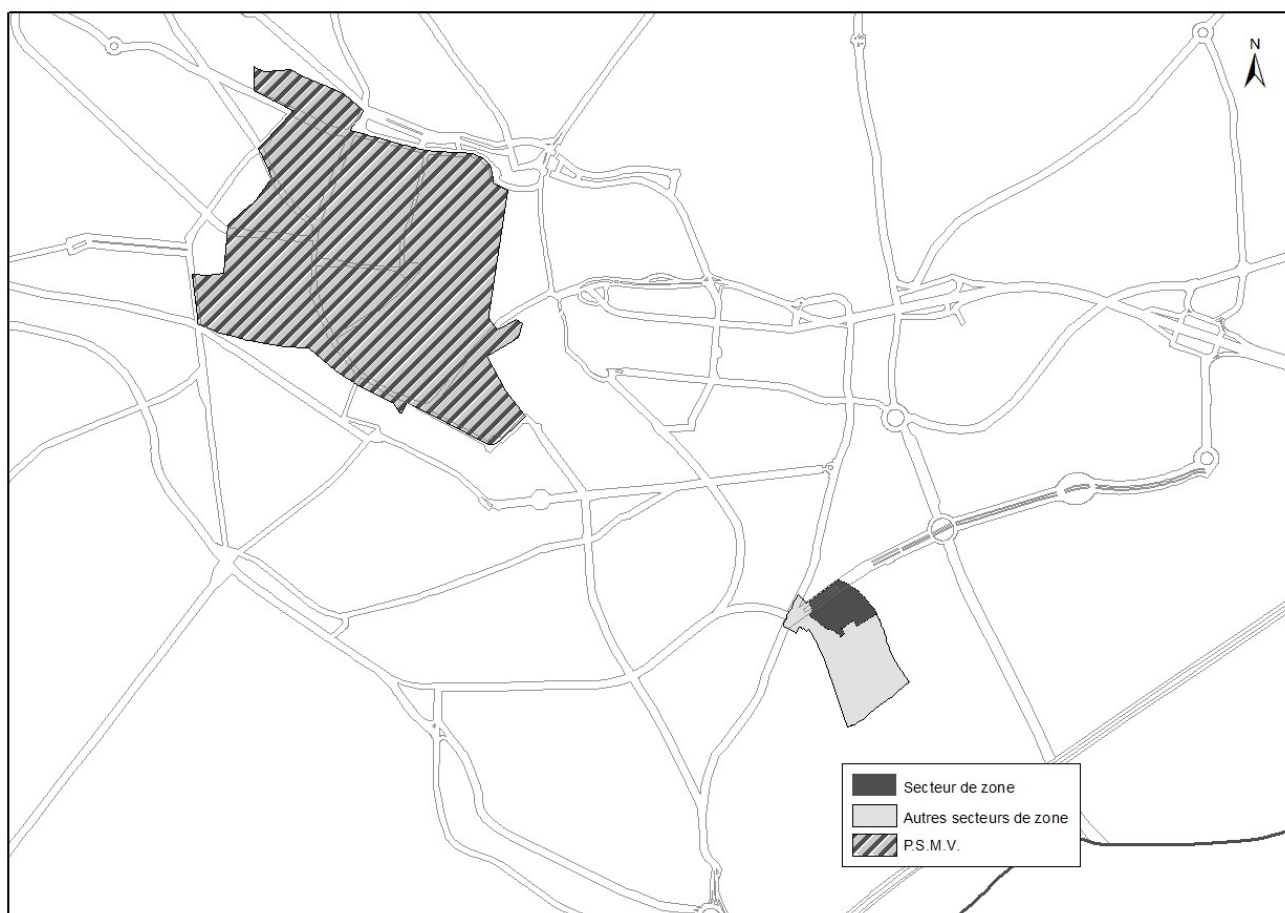
Une surface de plancher globale de 96 000 m<sup>2</sup> est fixée.

## Secteur de zone 6AU-1

### DESCRIPTION

Ce secteur intègre la partie nord de la ZAC comprenant la place urbaine centrale (parvis de l'hôtel de ville) et les constructions qui doivent venir l'épauler.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 6AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

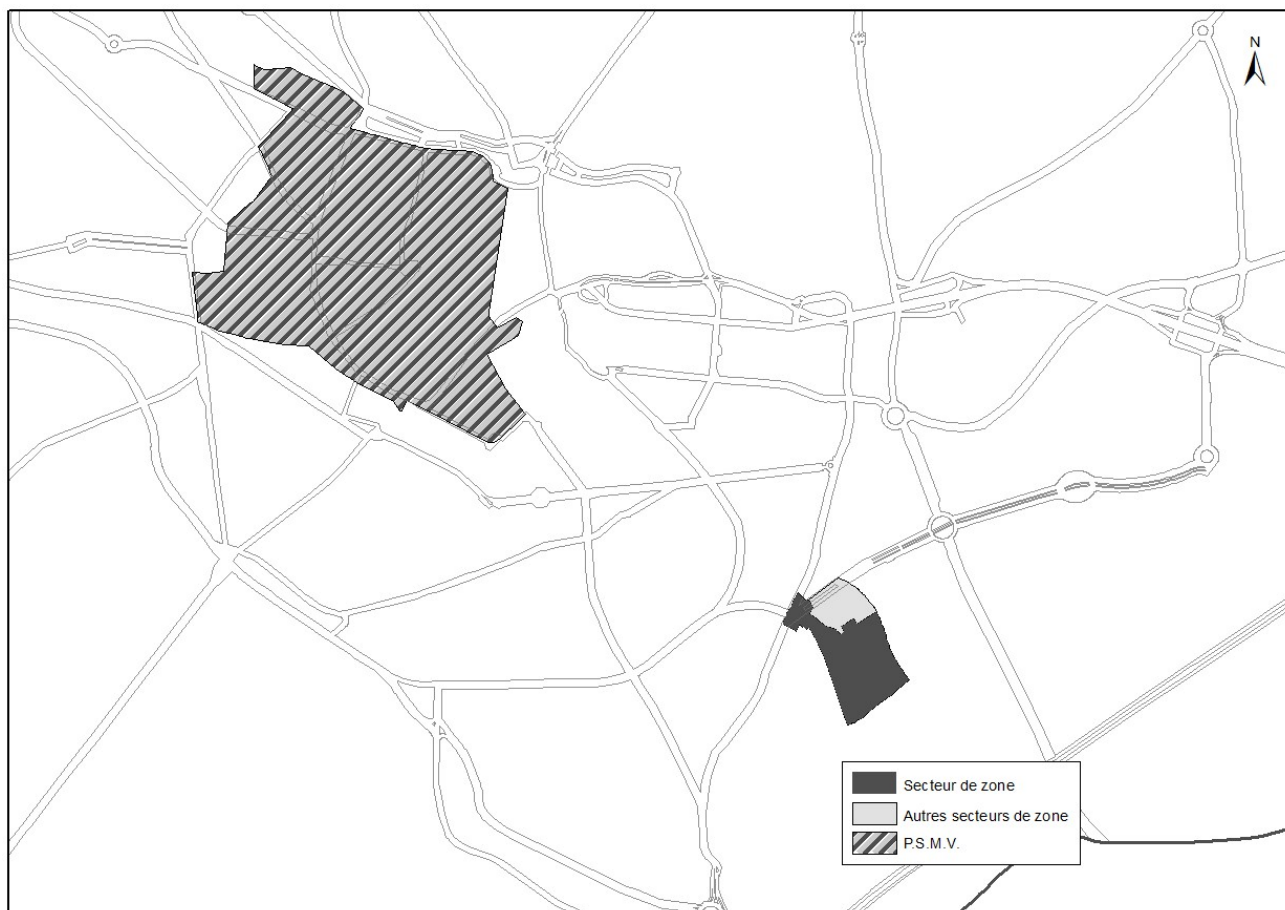
Hauteur limitée pour ces constructions basses dont les toits terrasses seront plantés pour amener le parc public jusqu'à la façade du quartier sur l'avenue Antonelli.

## Secteur de zone 6AU-2

### DESCRIPTION

Ce secteur central inclut le nouvel hôtel de ville et le parc, ainsi que des constructions qui viendront border le domaine public le long du boulevard Antonelli, de l'avenue Germaine Tillion et de la rue des Acconiers.

### LOCALISATION :



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 6AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur très importante pour l'hôtel de ville qui constitue dans l'axe du port Jacques Cœur, la pièce maîtresse de l'ensemble de ce quartier nouveau.



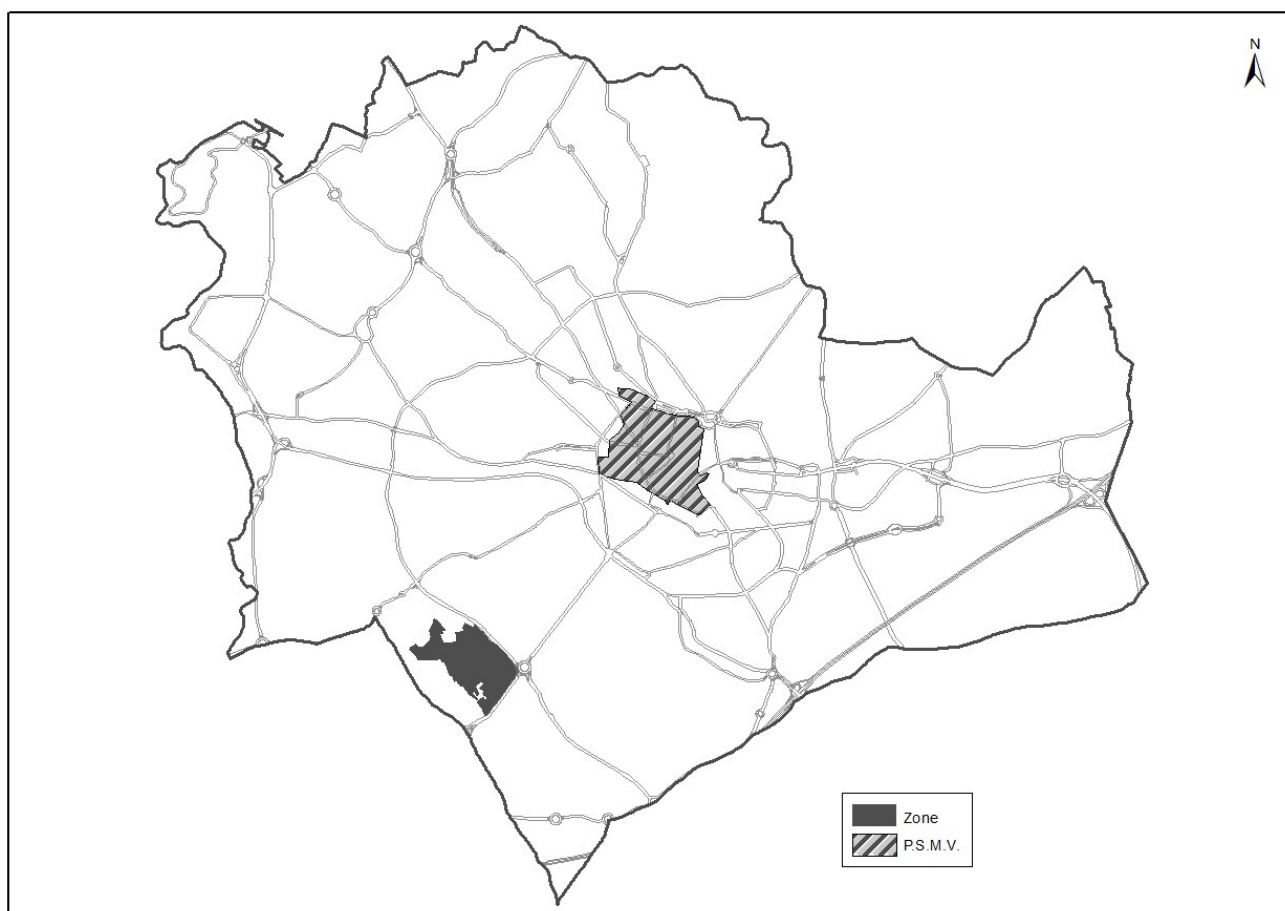
## **ZONE 7AU**

### **DESCRIPTION :**

La zone correspond à un lieu stratégique situé à la frontière urbaine et la zone naturelle de Ville, sur un axe historique « la RN113 ». Cette entrée de ville mérite d'être structurée afin de participer à l'image de marque de la façade ouest de la ville, par une mise en valeur des lignes force du site.

### **LOCALISATION :**

Quartier Ovalie - RN 113 – Avenue de Toulouse, place Flandres Dunkerque, Rue de Bugarel, Boulevard Paul Valéry, impasse de la Providence.



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Marquer l'entrée Ouest de la Ville et la transition entre le périurbain et la ville.

Zone destinée à la création d'un quartier de logements dans lequel s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat (logement sociaux – logement en accession) et mixité de fonction (logements – bureaux- commerces- équipements publics). Par ailleurs, cette zone est destinée à recevoir un complexe de rugby d'agglomération dénommé « Altrad Stadium ».

La zone comporte 4 secteurs.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

La zone d'Ovalie correspond à un lieu stratégique situé à la frontière urbaine et la zone naturelle de ville, sur un axe historique « la RN113 ». Cette entrée de ville mérite d'être structurée afin de participer à l'image de marque de la façade ouest de la Ville, par une mise en valeur des lignes force du site.

La zone comporte 3 secteurs :

- le secteur 7AU1 situé le long des espaces publics et des axes de communication ;
- le secteur 7AU2;
- le secteur 7AU3 composant avec l'insertion dans le site des constructions existantes.

Ces secteurs sont destinés notamment aux constructions à usage d'habitation, mais permettent également les commerces, les bureaux... dans la perspective d'une mixité urbaine.

Ils se distinguent notamment par leur forme urbaine et leur densité. Ils comprennent aussi des périmètres particuliers de hauteurs prenant en compte le caractère des lieux, la topographie et les franges existantes. Le long des axes structurants (rue de Bugarel et avenue du Mondial de rugby 2007) et des espaces publics majeurs (place de la Providence, place de Vanières) les hauteurs des bâtiments sont les plus importantes pour tenir ces espaces publics et ces façades majeures du quartier. Aux franges du quartier Bagatelle (pavillonnaire) et du hameau et à l'intérieur du quartier d'Ovalie, l'épannelage est moins important (R+2-3) afin d'assurer la liaison avec un habitat moins collectif (Bagatelle, hameau) et conserver un velum homogène et qui suit la topographie sur l'ensemble du quartier.

Ces secteurs intègrent des règles d'implantation particulière des constructions le long de certains axes de voie publique définis au plan avec un souci de marquer les angles des voiries. A cet effet, les constructions d'angle recevront un traitement extérieur spécifique qui permettra leur identification.



Les bâtiments sont implantés généralement à l'alignement des voies afin de dégager des cœurs d'îlots verts, exception faite des angles des axes majeurs (1-2-3) qui sont implantés en retrait pour encore une fois marquer les angles importants.

#### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des zones constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en application du parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Surplomb du domaine public possible dans certains secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

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

Possibilité d'implantation soit en limite séparative soit en retrait de 3m minimum.

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

Plusieurs périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des trois secteurs de zones (voir secteurs de zone).

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

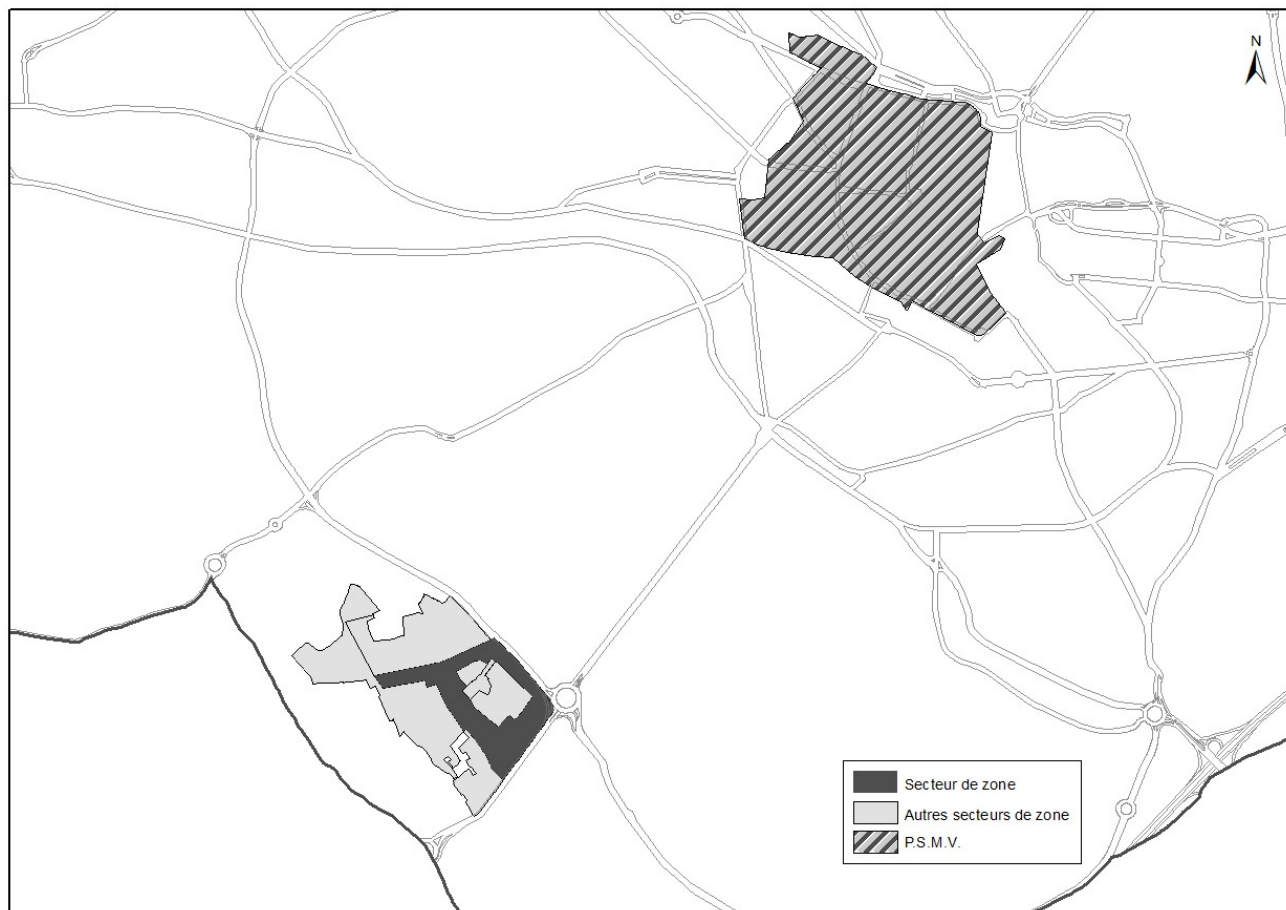
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

## Secteur de zone 7AU-1

### DESCRIPTION

Ce secteur, situé le long des espaces publics majeurs et des axes de communication, accueille les immeubles de hauteur importante à usage d'habitation collective ou/et de bureaux.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Cinq secteurs de hauteur s'appliquent :

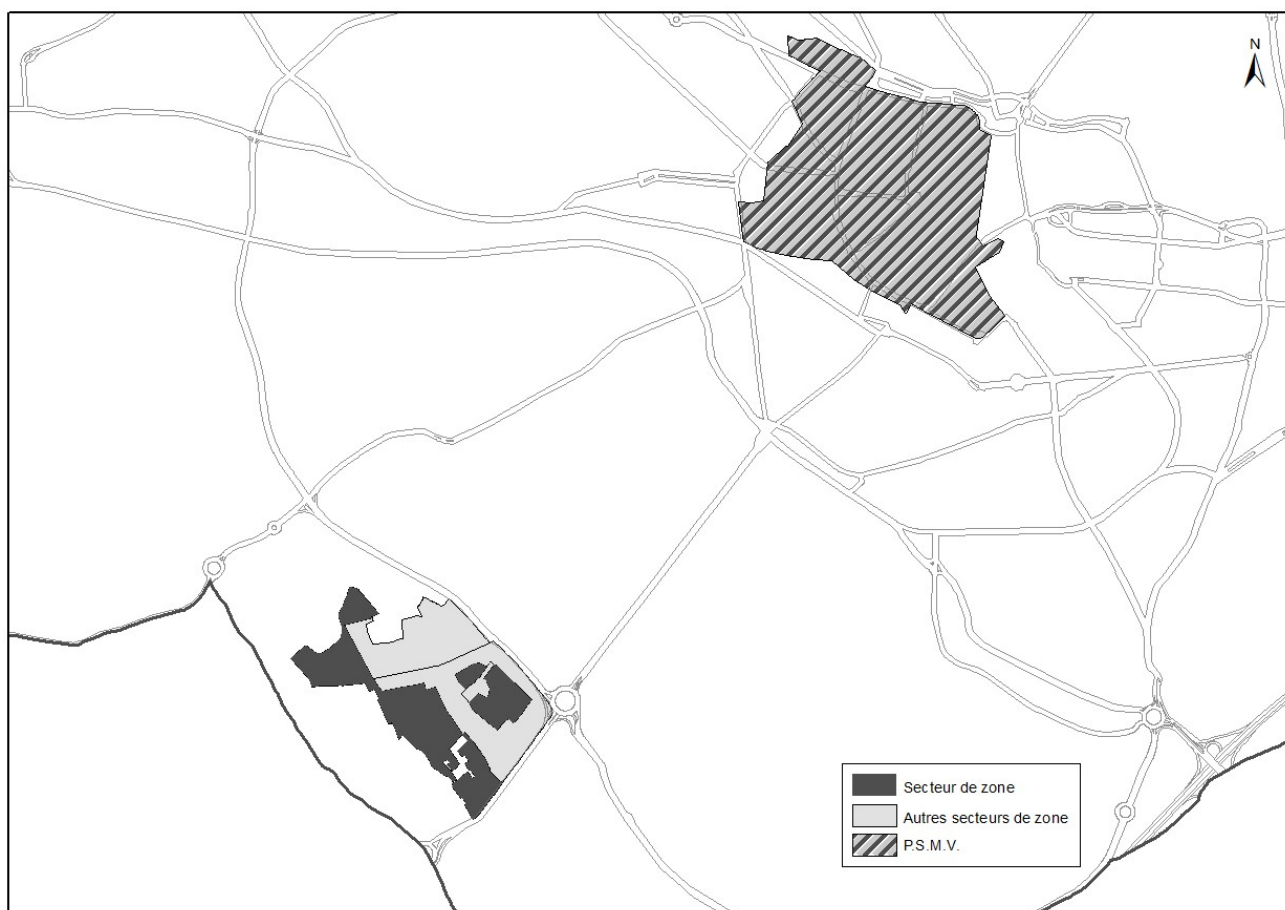
- 27 m pour les constructions le long du linéaire de hauteur maximale particulière indiqué au document graphique du règlement.
- 35 mètres pour les constructions situées dans le périmètre de hauteur en bordure de la place de Flandres Dunkerque
- 43 mètres pour les constructions situées dans le périmètre de hauteur situé à l'angle du boulevard Paul Valéry et de la rue de Bugarel
- 24 m pour les constructions édifiées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique.
- 21 m pour les autres constructions.

## Secteur de zone 7AU-2

### DESCRIPTION

Ce secteur accueille des immeubles à usage d'habitation collective ou/et de bureaux.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

Deux secteurs de hauteur s'appliquent :

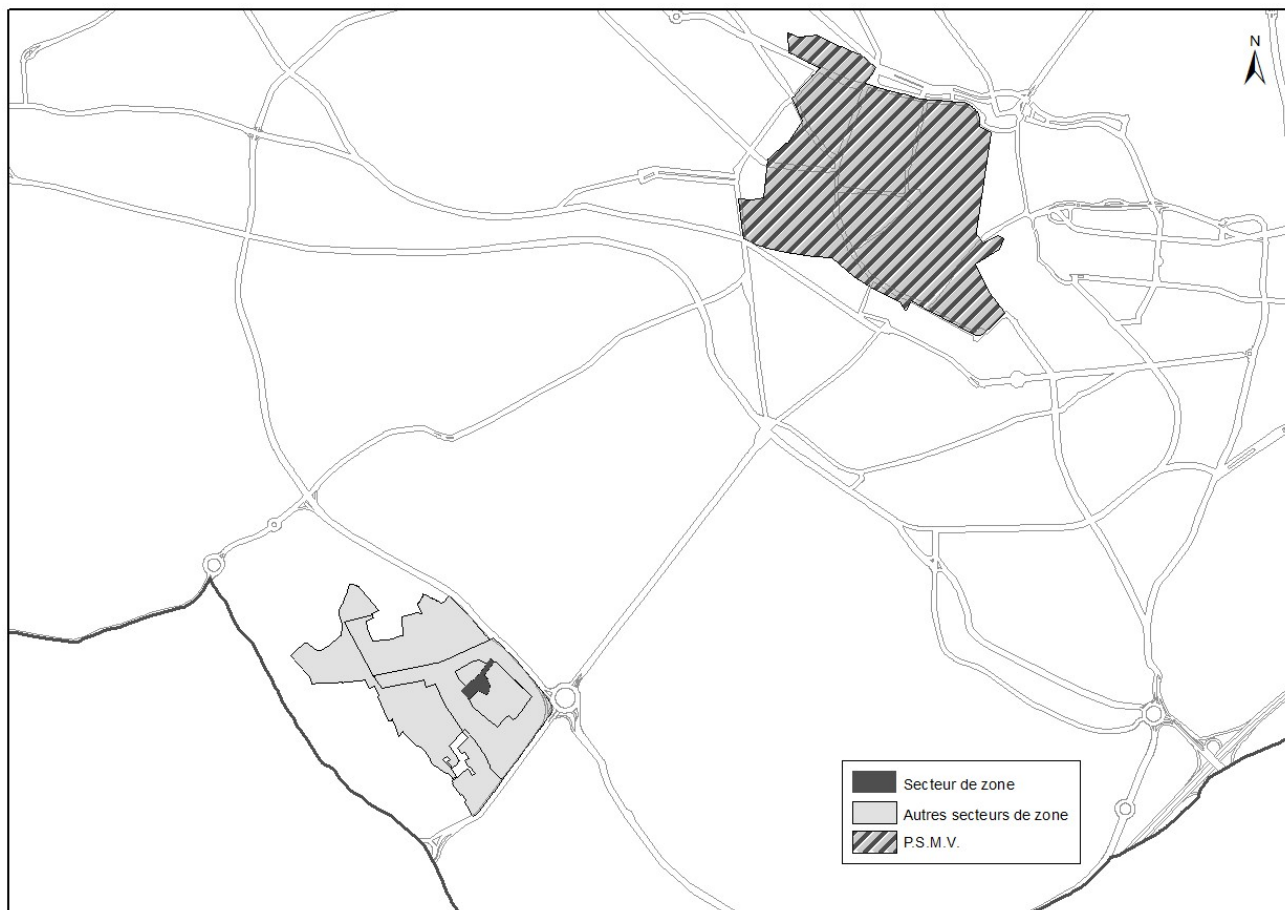
- 27 m pour les constructions le long du linéaire de hauteur maximale particulière indiqué au document graphique du règlement.
- 15 m pour les autres constructions.

## Secteur de zone 7AU-3

### DESCRIPTION

Ce secteur correspond à une zone de hameau existant dont le règlement permet l'évolution et la recomposition.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 10 : « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur est limitée dans ce secteur à 12 m.

#### Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

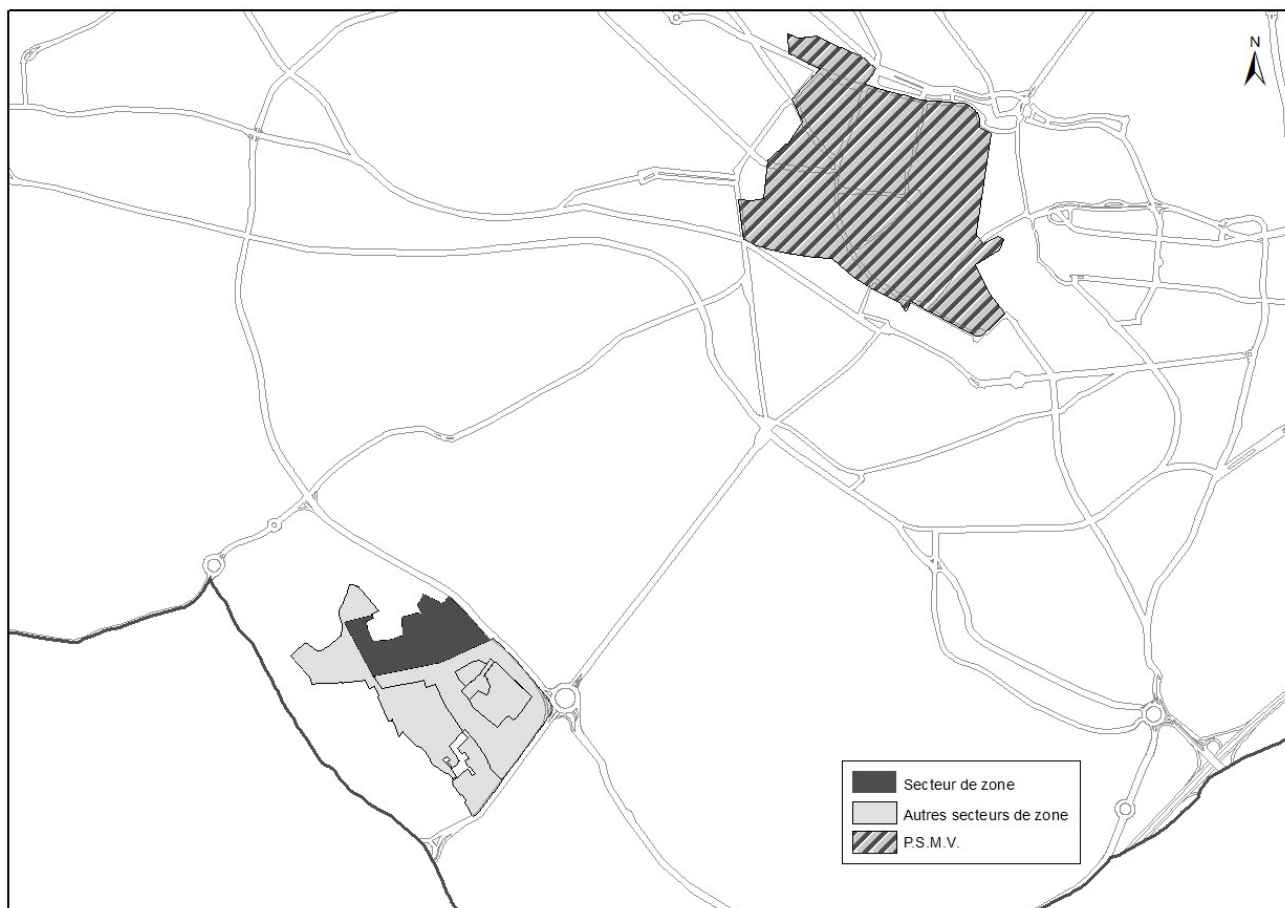
Non réglementé

## Secteur de zone 7AU-4

### DESCRIPTION

Ce secteur correspond au projet d'aménagement du complexe de rugby Yves du Manoir.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 7AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé



## ZONE 8AU

### DESCRIPTION :

Il s'agit d'un secteur, partiellement équipé ouvert à une urbanisation nouvelle au sud du bassin Jacques Cœur et le long du Lez en continuité des quartiers existants.

Cette zone recoupe pour partie le périmètre de la ZAC Jacques Cœur.

### LOCALISATION :

Port Marianne-Jacques Cœur



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un des quartiers centraux de Port Marianne sur la rive gauche du Lez, composé notamment d'habitat, de commerce, de bureaux.

La zone comporte deux secteurs : 8AU-1 et 8AU-2. Ces secteurs destinés à des constructions à usage d'habitation peuvent aussi accueillir notamment des commerces, des bureaux et de l'hébergement hôtelier.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Il s'agit dans ces secteurs (1U8 et 8AU) de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation des secteurs Nord et Sud de ce nouveau quartier Port Marianne-Jacques Cœur est conçu pour accueillir un ensemble de 171 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ (81 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dans le secteur Nord et 90 000 m<sup>2</sup> dans le secteur sud environ) composé essentiellement de logements (de 65 à 75%) mais aussi notamment de locaux d'activités et professionnels, commerces, résidences services et hôtelières (25 à 35%).

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

Les principes d'aménagement sont identiques sur les secteurs nord et sud. La composition d'ensemble repose sur les espaces publics qui donnent au quartier sa forme urbaine.

L'attention portée à l'ambiance méditerranéenne s'exprime notamment au travers des espaces publics composés des voies, places, larges trottoirs plantés, et des mails arborés. Les bâtiments sont alignés sur les avenues Raymond Dugrand et l'avenue Théroigne de Méricourt afin d'accentuer le caractère urbain des voies.

L'avenue Raymond Dugrand est conçue pour permettre de lui donner une configuration urbaine : un front bâti bordé par des contre-allées, une piste en site propre, un tracé régulier.

La forme urbaine des deux secteurs est conçue sur une série de grands îlots au cœur arboré et dégagant en périphérie des bâtiments un alignement des espaces publics. Des galeries couvertes, des portes urbaines, et un épannelage contrasté participeront à la variété des effets architecturaux et des ambiances.



Sur le bord du bassin, l'alignement des façades, la hauteur des bâtiments, le traitement des rez-de-chaussée, favorisent les ambiances des ports méditerranéens.

Le plan d'aménagement d'ensemble permet l'accueil notamment des activités de commerce, de bureaux (services) et de restauration qui contribuent à la vie du quartier.

### **b) Traductions réglementaires :**

Les principales traductions réglementaires de la zone sont similaires à celles décrites dans la zone 1U8 couvrant la partie nord de la ZAC.

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des emprises constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en réponse au parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Surplomb du domaine public possible dans secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

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

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol définies.

#### **Article 9 : « emprise au sol »**

Limites d'emprise au sol définies.

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

Deux périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des deux secteurs de zones (voir secteurs de zone).

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

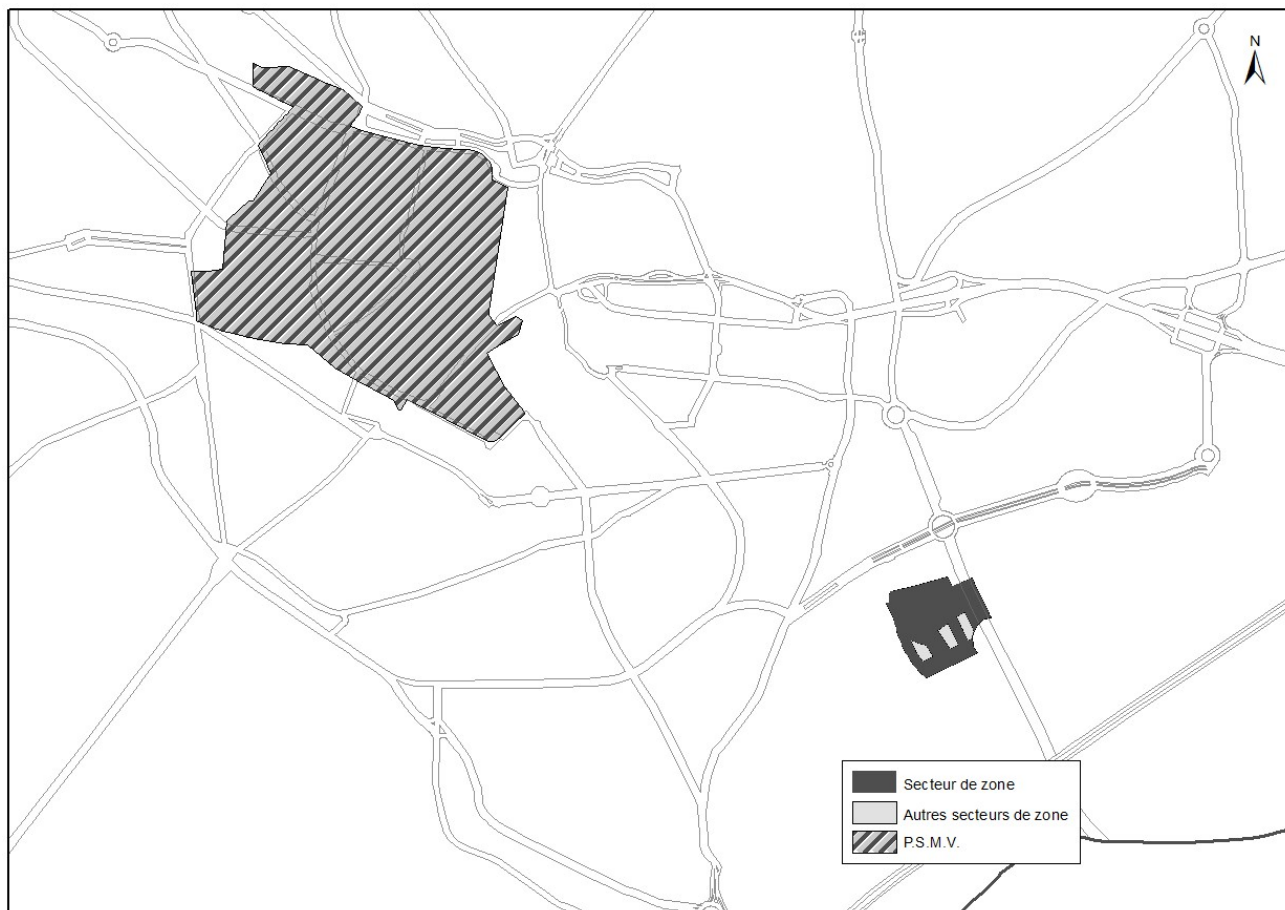
Les deux secteurs se distinguent par leur forme urbaine. Le secteur 8AU-2 se caractérise par des constructions de type maisons de ville. Le secteur 8AU-1 présente des hauteurs maximales de construction plus importantes (habitat collectif).

## Secteur de zone 8AU-1

### DESCRIPTION

Ce secteur accueille les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation collective ou/et de bureaux.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 8AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Règle de retrait pour 30% minimum de la surface de la façade, en cas d'implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement (motifs architecturaux).

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

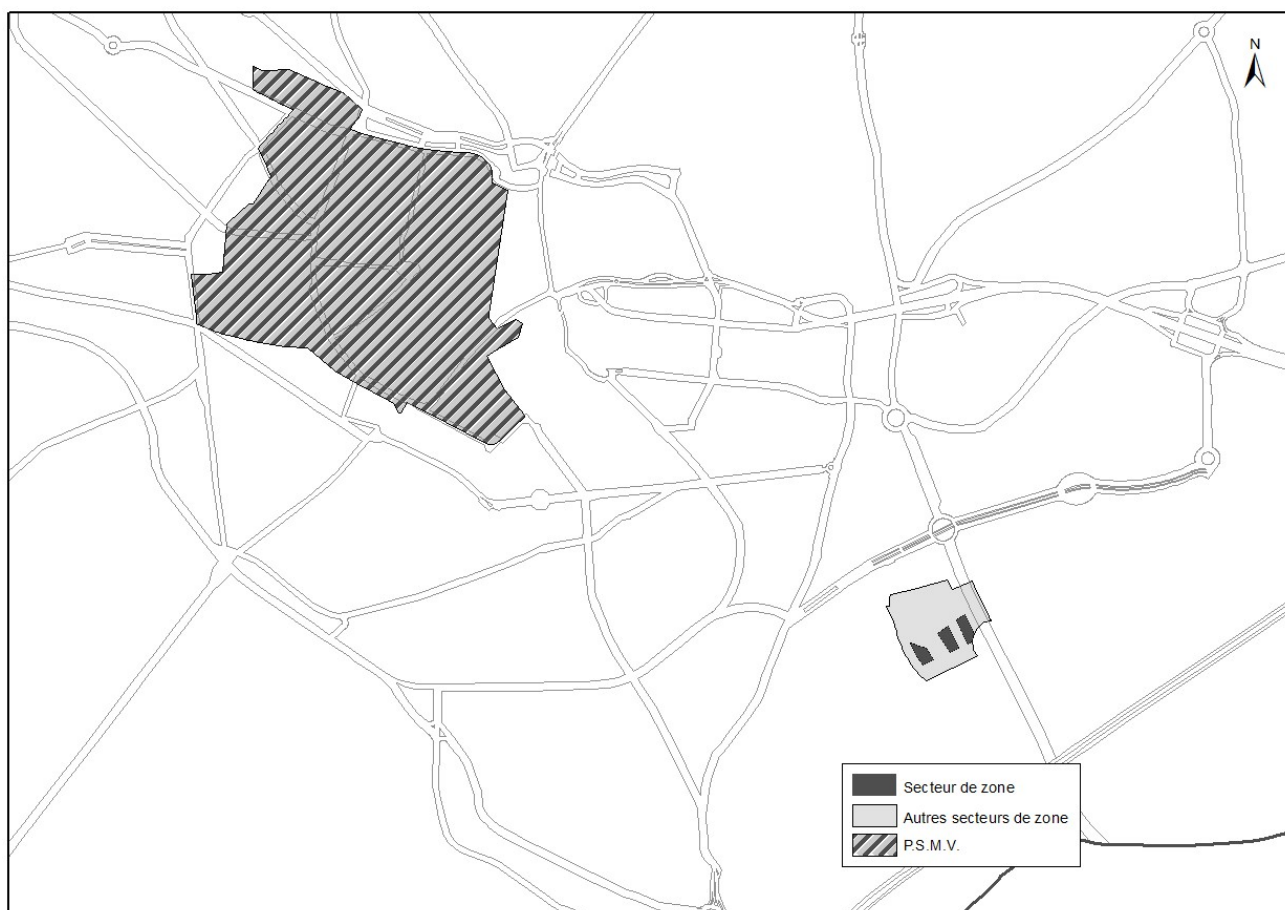
Hauteur importante pour ce secteur d'habitat collectif : 47m NGF (idem partie nord de la ZAC).

## Secteur de zone 8AU-2

### DESCRIPTION

Ce secteur accueille les « maisons de ville » prévues dans certains îlots de la zone.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 8AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Retrait possible encadré en cas d'implantation obligatoire repérée aux documents graphiques du règlement (motifs architecturaux).

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

Hauteur plus limitée pour ce secteur de maisons de ville : 25m NGF (idem partie nord de la ZAC).

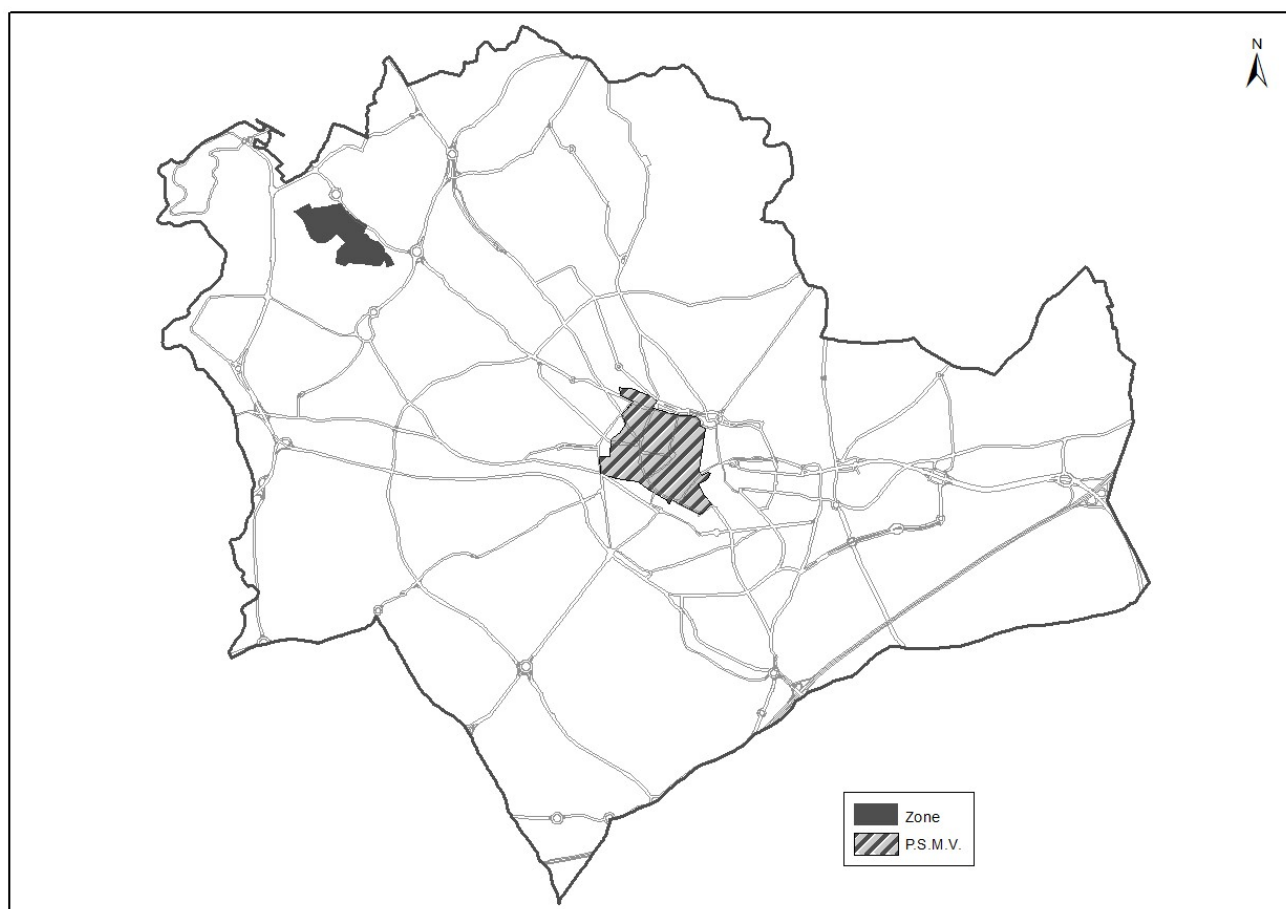
## **ZONE 9AU**

### **DESCRIPTION :**

Ce futur quartier, en cours de réalisation, situé entre le parc Euromédecine et le Château d'O permettra notamment la création de logements (petits collectifs, logements individuels superposés, maisons de ville, ...) complétés par des commerces, bureaux, équipements publics très bien desservis par une station de la première ligne de tramway.

Cette zone correspond au périmètre de la ZAC Malbosc.

### **LOCALISATION : Malbosc**



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Ce quartier est destiné notamment à répondre par une offre de grande qualité à la demande en logements qui s'exprime sur cette partie de la ville tout en traduisant les principes de mixité urbaine.

La zone comprend 5 secteurs.

**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 8AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Le quartier Malbosc se situe au nord-ouest de Montpellier, contre le Parc Euromédecine, à proximité du domaine historique du Château d'O.

A flanc de coteau par rapport à la route de Grabels, il est bordé d'espaces boisés classés et jouxte le futur Parc Malbosc d'une surface d'environ 33 hectares.

Sa conception s'appuie sur l'idée de nature dominante et la combinaison de différents aménagements paysagers à différents types d'habitat : habitat individuel, collectif et maisons de ville.

C'est une imbrication très contemporaine des parties privées et publiques où la végétation se déploie généreusement. Le quartier Malbosc privilégie les axes de rencontre et les lieux de vie.

A partir de la grande place centrale, qui s'ouvre sur la station de tramway pour bénéficier des meilleures conditions de desserte, l'urbanisation du quartier se déroule et s'adapte aux caprices du relief : des immeubles collectifs à l'habitat individuel en passant par des maisons individuelles superposées, en terrasse à flanc de pente.

Les immeubles les plus hauts sont implantés en partie basse du site à proximité de la route de Grabels, puis des bâtiments plus bas à mesure que le terrain s'élève jusqu'à atteindre des logements individuels aux points les plus hauts (lisière du par sur le plateau). Cela permet de limiter l'impact des constructions sur le paysage tout en affirmant une façade urbaine le long de la route de Grabels.

En revanche, le principe utilisé qui consiste à suivre la topographie ne doit surtout pas avoir pour effet de masquer cette topographie (reliefs, crêtes) que la volumétrie doit au contraire accompagner et souligner.

La ZAC se décompose en « quartiers » dont l'identité basée sur la topographie du site est renforcée par une forme urbaine spécifique :

Coteau de Malbosc : collectifs (R+4 avec des alignements rigoureux) s'ouvrant en U sur des vastes espaces plantés (installations de piscine, terrain de tennis...) qui dresseront une trame paysagère forte.

Quartier du Vallon : la topographie variée est accompagnée d'un bâti mixte. Les petits collectifs pénètrent progressivement dans le quartier depuis l'espace central, le long de l'axe nord-sud afin d'assurer une transition entre les bâtis aux diverses densités. De petits collectifs en grappes s'installent dans la frange est du quartier assurant la liaison avec la pinède de la route de Grabels.

Quartier du centre de la ZAC : Les collectifs sont animés par des rez-de-chaussée commerciaux (attractivité – centralité).

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Implantation des constructions à l'alignement dans la limite des zones constructibles définies dans les documents graphiques du règlement en application du parti architectural fixé par l'architecte en chef de la ZAC.

Retrait par rapport au domaine public possible dans certains secteurs repérés dans les documents graphiques du règlement.

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

Possibilité d'implantation en limite séparative dans la limite des emprises au sol définies dans les documents graphiques du règlement.

#### **Article 9 : « emprise au sol »**

Limites d'emprises au sol définies.

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

Huit périmètres de hauteur sont fixés selon les exigences des quatre secteurs de zones (voir secteurs de zone).

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Prescriptions architecturales fixées pour répondre au parti d'architecture défini par l'architecte en chef de la ZAC.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Espace libre à planter selon le repérage fait dans les documents graphiques du règlement.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »**

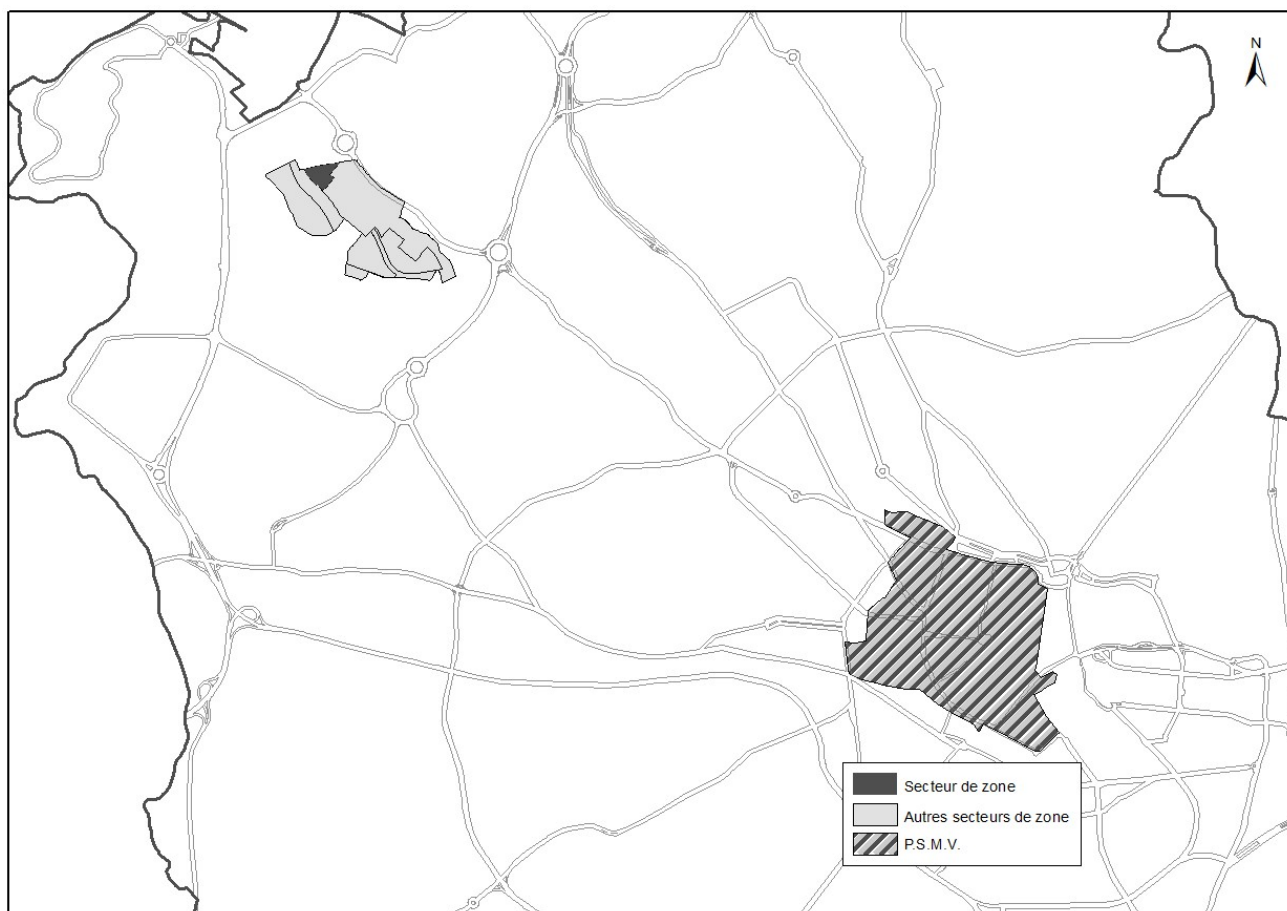
Surface de plancher maximale fixée pour la zone (ZAC).

## Secteur de zone 9AU-1

### DESCRIPTION

Ce secteur, situé en continuité de la zone d'urbanisation de la ZAC Euromédecine II, accueille des constructions liées aux activités économiques.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

Les constructions destinées à l'habitation sont interdites.

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Les constructions liées aux activités économiques ont des matériaux et des caractéristiques de traitement de façade spécifiques.

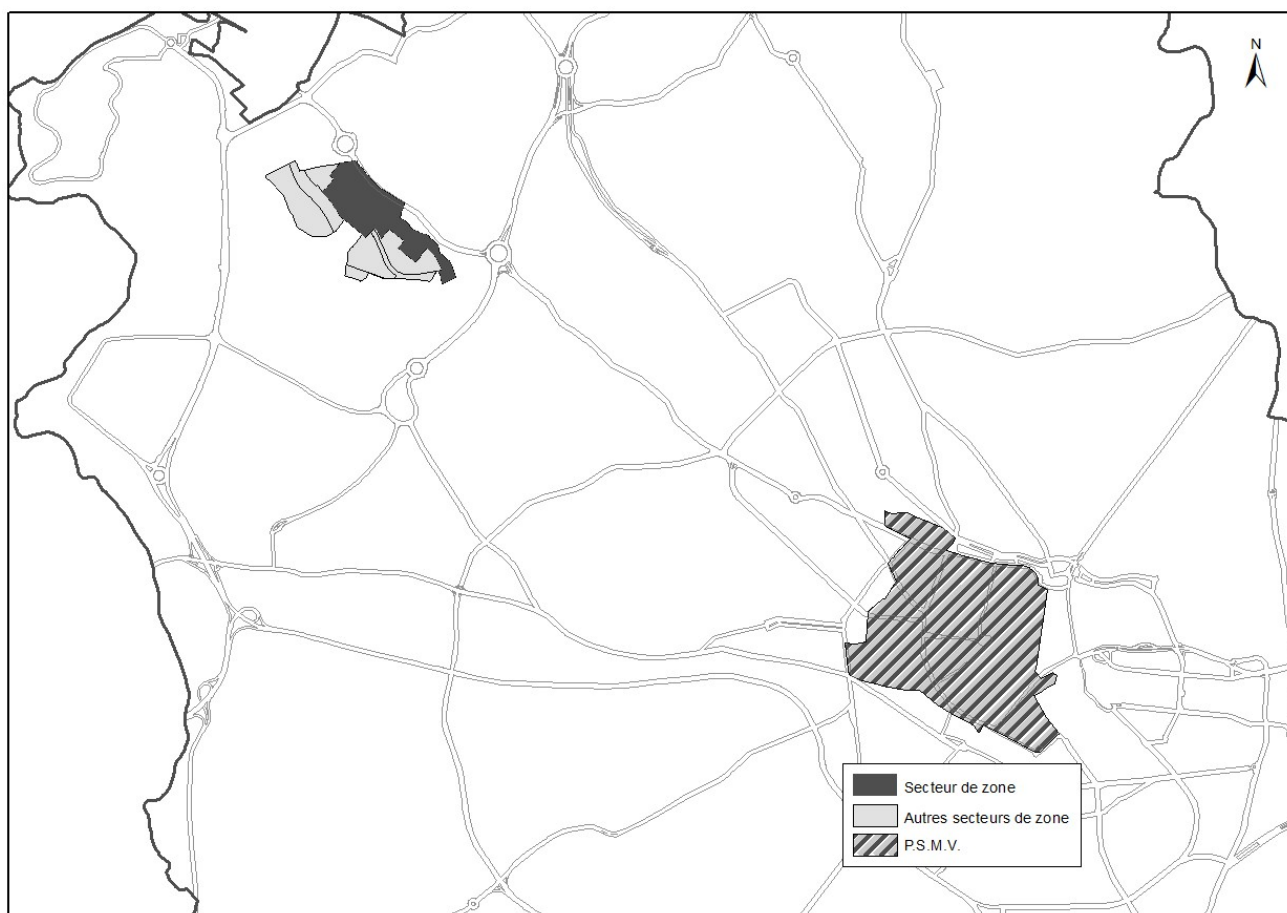


## Secteur de zone 9AU-2

### DESCRIPTION

Ce secteur, situé en cœur de ZAC, à proximité de la station de tramway de la première ligne, accueille les immeubles de grande hauteur à usage d'habitation collective ou/et de bureaux et commerces.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 11 : « Aspect extérieur ».

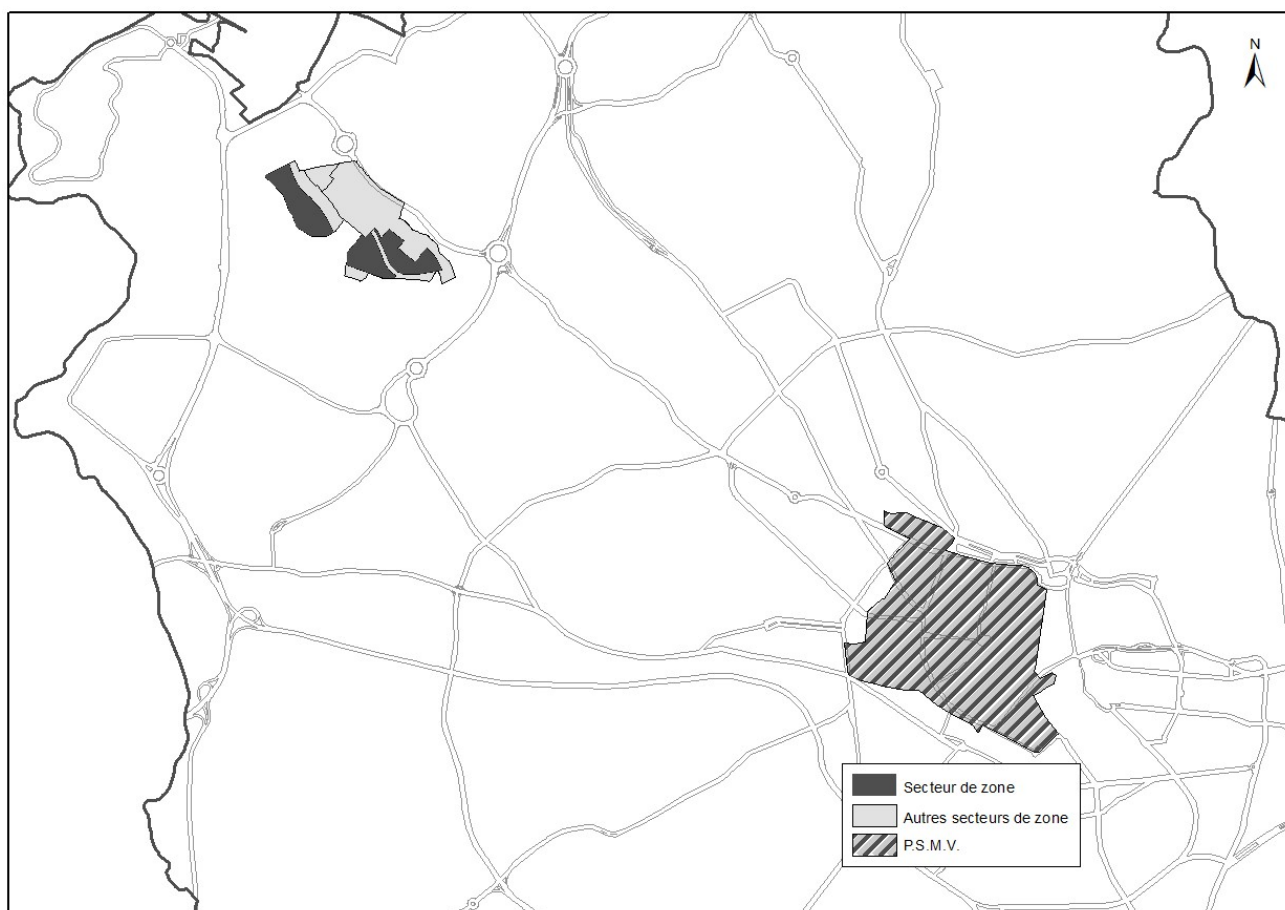
Les toitures sont réalisées en terrasse.

## Secteur de zone 9AU-3

### DESCRIPTION

Ce secteur accueille de l'habitat individuel.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

#### Article 11 : « Aspect extérieur ».

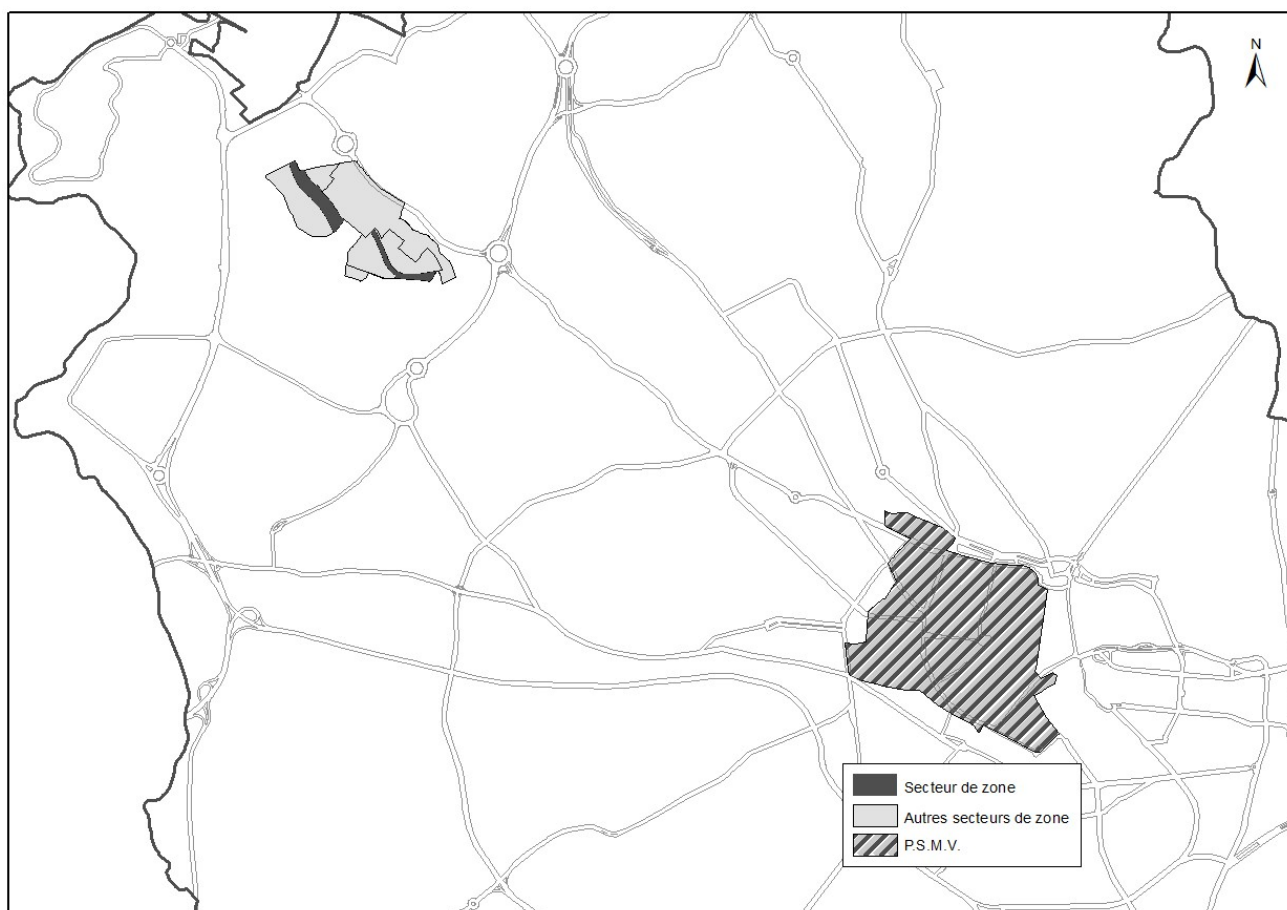
Les toitures sont de type toitures terrasse ou toitures en pente.

## Secteur de zone 9AU-4

### DESCRIPTION

Ce secteur accueille de l'habitat individuel « superposé ».

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

La projection verticale de la limite extérieure des balcons, ou d'autres éléments architecturaux significatifs, du premier niveau habitable des constructions devra respecter les implantations, en ordre continu, indiquées aux documents graphiques du règlement.

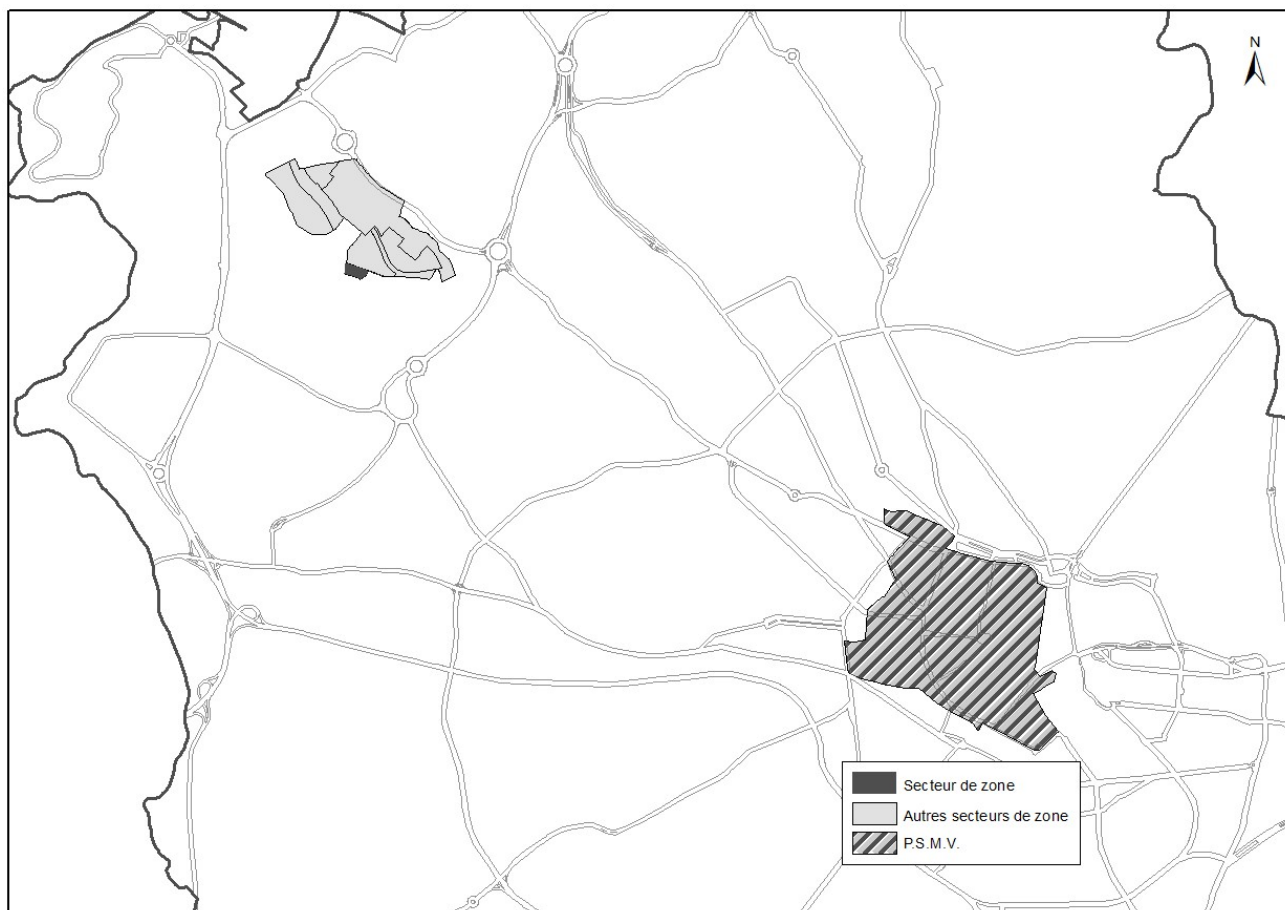
Possibilité d'un retrait maximum de 4 mètres par rapport à cette projection verticale, pour le rez de chaussée des constructions, et d'un retrait minimum de 2 mètres par rapport à cette projection verticale pour le niveau le plus haut des constructions.

## Secteur de zone 9AU-5

### DESCRIPTION

Secteur d'extension de la zone à urbaniser 9AU de la ZAC Malbosc, le secteur 9AU-5 a pour vocation l'accueil de fonctions urbaines mixtes (habitat, activités, services) et notamment d'équipements publics.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 9AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 14** : Non réglementé

## **ZONE 10AU**

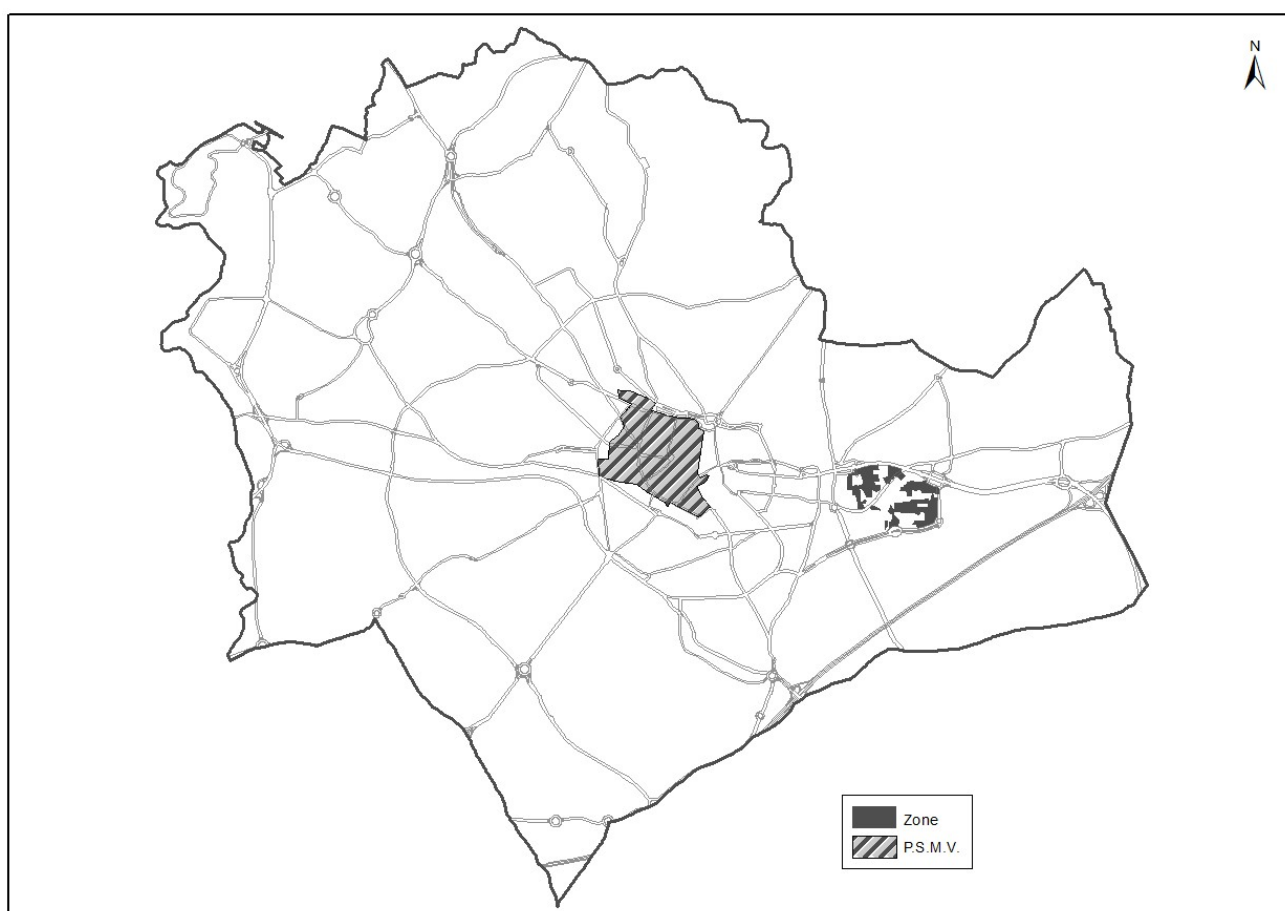
### **DESCRIPTION :**

Il s'agit d'une zone, partiellement équipée, ponctuée seulement de quelques constructions existantes, qui se caractérise par une vocation principale d'habitat et de manière plus secondaire, d'activités.

Cette zone recouvre dans le périmètre de la ZAC des Jardins de la Lironde.

### **LOCALISATION**

Port Marianne-Jardins de la Lironde



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Créer un quartier de logements de qualité prenant en compte les caractères du site, dans lesquels s'exprimera notamment la politique de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions urbaines.

La zone se divise en quatre secteurs.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Ce secteur se place dans le schéma d'aménagement d'ensemble de Port Marianne qui structure sur 600 hectares le développement de l'est de Montpellier. Il représente une superficie de 40,6 hectares environ qui intègre aujourd'hui le périmètre d'une zone d'aménagement concerté (ZAC Port Marianne-Jardins de la Lironde).

Il s'agit de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'est, en répondant à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions dans les quartiers, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements et la desserte par le réseau de transport en commun.

Le quartier des Jardins de la Lironde propose plus particulièrement à travers sa vocation de logement, une nouvelle manière d'habiter en périphérie immédiate du centre ville exploitant le vallon du ruisseau de la Lironde et l'environnement boisé, sous une forme contemporaine de cité jardin. Il intègre en son centre un espace naturel aménagé sous la forme d'un vaste parc public (9 hectares environ) et prévoit également l'implantation d'activités et d'un équipement d'enseignement et de formation.

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

La ligne directe du projet vise à organiser l'aménagement autour de la préservation de la qualité naturelle du site.

Le projet préserve ainsi une grande partie du territoire sous la forme d'un parc public central autour duquel s'organisent des jardins privés entourant les îlots sur lesquels se concentrent les habitations nouvelles avec une densité suffisante privilégiant la hauteur et en arrière desquels sont regroupés les voies, dessertes et aires de stationnement afin de préserver cette relation privilégiée avec la nature.

Chaque îlot est formé d'immeubles bâtis autour d'une cour intérieure, il surplombe la nature environnante et s'ouvre sur elle par de grandes ouvertures entre les immeubles.

Des circulations piétonnes et pistes cyclables relient ce quartier aux quartiers voisins et favorisent les liaisons internes. L'accent est mis sur la liaison est-ouest comme un parcours partant d'Antigone vers le Millénaire.

#### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Pas d'obligation de rétention à la parcelle dans ce secteur ou les espaces verts publics et privés sont largement privilégiés. Par ailleurs, il est situé sur la bassin versant de la Lironde qui fait l'objet d'un schéma d'aménagement hydraulique prévoyant la réalisation de bassins de rétention.

#### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

#### **Article 9 réglementant l'emprise au sol et article 10 réglementant les hauteurs maximales des constructions.**

Les règles d'implantation et de hauteur des constructions sont régies par l'ensemble de ces articles qui prévoient les principes suivants, conformément aux orientations du plan d'ensemble d'aménagement de ce secteur :

- implantation des bâtiments limitée aux emprises au sol définies dans les documents graphiques du règlement.
- règle de prospect spécifique permettant de gérer la hauteur des bâtiments en rapport avec la distance qui les séparent, dans les cas où il y a notamment des « vues principales » de façade à façade.
- des plafonds de hauteurs maximales sont également fixés par îlot avec des dépassements possibles ponctuellement limités (dans la limite d'une surface de plancher maximale). Ces hauteurs sont importantes conformément au parti d'aménagement retenu (concentration de la densité bâtie sur des îlots pour dégager de larges espaces verts publics et privés et respecter ainsi le paysage naturel riche de ce lieu).

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Des règles spécifiques ont été fixées par l'architecte en chef de la ZAC, conformément au parti d'architecture défini : règles notamment concernant les clôtures qui doivent ne pas apparaître dans le paysage et les toitures posées comme des « casquettes » sur les bâtiments. Règles aussi concernant les façades où l'esprit est que les constructions présentent un « socle » relativement massif et sobre et peu ouvert sur quelques niveaux à partir du terrain naturel avant d'offrir des étages qui eux sont largement ouverts sur l'extérieur.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les espaces libres très largement dimensionnés doivent être plantés selon les exigences d'un parti d'aménagement d'ensemble défini.

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

S'agissant d'une ZAC, des surfaces de plancher maximales admissibles sont fixées pour chaque secteur de zone (voir particularités des secteurs de zone).

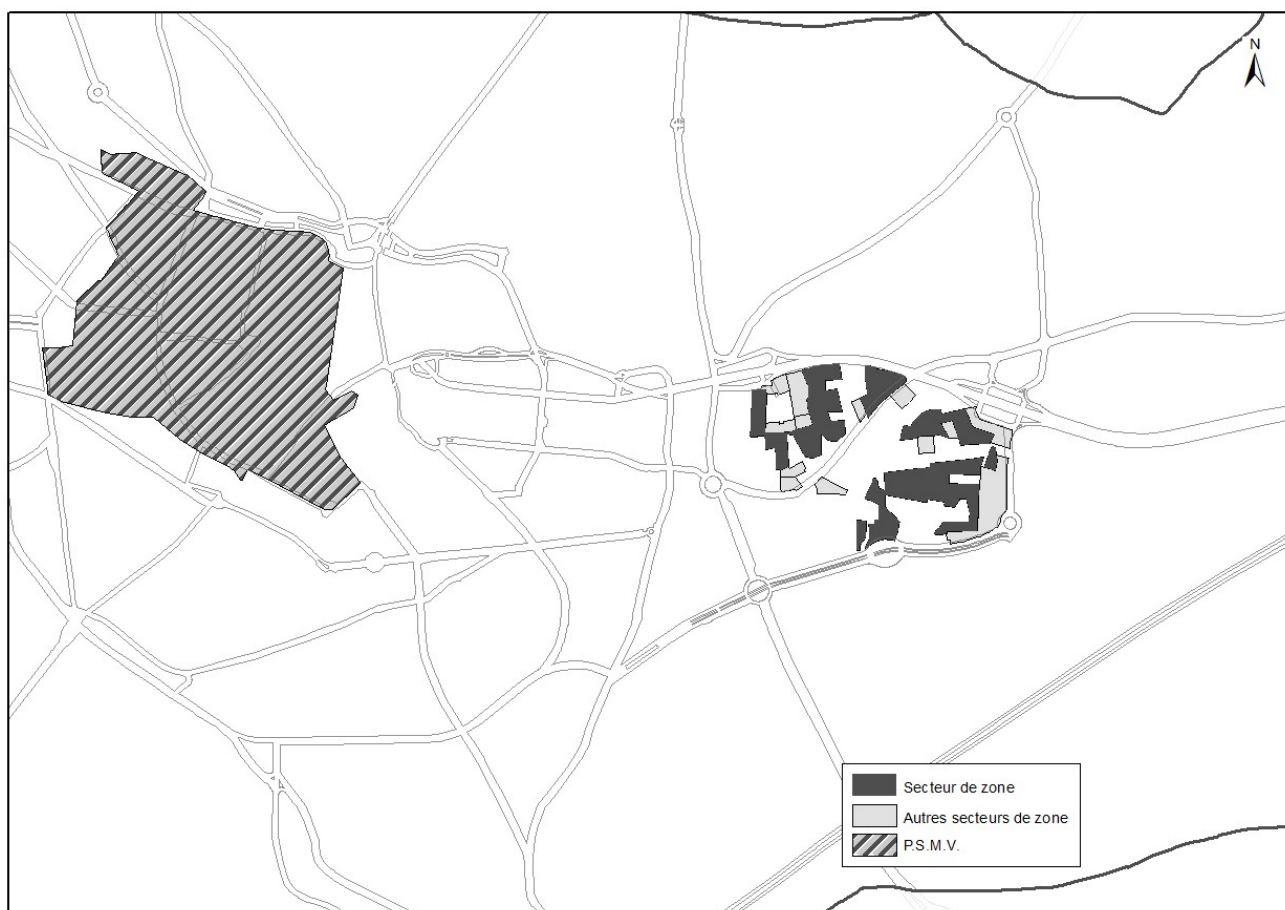


## Secteur de zone 10AU-1

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre l'ensemble des « îlots » à vocation principale d'habitat collectif.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Articles 6, 7, 8 et 10 régissant les implantations et les hauteurs maximales des constructions.**

Mêmes principes que ceux exposés pour la zone 10AU. Les règles de prospect sont un peu plus contraignantes que pour le secteur 10AU-4 à usage dominant d'activité.

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

Obligation de plantation d'un arbre minimum pour 200m<sup>2</sup> d'espace libre.

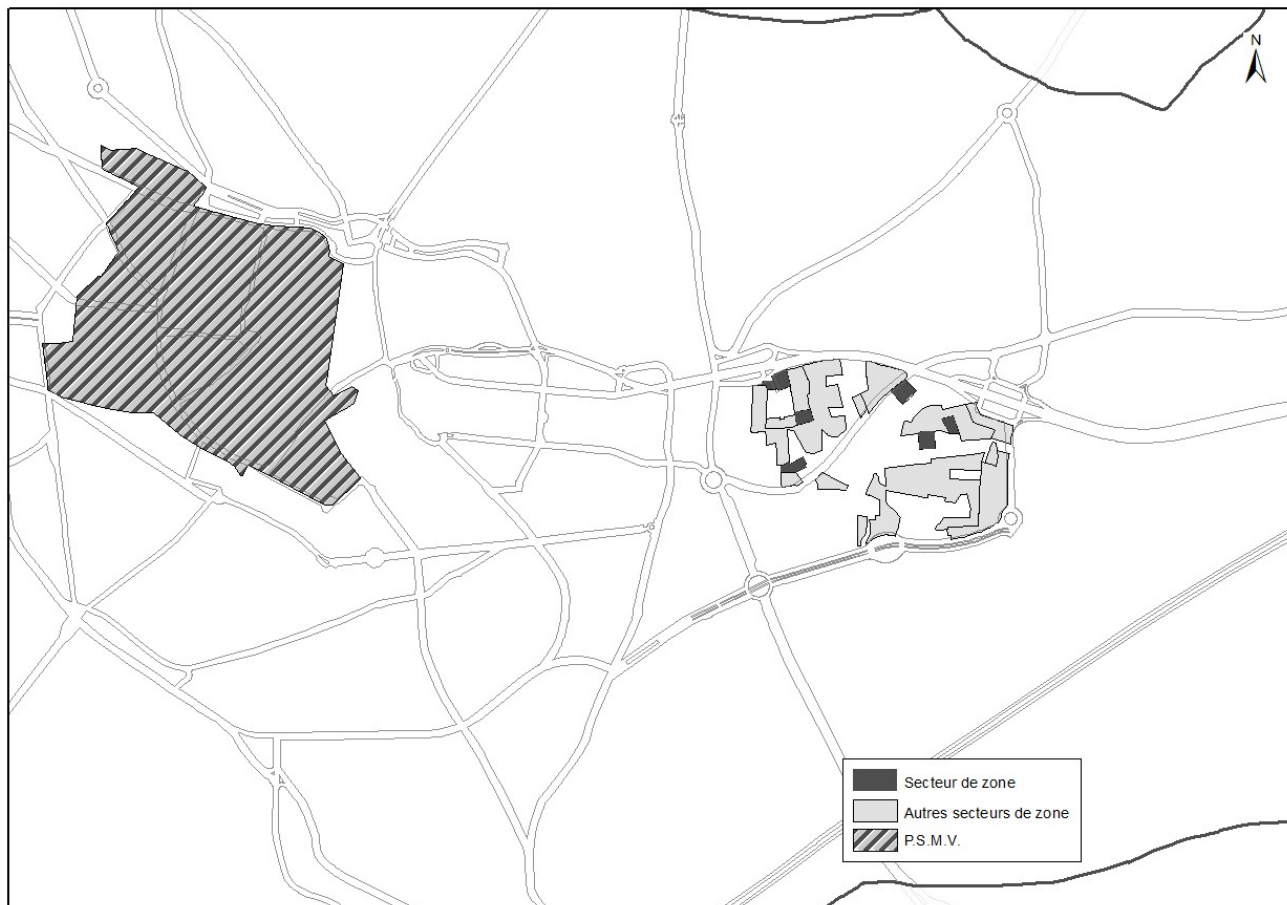


## Secteur de zone 10AU-2

### DESCRIPTION

Ce secteur couvre les habitations situées dans le périmètre de la ZAC et déjà existantes au moment de sa création.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Dans ces micro-secteurs ne sont autorisées que les réhabilitations et les extensions mesurées des constructions existantes (20% maximum de la surface de plancher existante). L'objectif est de permettre l'évolution du bâti existant mais de manière limitée.

**Articles 6, 7, et 8 régissant les implantations des constructions.**

Règles de prospect adaptées à la typologie des maisons individuelles.

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

Hauteur limitée à 8m (maisons individuelles)

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

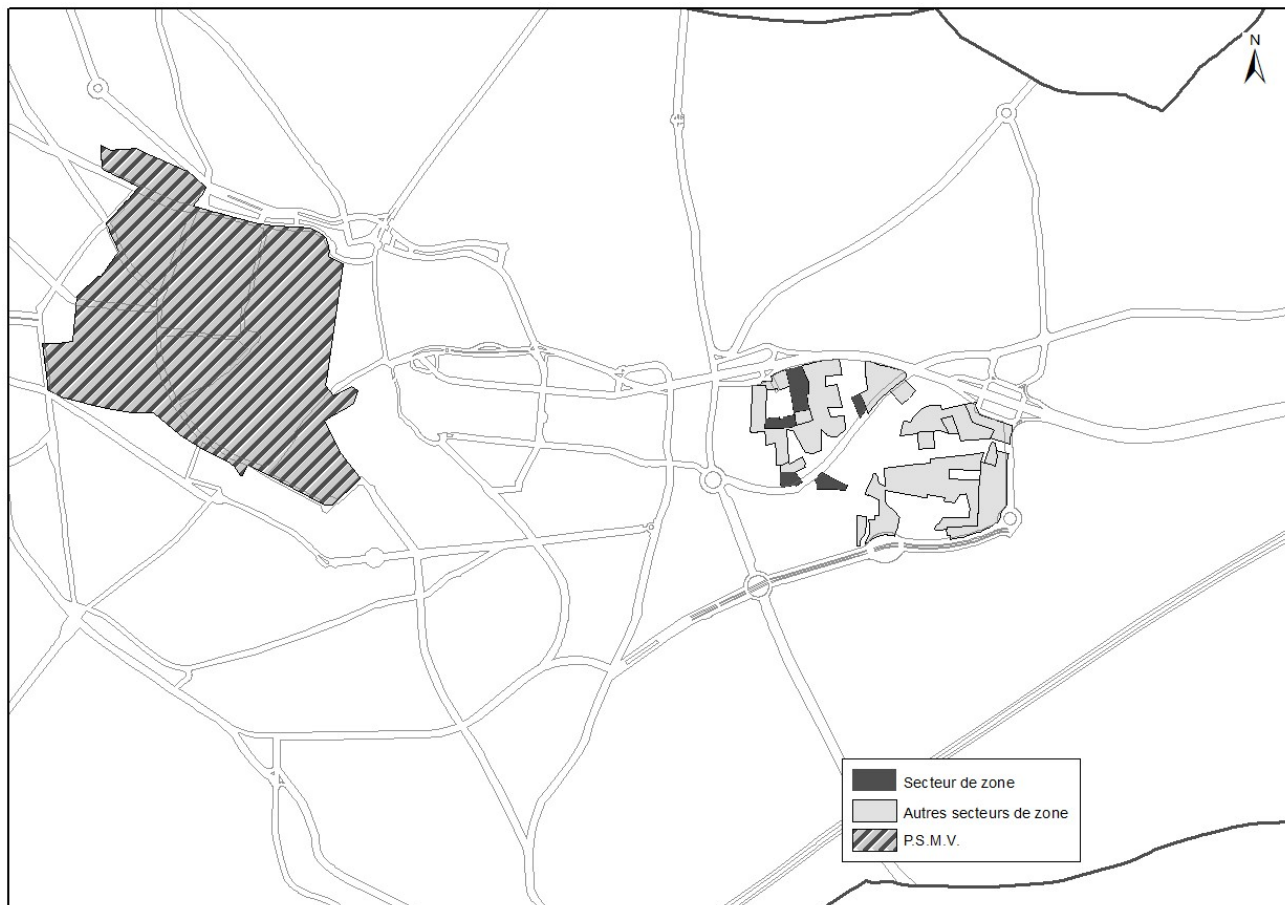
Les possibilités de construction sont limitées à 20% de la surface de plancher existante en conformité avec l'objectif énoncé ci-dessus (articles 1 et 2).

## Secteur de zone 10AU-3

### DESCRIPTION

Dans ces secteurs, les propriétaires disposent d'un droit à construire limité permettant l'édification de constructions nouvelles plutôt destinées à l'habitation individuelle.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Ne sont autorisées que les constructions à usage d'habitation.

**Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Règles de prospect adaptées à la typologie des maisons individuelles.

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

Hauteur limitée à 8m. (maisons individuelles le plus souvent)

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

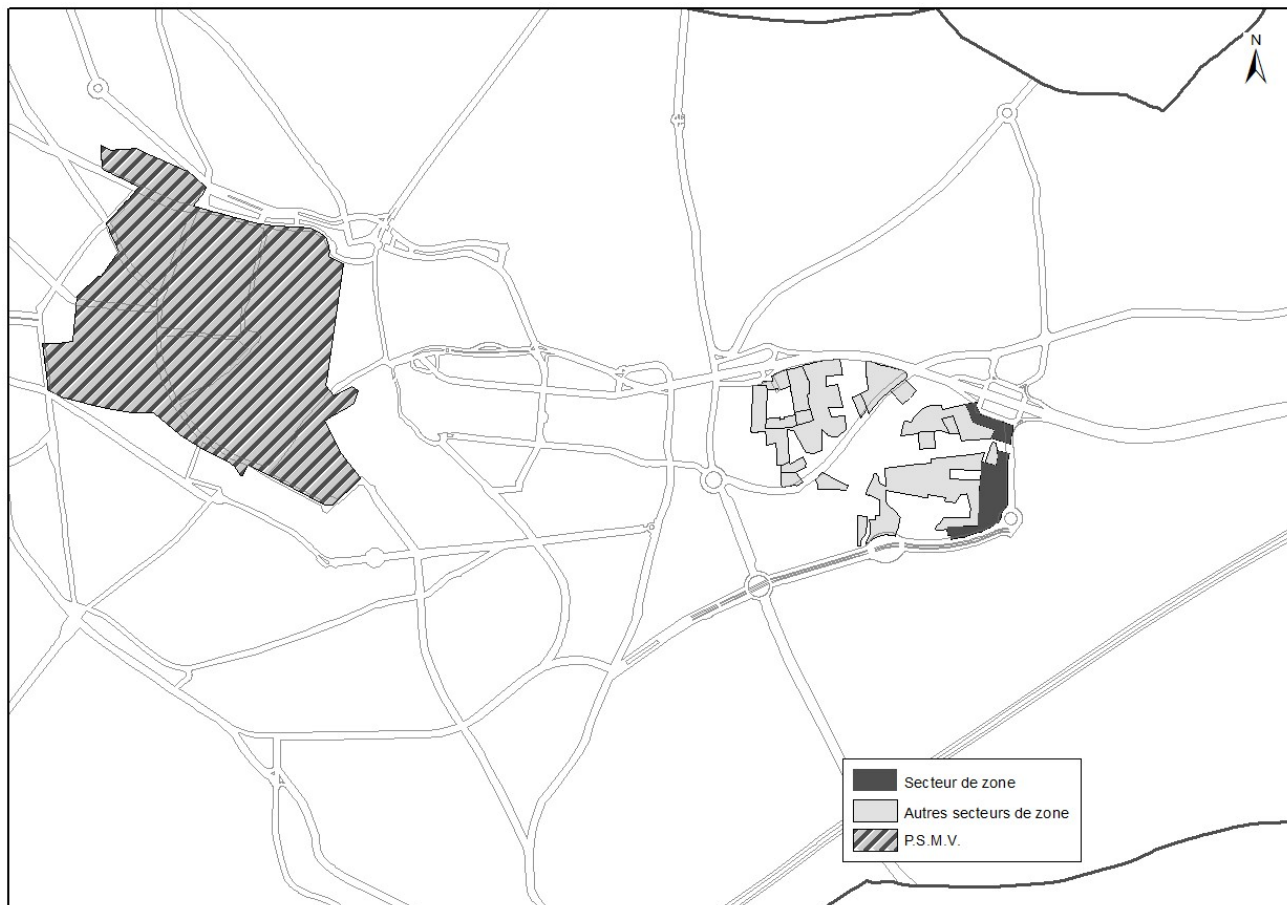
Non réglementé

## Secteur de zone 10AU-4

### DESCRIPTION

Secteurs situés le long de l'avenue Pierre Mendès France et de l'avenue du Mondial 98 destinés à accueillir des activités de tout type y compris les équipements publics.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 10AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

Les activités y sont autorisées. Les habitations seulement en accompagnement de l'activité.

**Articles 6, 7, 8 et 10 régissant les implantations et hauteurs maximales des constructions.**

Mêmes principes que ceux exposés pour la zone 10AU. Les règles de prospect sont un peu moins contraignantes que pour le secteur 10AU-1 à vocation d'habitat.

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

Pour cette zone à vocation d'activité, la norme espace libre se limite à l'obligation de planter un arbre pour trois places de parking.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Surface de plancher maximale fixée pour ce secteur.

## ZONE 11AU

### DESCRIPTION :

Cette zone aujourd'hui non équipée est bordée à l'Ouest par le futur parc public du Mas Nouguier, au Nord par l'Avenue de Toulouse et le futur quartier d'Ovalie, à l'Est par l'avenue du Colonel Pavelet et le quartier de la Croix d'Argent. Elle est destinée à accueillir le futur quartier des Grisettes.

Cette zone couvre le périmètre de la ZAC des Grisettes.

### LOCALISATION :

Les Grisettes

Rue du Mas Nouguier, Avenue du colonel Pavelet, Rue Etienne Méhul.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Réalisation d'un nouveau quartier composé principalement de constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces organisés notamment autour d'une station de la

deuxième ligne de Tramway et de deux « ramblas » dont l'une s'ouvrant sur le parc public du Mas Nougulier.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

Le parti d'aménagement vise à la fois la mise en valeur d'un site au relief marqué, offrant des vues lointaines remarquables et une accessibilité parfaite aux transports en commun. Ce double objectif est obtenu par la création de deux espaces publics linéaires majeurs qui aboutissent aux deux stations de tramway programmées pour la seconde ligne.

L'épannelage est décroissant, c'est-à-dire élevé en partant de l'avenue du Colonel Pavelet pour devenir très bas au contact du parc entourant le Mas Nougulier.

La densité est modérée afin de respecter les qualités paysagères du site et l'intégration au sein de l'environnement urbain proche.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

#### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Les règles permettent et incitent à l'implantation des bâtiments en front des grands espaces publics que sont les deux « ramblas ».

Ailleurs, une règle de retrait (5m) permet des implantations qui parfois seront au contraire perpendiculaires aux voies publiques selon l'ordonnancement d'un plan d'aménagement d'ensemble.

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Des périmètres de hauteur ont été fixés dont la logique est de faire varier l'épannelage entre 27m le long de l'avenue du Colonel Pavelet (épaulement de cette grande avenue pour un front bâti) et 18 maximum, le long du futur grand parc dans la partie sud-ouest de la zone.

## ZONE 12AU

### DESCRIPTION :

Située à l'est de Montpellier, la zone 12AU a une superficie de 26.1 ha. Elle est incluse dans la majeure partie du périmètre de la ZAC Port Marianne - Parc Marianne. Le projet de la ZAC privilégie la mixité des fonctions sur l'ensemble de la zone (habitat, activités, équipements publics, parc paysager, ...).

Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne-Parc Marianne, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

### LOCALISATION :

Port Marianne-Parc Marianne :

Avenue du Mondial 98, Avenue Raymond Dugrand, Place Matteo Manuguerra, Parc Marianne, Avenue Nina Simone, Rues du Mas Rouge et Joan Miró.



## **PRINCIPAUX OBJECTIFS :**

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville à l'est de son territoire, dans la continuité d'Antigone, et organiser un développement vers le littoral,
- créer un poumon vert au cœur du projet Port Marianne,
- continuer d'équiper la ville,
- valoriser l'entrée de la ville.

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

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

La ZAC Parc Marianne (2000 logements sur environ 26,1 ha) constitue la première partie du quartier qui se développera de part et d'autre du parc parc Georges Charpak (environ 8 ha) et qui accueillera notamment un équipement culturel dédié à la médecine et à la découverte du corps humain dans l'axe du port et de la nouvelle mairie.

Le plan du quartier privilégie la symétrie de la composition par rapport à cet axe et au parc.

Les relations entre le quartier (à dominante d'habitat) et le parc sont optimisées par l'implantation de plots le long du parc et l'ouverture vers le sud des îlots situés en second rideau par rapport au parc.

Les cœurs de ces îlots seront plantés d'arbres de hautes tiges qui émergeront des parkings souterrains, tous les stationnements privés étant enterrés ou semi-enterrés (émergence d'environ 1m du 1<sup>er</sup> sous-sol).



L'espace boisé classé de l'allée de platanes est conservé. Cette allée est intégrée dans un grand espace public (fonction de rétention sous les arbres) de part et d'autre de l'équipement socio-culturel ou culturel.

La traversée de la Lironde est mise en valeur (cheminement public).

La place E. Granier est refermée, un commerce ou restaurant sera implanté dans un kiosque bas le long de l'avenue Raymond Dugrand, à côté du bassin.

Des commerces de proximité sont prévus sur le parvis au nord du centre d'art contemporain.

L'immeuble le plus haut se trouvera place E. Granier. Plus à l'est, le terrain naturel remonte mais la côte des toitures est à peu près stable, sur le parc comme sur l'avenue du Mondial.

L'architecture des immeubles intégrera des balcons, saillies et retraits, notamment sur les cœurs d'îlots.

### **b) Traductions réglementaires :**

Sauf dispositions spécifiques des secteurs de zone, les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

Pas d'obligation de rétention à la parcelle pour cette zone où la place laissée aux espaces libres est forte et où des bassins de rétention ont été réalisés pour compenser les effets de l'imperméabilisation des sols.

#### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

#### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Trois périmètres de hauteur ont été définis dans les documents graphiques du règlement.

- 47m NGF pour le secteur principal qui doit accueillir l'ensemble des constructions à usage d'habitation (immeuble haut dans la mesure où il s'agit d'habitat collectif).

- 30m NGF pour les constructions beaucoup plus légères qui seront situées entre le parc Georges Charpak et l'avenue Raymond Dugrand (probablement à usage d'activité commercial ou d'équipement public ou collectif).

- 54 m NGF pour les constructions situées le long de l'avenue Nina Simone et de la rue Mas Rouge.

#### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

#### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée. Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement sont plantées : un arbre pour quatre places de parking.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé

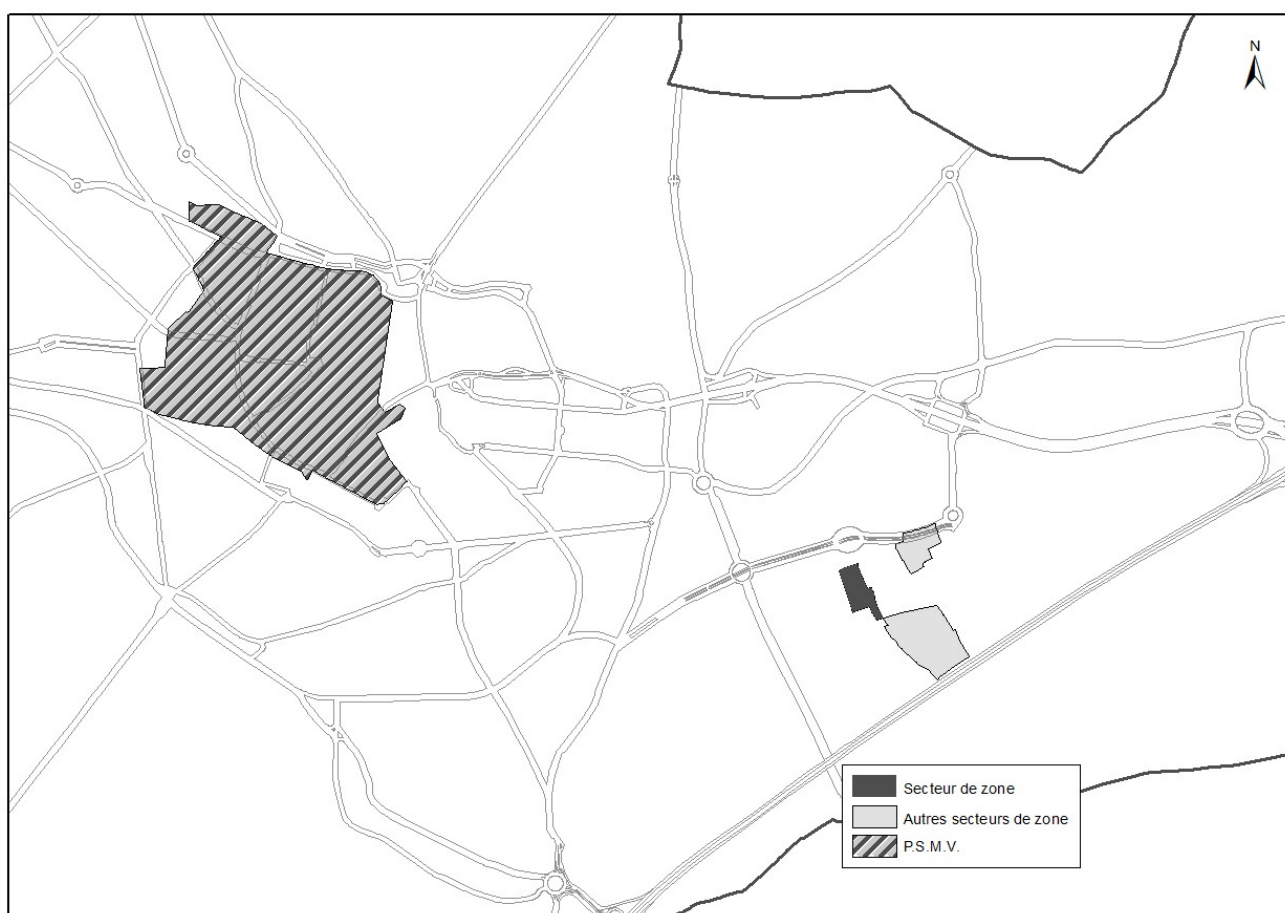
## Secteur de zone 12AU-1

### DESCRIPTION

Situé en bordure de l'avenue du Mondial 98 et de l'avenue Raymond Dugrand, le secteur 12AU-1 constitue la partie la plus importante de la ZAC, 16,7 ha.

Il reprend la superficie de la ZAC initiale est étendu au sud vers l'A9, au-delà de la future avenue Nina Simone et à l'est jusqu'à la rue de Mas Rouge. Le logement constitue la vocation principale du secteur, dans un souci de mixité des fonctions, bureaux et équipements pourront s'y implanter.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 12AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 14 :** Le secteur 12AU-1 constitue un îlot au sens de l'article L.123.3 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 180 000 m<sup>2</sup>.

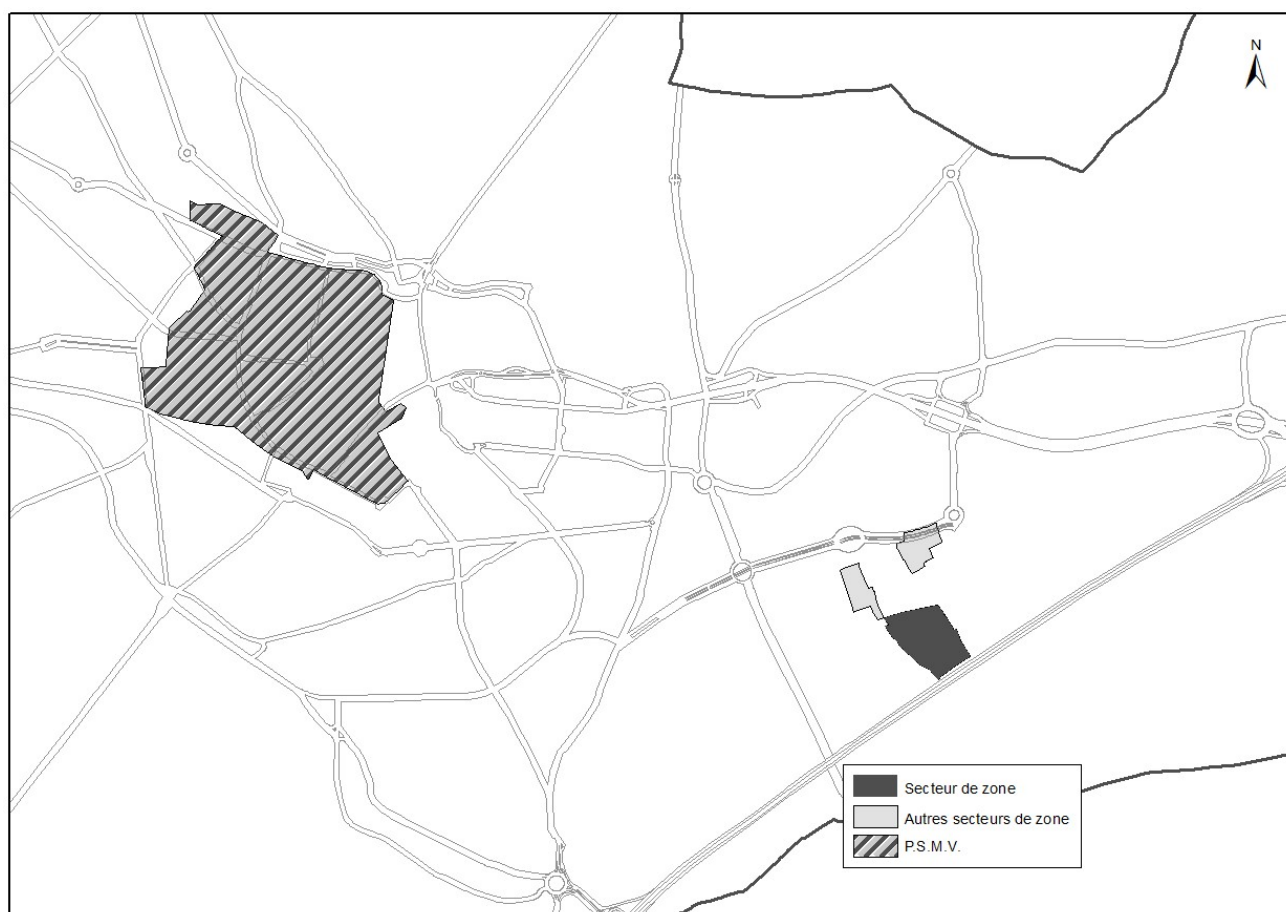
## Secteur de zone 12AU-2

### DESCRIPTION

Situé en bordure entre l'avenue Nina Simone au nord et l'autoroute A9 au sud, le secteur 12AU-2 représente une superficie de 7,5 ha.

Cette extension vers le sud-est de la ZAC initiale a vocation à accueillir un tissu urbain mixte d'habitat et d'activités. En bordure de l'A9, la réalisation d'une façade urbaine sera privilégiée dans le cadre du projet.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 12AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 14 :** Le secteur 12AU-2 constitue un îlot au sens de l'article L.123.3 du Code de l'Urbanisme. La surface de plancher autorisée dans cet îlot est de 30 000 m<sup>2</sup>.

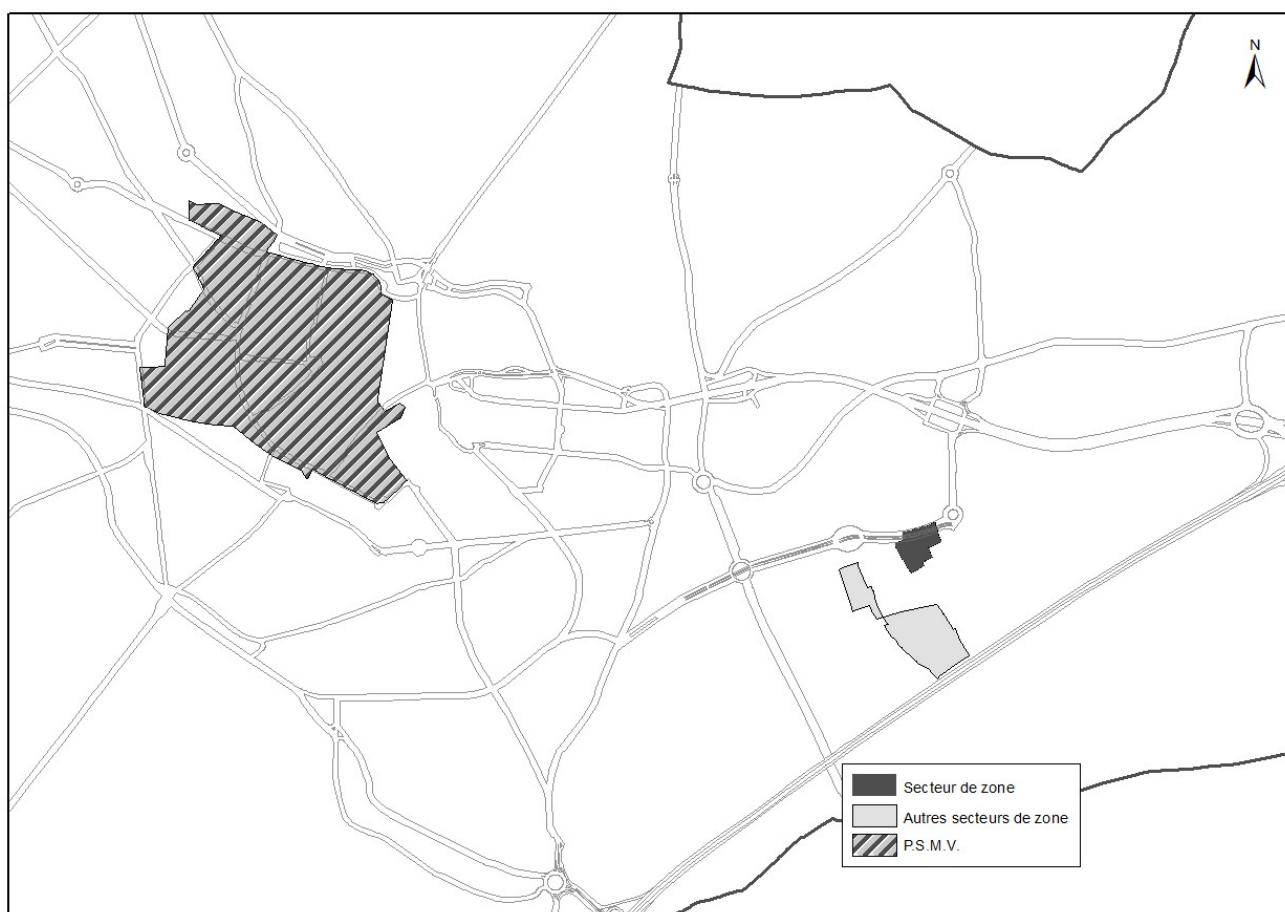
## Secteur de zone 12AU-3

### DESCRIPTION

Situé en bordure de l'avenue du Mondial 98, à l'est de la ZAC initiale, le secteur 12AU-3 couvre une superficie d'environ 2 ha.

Dans un souci de mixité, ce secteur pourra accueillir, en plus des immeubles de logements, des activités de commerces, de bureaux et d'hébergement hôtelier. Il participera à la réalisation d'une façade urbaine en bordure de l'avenue du Mondial 98.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 12AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 14** : Non réglementé



## ZONE 13AU

### DESCRIPTION :

Située au sud-est de Montpellier, la zone 13AU a une superficie d'environ 9 ha. Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne – Rive gauche, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

### LOCALISATION :

Port Marianne - Rive Gauche : Avenue Théroigne de Méricourt, Avenue Raymond Dugrand, Place Pablo Picasso, Avenue Nina Simone.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de Parc Marianne sont notamment les suivants :

- permettre la construction de nouveaux logements pour répondre aux besoins de l'agglomération,
- rééquilibrer la ville au sud-est de son territoire, dans la continuité de Richter et de Jacques Cœur, et organiser un développement vers le littoral,
- poursuivre la promenade urbaine le long des berges du Lez,
- continuer d'équiper la ville,

- rééquilibrer la ville dans sa périphérie,
- valoriser l'entrée de la ville.

## **TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) **ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.**

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement (OA) ont été définies pour ce secteur compte tenu, de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

La ZAC Port Marianne - Rive Gauche, d'une superficie de 9 ha située entre le Lez et l'avenue Raymond Dugrand constitue un quartier nouveau qui répond aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage de la ville à l'Est. Ce projet contribue à répondre à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier, en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions urbaines, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements en favorisant les déplacements doux sur l'Avenue Raymond Dugrand et les rives du Lez et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation nouvelle, inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présente un caractère mixte, à dominante de logement. Elle participe notamment à la poursuite de l'équipement de la ville et à la valorisation de ses entrées, ainsi qu'à l'aménagement d'une partie de la rive du Lez sous la forme d'une plage urbaine et d'une promenade paysagère par un renforcement de la ripisylve naturelle qui viendra jalonner l'urbanisation nouvelle. Elle vise également à assurer une continuité avec les autres quartiers.

Ce secteur pourra faire l'objet d'une extension de l'urbanisation, à l'est de l'Avenue Raymond Dugrand, notamment dans le cadre du nouveau quartier de Port Marianne - République.

### **b) Traductions réglementaires :**

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

#### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.



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

Une règle de hauteur maximale est définie pour la plus grande partie de la zone à 50 mètres NGF.

**Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

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

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

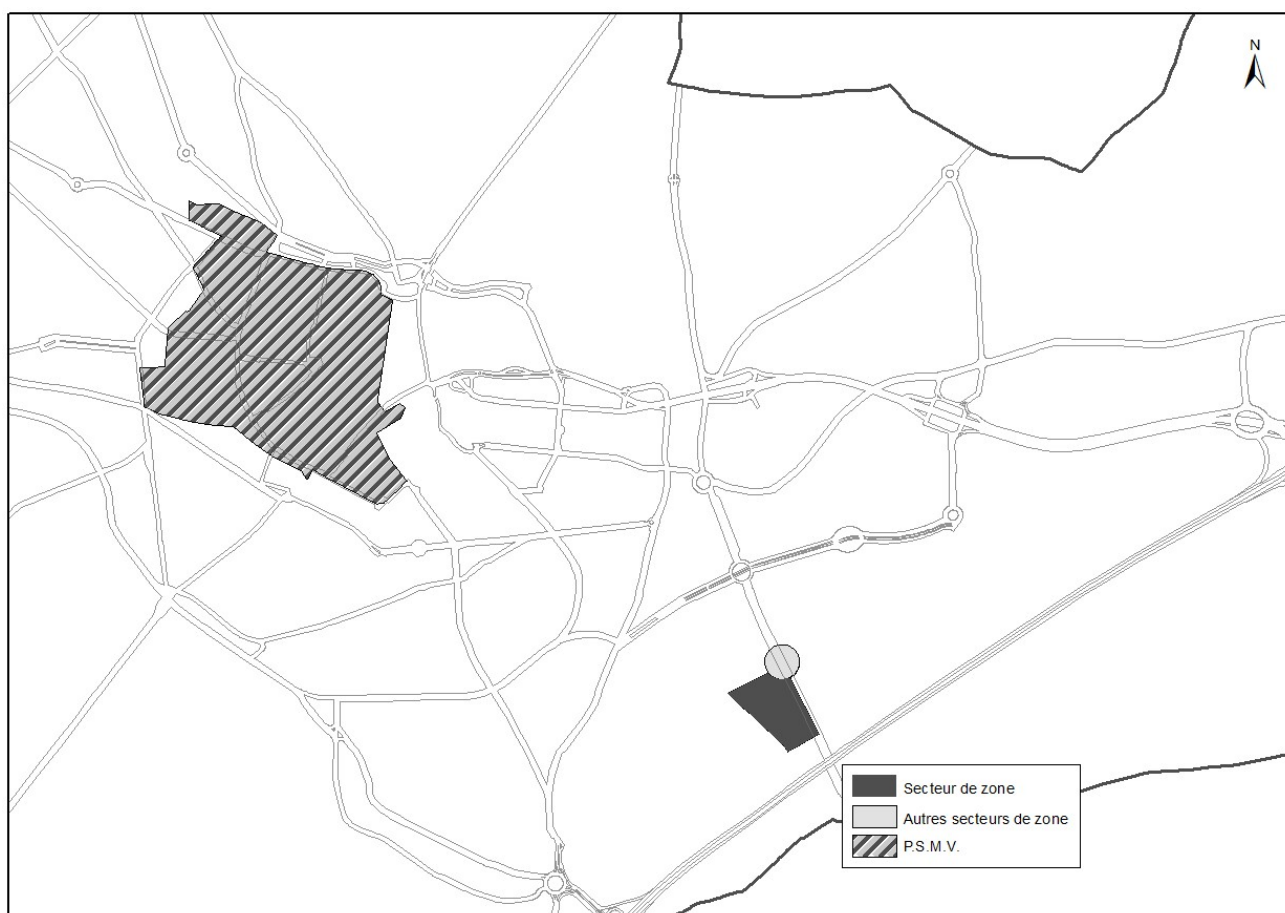
La surface de plancher maximale autorisée dans la zone est de 180 000 m<sup>2</sup>.

## Secteur de zone 13AU-1

### DESCRIPTION

Situé entre le Lez et l'avenue Raymond Dugrand, le secteur 13AU-1 constitue la partie la plus importante de la ZAC Rive Gauche.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 13AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 10** : Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 50 mètres NGF.

**Article 13** : Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

Les espaces sur dalle devront obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble intégrant des végétaux.

Les aires de stationnement en surface doivent être plantées de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum.

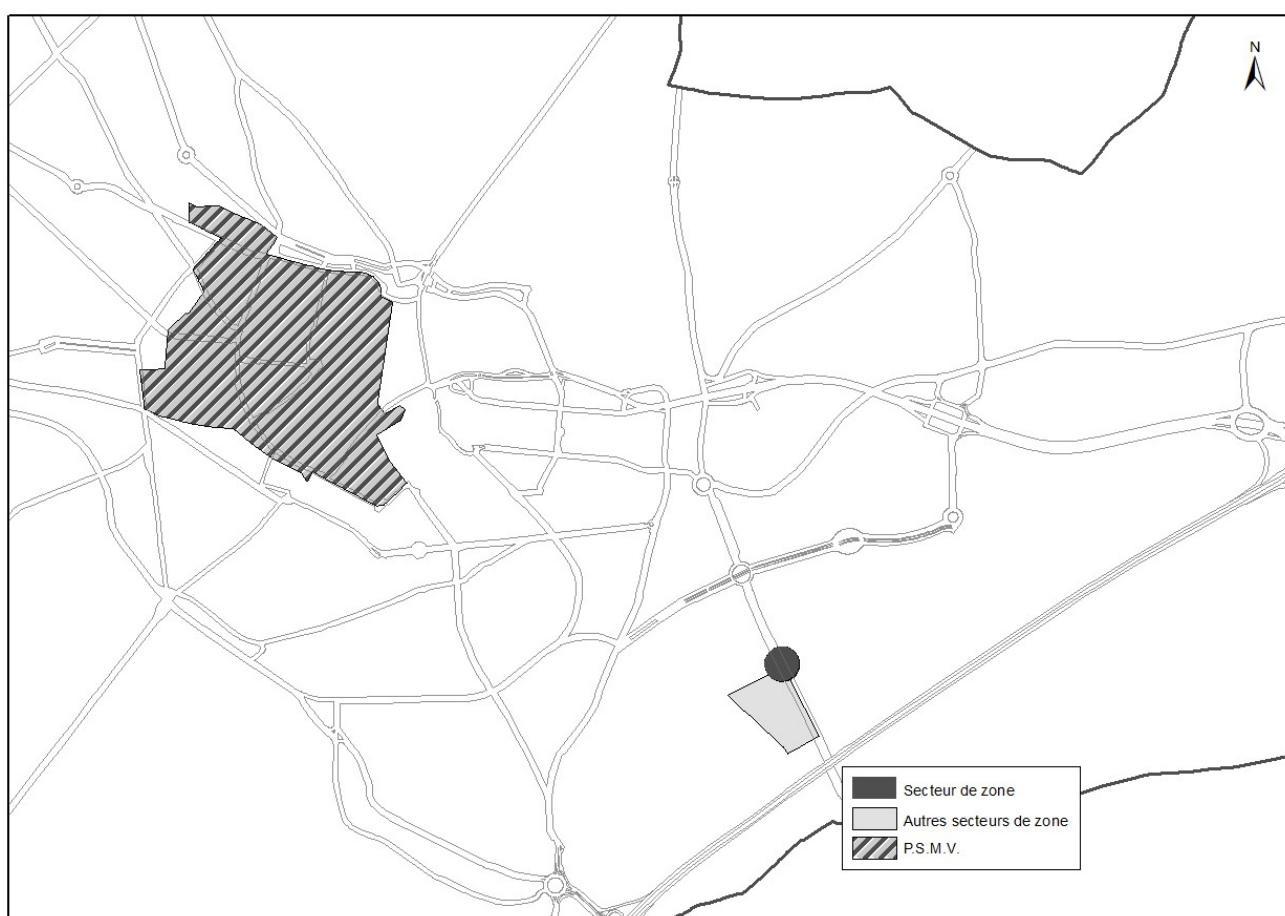
## Secteur de zone 13AU-2

### DESCRIPTION

Situé au croisement des avenues Raymond Dugrand, Théroigne de Méricourt et Nina Simone, le secteur 13AU-2 couvre la place Pablo Picasso.

Lieu stratégique situé en entrée de ville, la place Pablo Picasso accueille une mixité des fonctions dans un souci de cohérence urbaine et architecturale.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 13AU et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

**Article 10** : Les constructions devront respecter la hauteur maximale de 54 mètres NGF.

**Article 12** : Dispositions spécifiques au secteur Port Marianne – République où le stationnement devra répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

**Article 13** : non réglementé

## **ZONE 14AU**

### **DESCRIPTION**

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

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

### **LOCALISATION**

Secteur Méjanelle Pont-Trinquat



### **PRINCIPAUX OBJECTIFS**

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

### **TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE ZONE**

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

### **a) Orientations d'aménagement**

Il s'agit dans ce secteur de réaliser un quartier nouveau qui réponde aux objectifs d'ensemble de la ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage à l'Est. Ce nouveau quartier a vocation à devenir le futur pôle tertiaire d'envergure européenne de l'agglomération montpelliéraine, et à accueillir un parc urbain (Parc du Nègue-Cats) rayonnant à l'échelle du grand territoire et permettant aussi la mise en valeur de zones naturelles attenantes à l'urbanisation du quartier de la ZAC OZ 1

Dans une volonté de mixité urbaine, le quartier répond aussi à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier et promeut un environnement de qualité, prenant en compte de manière spécifique des problématiques de déplacements et de stationnement, en lien avec la démarche d'Eco-cité, en s'appuyant sur la desserte par le réseau de transports en commun (prolongation de la ligne 1 du tramway) et une organisation particulière du mode de stationnement.

Cette urbanisation nouvelle intègre la présence du futur Pôle d'Echange Multimodal Montpellier Sud de France (Gare Nouvelle) ainsi que des infrastructures nouvelles : déplacement de l'A9 et Contournement ferroviaire Nîmes Montpellier. Elle présente un caractère mixte avec dans la partie urbanisée des constructions dédiées à de l'activité (bureaux, commerces, hôtels, services...) mais également à de l'habitat de taille et type divers, qui s'implanteront autour des espaces publics structurants : le cours de la gare, les mails actifs Nord et Sud, les stations de tramway...

### **b) Traductions réglementaires**

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

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

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

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

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

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

Non réglementé.

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

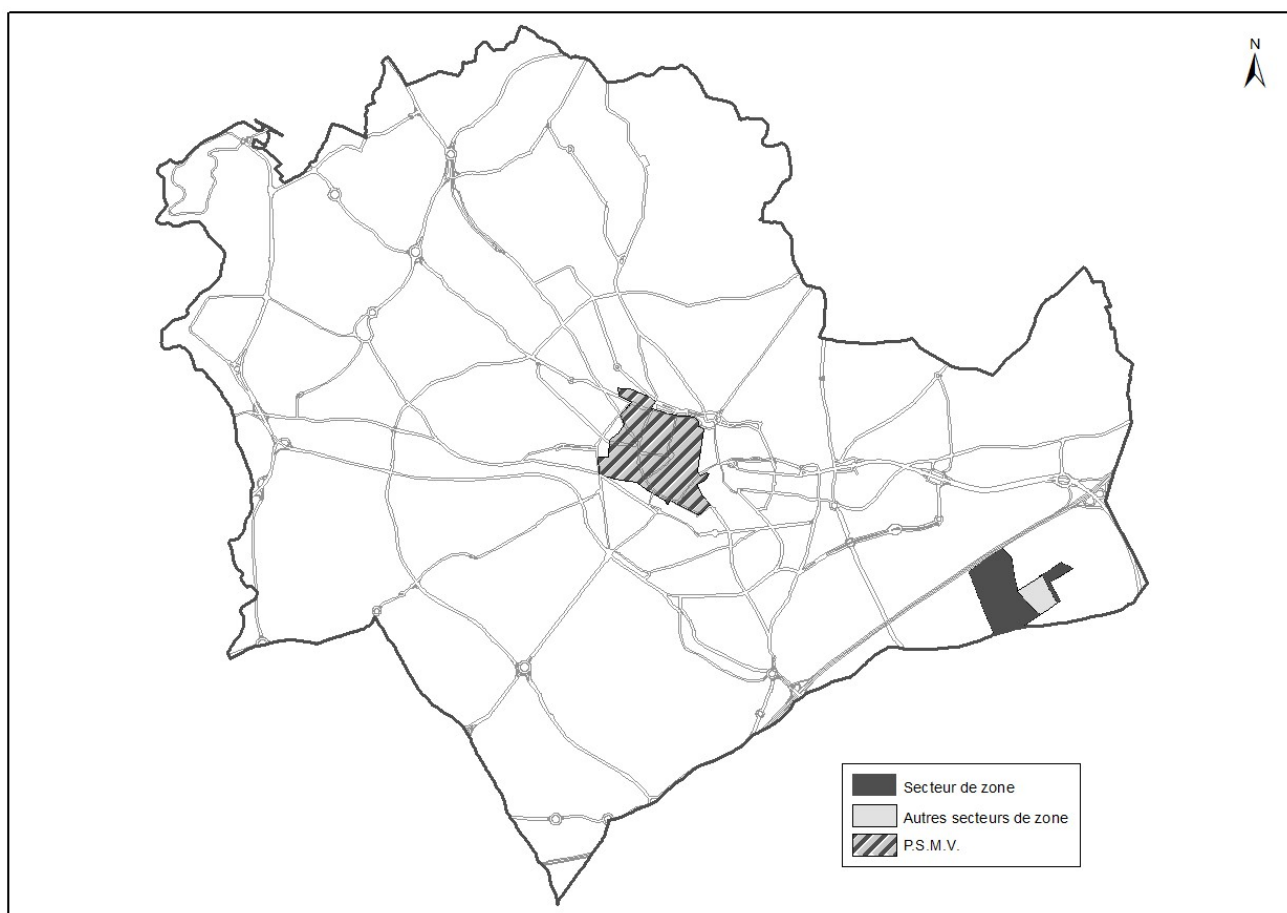
Non réglementé.

## Secteur de zone 14AU-1

### DESCRIPTION

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

### LOCALISATION

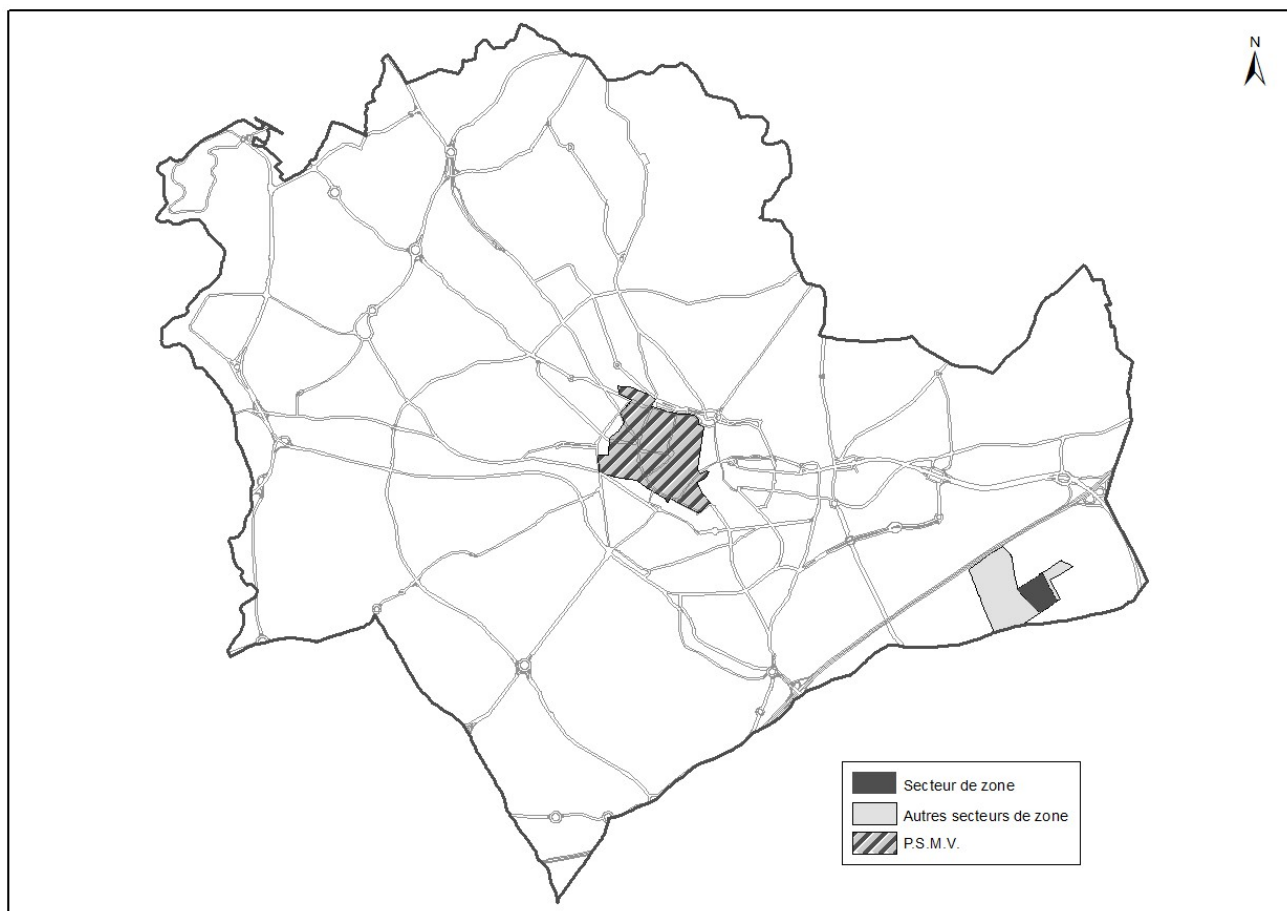


## Secteur de zone 14AU-2

### DESCRIPTION

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

### LOCALISATION



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

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

Les constructions destinées à de l'habitation.

Les constructions destinées à de l'hébergement hôtelier.

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

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



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

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



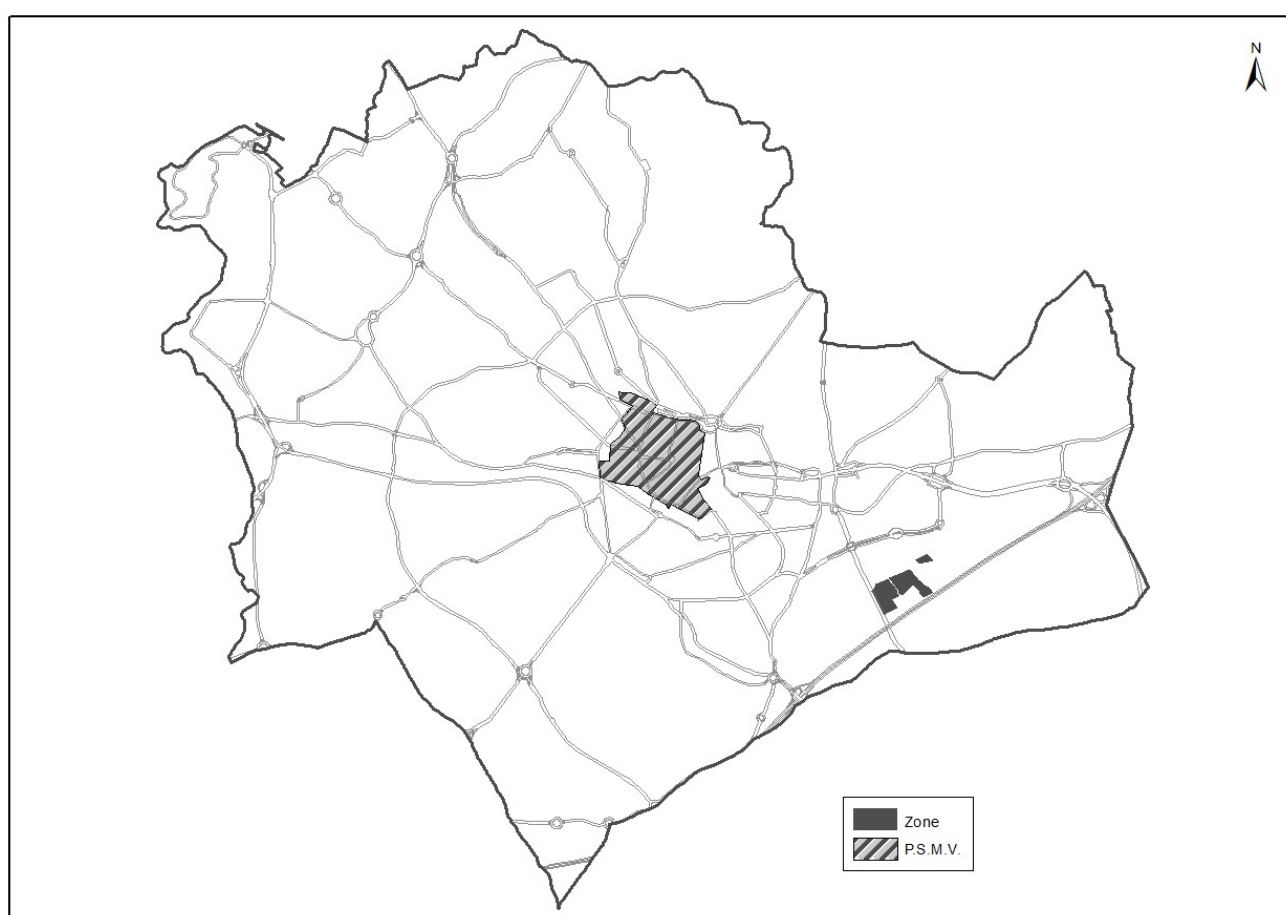
## ZONE 15AU

### DESCRIPTION :

Située au sud-est de Montpellier, la zone 15AU a une superficie d'environ 15 ha. Le projet urbain, intégrant la ZAC Port Marianne – République, est une composante du schéma de secteur Port Marianne défini au Plan Local d'Urbanisme de Montpellier.

### LOCALISATION :

Port Marianne - République : Avenue Raymond Dugrand, Place Pablo Picasso, Avenue Nina Simone, autoroute A9, rues du Mas Rouge, du Mas de Barlet et de la Cavallade.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Les objectifs du projet urbain de République sont notamment les suivants :

- Réaliser un quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs, accueillant également des bureaux et des commerces et s'insérant dans le tissu urbain dense et structuré des quartiers centraux de Port Marianne ;
- Développer l'urbanisation nouvelle à proximité des lignes de tramway ;

-Répondre aux besoins en matière d'habitat toujours très importants exprimés sur cette partie de la commune dans le respect du principe de mixité sociale mis en œuvre par la Ville dans l'ensemble de ses nouveaux quartiers depuis 30 ans ;

-Participer à la requalification de l'avenue Raymond Dugrand ainsi qu'à la composition de la place Pablo Picasso par la création d'un front urbain structuré et ordonnancé ;

-Contribuer à l'aménagement de façades urbaines le long de l'avenue Nina Simone et de la rue du Mas Rouge, en cohérence avec la conception des quartiers voisins ;

-Valoriser la perception de la façade urbaine du quartier depuis l'autoroute A9 ;

-Aménager les abords de la Lironde dans le prolongement des aménagements déjà réalisés en privilégiant, dans un contexte paysager, les continuités des modes de déplacement doux (piétons et cycles) entre les berges de la Lironde et le reste du quartier, notamment le parc Marianne, situé plus au Nord ;

-Préserver le secteur paysager du bassin de rétention de la Lironde et valoriser sa localisation en vitrine de l'autoroute A9;

-Répondre aux besoins en matière d'équipements publics, notamment en matière de petite enfance, d'enseignement et de sport, qui pourront s'exprimer à l'échelle du quartier.

## **TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A) **ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT.**

La légitimité des règles d'urbanisme, souvent contraignantes et précises définies dans cette zone s'appuie sur la volonté de la Ville d'y développer un aménagement d'ensemble cohérent de grande qualité architecturale et urbanistique.

Une ZAC a été mise en place, pour mettre en œuvre cette cohérence.

Un architecte en chef a été sélectionné, qui a défini un parti d'aménagement d'ensemble, un plan masse indicatif, des prescriptions architecturales et urbanistiques et un corps de règles permettant de les traduire.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies pour ce secteur compte tenu de l'aménagement d'ensemble qui y est développé, de la présence d'une ZAC encore en phase opérationnelle active et donc des enjeux d'aménagement qui s'y développent encore. Les règles définies dans le règlement traduisent également ces orientations d'aménagement.

### **a) Orientations d'aménagement**

La ZAC Port Marianne - République, d'une superficie de 21,1 ha située entre l'avenue Raymond Dugrand, l'avenue Nina Simone, la rue du Mas Rouge et l'A9 constitue un quartier nouveau qui répond aux objectifs d'ensemble de la Ville de Montpellier, à savoir assurer un développement urbain durable et un rééquilibrage de la ville à l'Est. Ce projet contribue à répondre à la forte demande en logements qui s'exprime à Montpellier, en promouvant notamment la mixité sociale et des fonctions urbaines, un environnement de qualité, la prise en compte des problématiques des déplacements en favorisant les déplacements doux sur

l'Avenue Raymond Dugrand et l'avenue Nina Simone et la desserte par le réseau de transport en commun.

Cette urbanisation nouvelle, inscrite dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble présente un caractère mixte, à dominante de logement. Elle participe notamment à la poursuite de l'équipement de la ville et à la valorisation de ses entrées, tout en assurant une composition urbaine centrée sur un espace public paysager unifiant le lit de la Lironde et le bassin de rétention hydraulique. Elle vise également à assurer une continuité avec les autres quartiers et à offrir une vitrine urbaine attractive depuis l'A9.

#### **b) Traductions réglementaires :**

Les principales traductions réglementaires de la zone sont :

##### **Articles 6, 7, et 8 régissant l'implantation des constructions.**

Des limites d'emprises au sol des bâtiments ont été fixées dans les documents graphiques du règlement selon le parti d'aménagement d'ensemble proposé pour cette zone.

##### **Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».**

Une règle de hauteur maximale est définie sur l'ensemble de la zone à 54 mètres NGF.

##### **Article 11 : « Aspect extérieur ».**

Règles fixées selon les exigences du parti d'aménagement d'ensemble défini par l'architecte en chef de la ZAC.

##### **Article 12 : « Stationnement »**

Le stationnement devra répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.

##### **Article 13 : « Espaces libres et plantations ».**

Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager respectant la composition générale largement végétalisée.

##### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

La surface de plancher maximale autorisée dans la zone est de 200 000 m<sup>2</sup>.



## ZONE A

### DESCRIPTION :

La commune de Montpellier, malgré ses 225 392 habitants, et sa position en centre d'agglomération possède encore quelques terrains à usage agricole.

### LOCALISATION :

Mas Nouguier, Rieucoulon, Mas de Tendon (au sud de l'autoroute A9), Montauberou, Valedeau, Grand Grès, La Méjanelle, La Banquière.



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

Maintien de l'activité agricole

Constructibilité limitée et possibilité de changement d'affectation de certains bâtiments.

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

Corps de règle spécifique à une zone où ne sont autorisées que les constructions à usage agricole, à l'exception des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

**Article 2 : « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».** Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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

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

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

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

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

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

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

Hauteur limitée à 7m (dérogation possible pour besoins spécifiques localisés liés à l'activité agricole).

**Article 12 « Stationnement des véhicules ».** Non réglementé

**Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

Non réglementé.



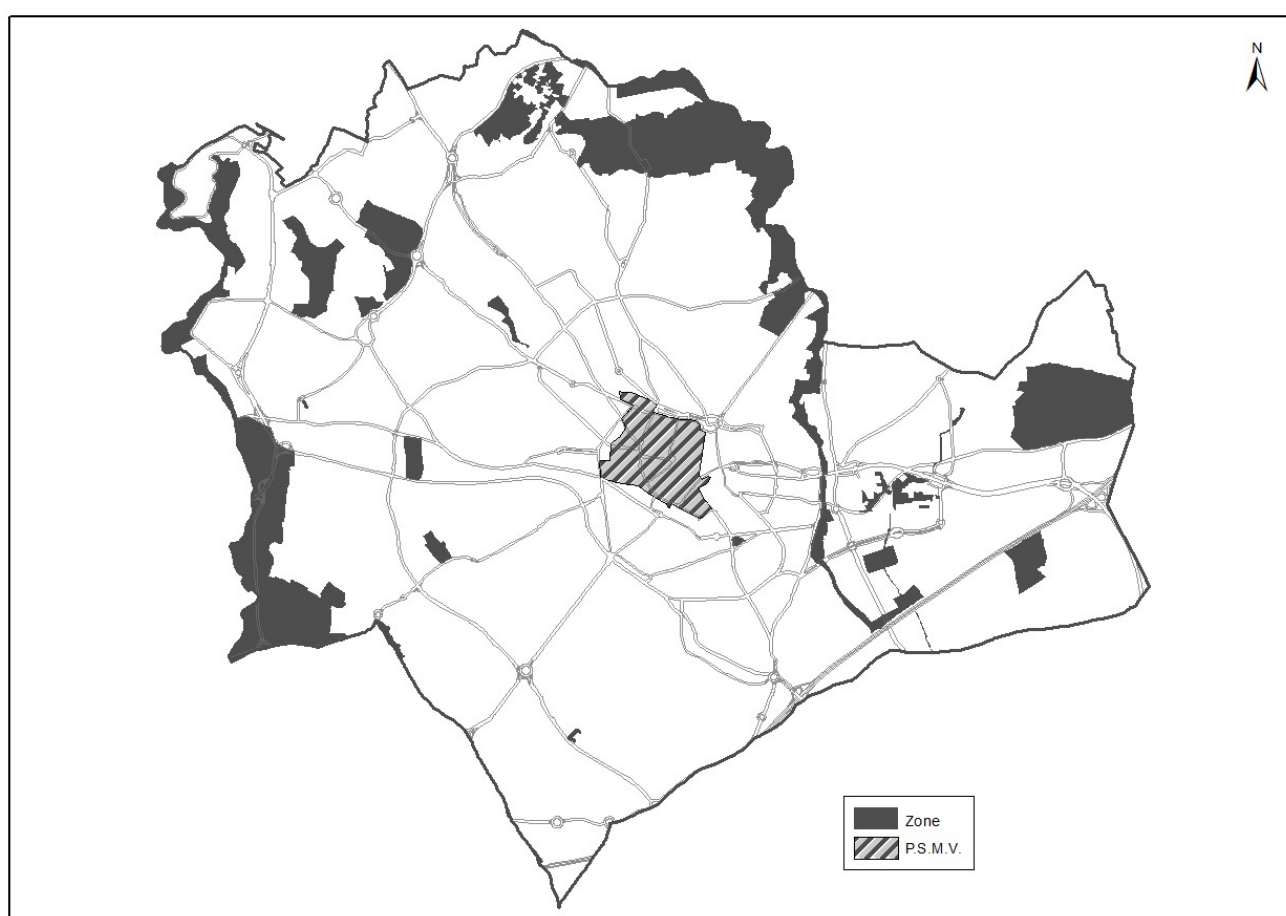
## ZONE N

### DESCRIPTION :

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

### LOCALISATION :

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



### PRINCIPAUX OBJECTIFS :

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

La zone comprend 6 secteurs :

- Le secteur N-1 : secteur naturel non aménagé.
- Le secteur N-2 couvrant des secteurs naturels à usage de loisirs urbains (secteurs naturels aménagés).
- Le secteur N-3 des Jardins de la Lironde destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public (surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs)  
Ce secteur est situé dans le périmètre de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde.
- Le secteur N-4 de Richter destiné à la réalisation d'un parc public pouvant admettre des constructions limitées liées notamment à son fonctionnement et à la fréquentation du public (surface de plancher autorisée pour des équipements collectifs).
- Le secteur N-5 couvrant les 4 cimetières de la Ville : Celleneuve ; Saint Lazare ; Saint Etienne ; Protestant.
- Le secteur N-6 destiné à la réalisation du parc du Nègue Cats dans la ZAC OZ1.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».**

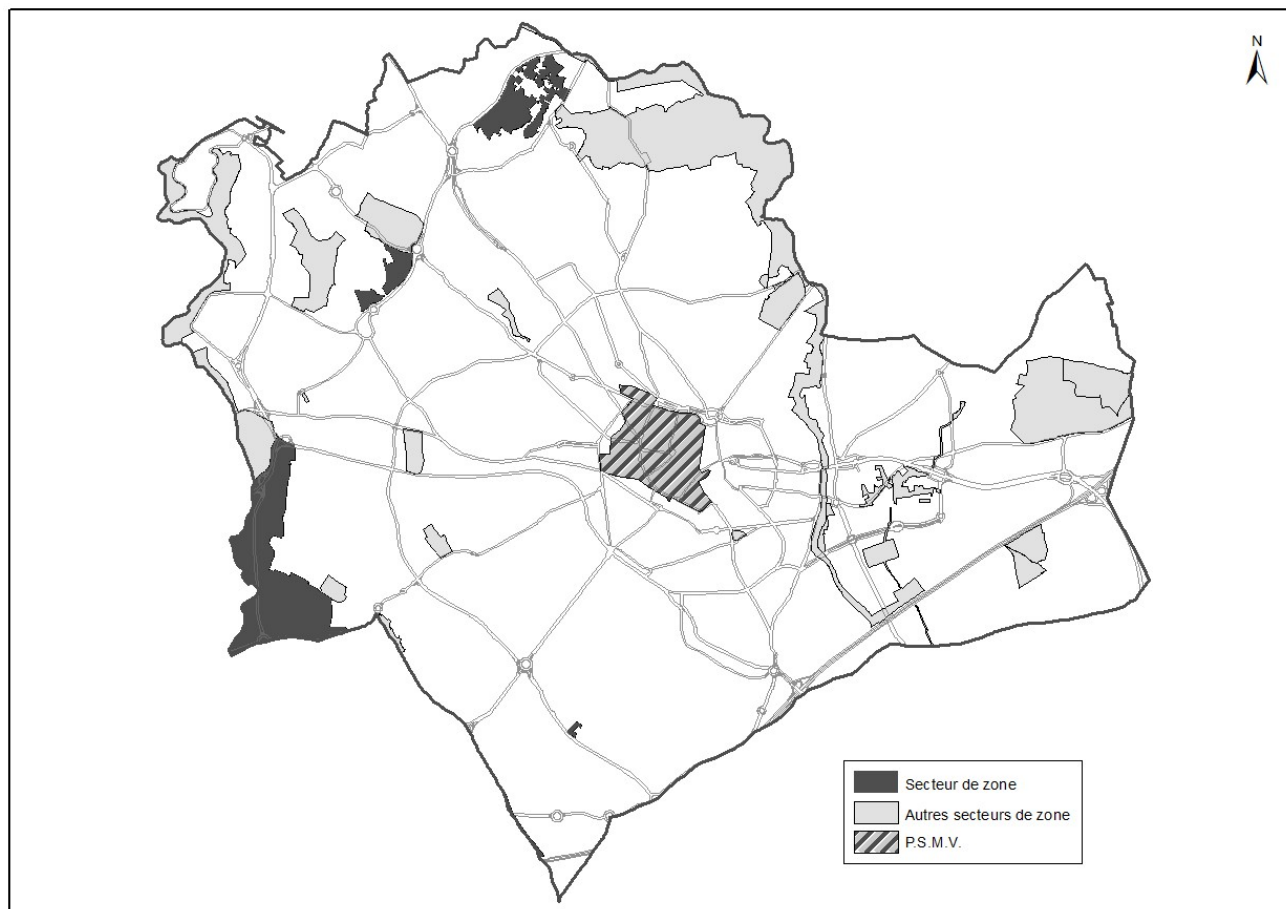
Non réglementé.

## Secteur de zone N-1

### DESCRIPTION

Le secteur de zone N-1 constitue le secteur de base de la zone N.

### LOCALISATION



**TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES** (complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone N et celles à caractère général décrites dans le sous-chapitre A).

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

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

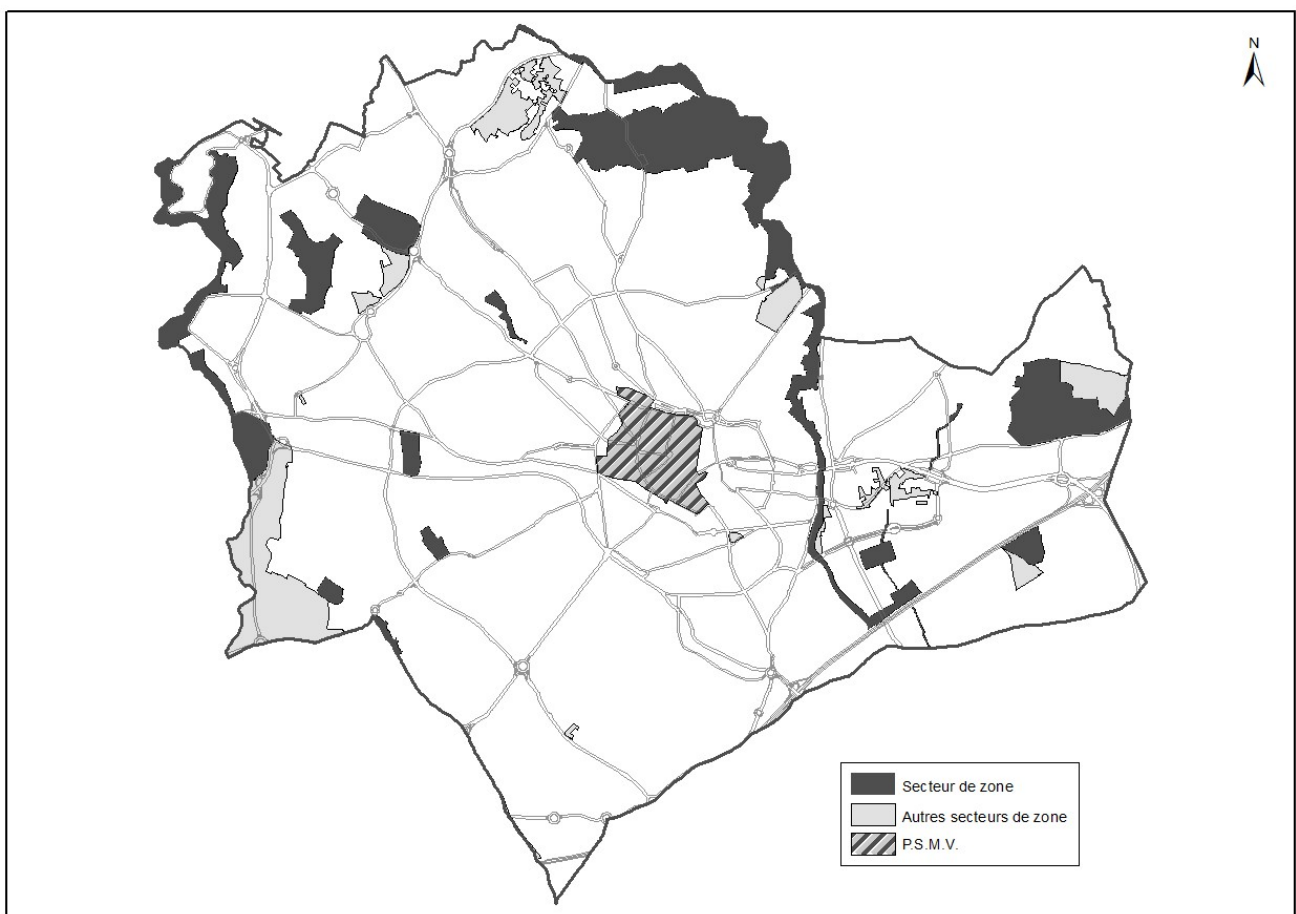
Est autorisé dans ce secteur de zone, à condition de respecter le caractère naturel de la zone, le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs).

## Secteur de zone N-2

### DESCRIPTION

Les secteurs N-2 et N-3 ont été créés pour prendre en considération l'objectif d'aménagement (paysager) que la Ville de Montpellier se fixe sur ces sites et prendre en compte, pour les secteurs N-3 et N-4 la spécificité liée au fait que ces secteurs sont situés dans le périmètre d'aménagements d'ensemble, dans le cadre de ZAC (densité exprimée en surface de plancher).

### LOCALISATION

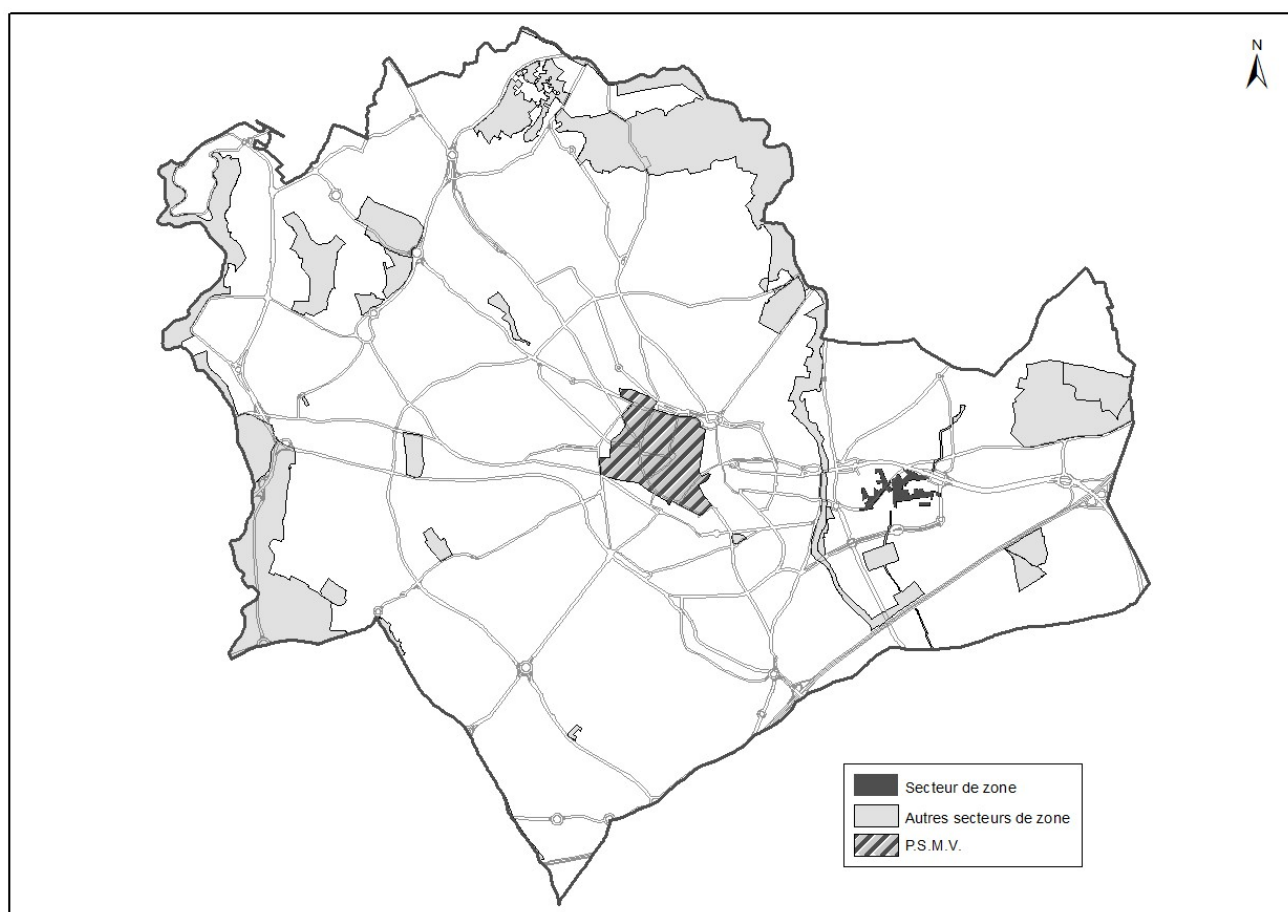


## Secteur de zone N-3

### DESCRIPTION

Les secteurs N-2 et N-3 ont été créés pour prendre en considération l'objectif d'aménagement (paysager) que la Ville de Montpellier se fixe sur ces sites et prendre en compte, pour les secteurs N-3 et N-4 la spécificité liée au fait que ces secteurs sont situés dans le périmètre d'aménagements d'ensemble, dans le cadre de ZAC (densité exprimée en surface de plancher).

### LOCALISATION



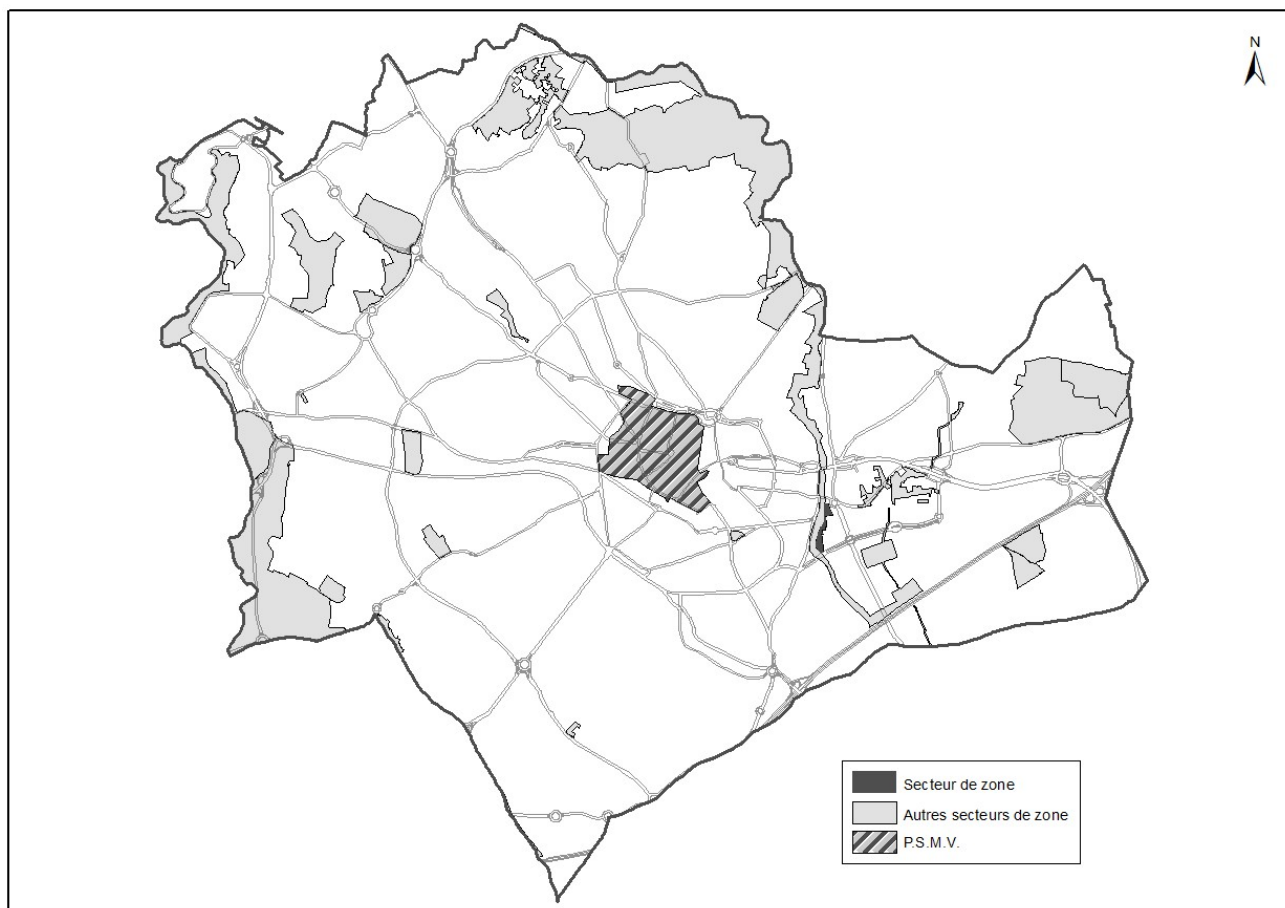
## Secteur de zone N-4

### DESCRIPTION

Les secteurs N-2 et N-3 ont été créés pour prendre en considération l'objectif d'aménagement (paysager) que la Ville de Montpellier se fixe sur ces sites et prendre en compte, pour les secteurs N-3 et N-4 la spécificité liée au fait que ces secteurs sont situés dans le périmètre d'aménagements d'ensemble, dans le cadre de ZAC (densité exprimée en surface de plancher).

### LOCALISATION

Zone N et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).



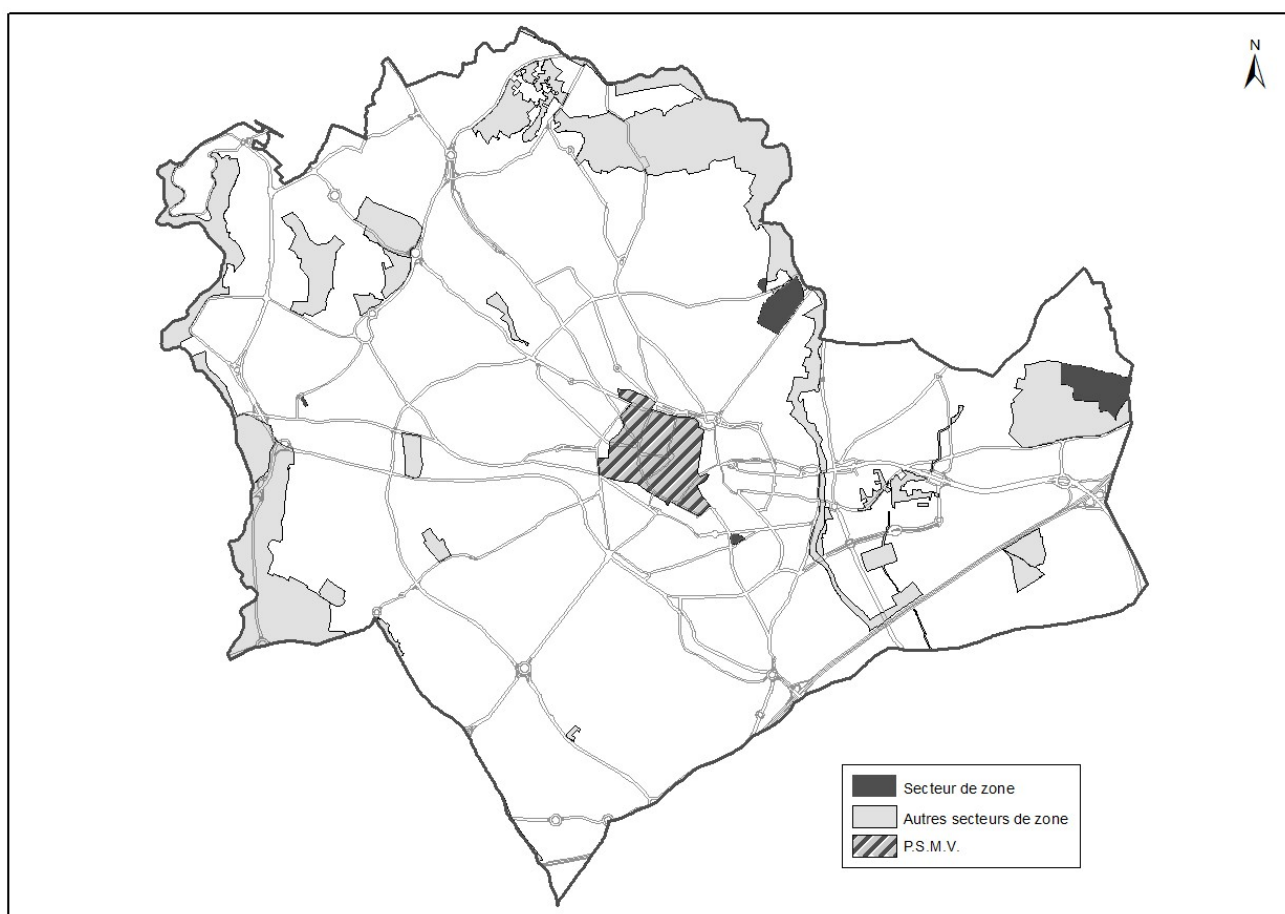
## Secteur de zone N-5

### DESCRIPTION

Le secteur N-5 couvre les quatre cimetières de la Ville.

### LOCALISATION

Celleneuve, Avenue de Saint Lazare, Grammont, Boulevard de Strasbourg.

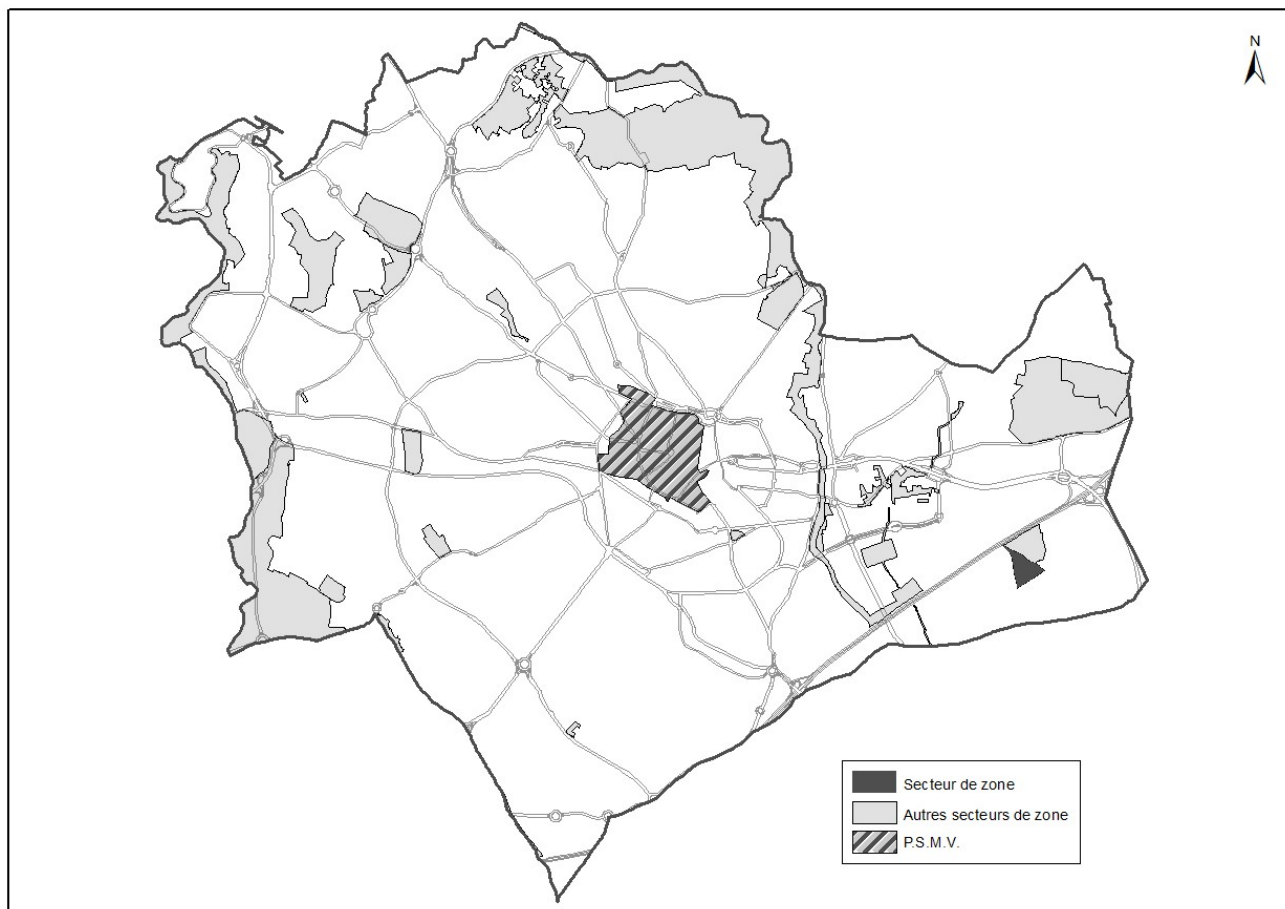


## Secteur de zone N-6

### DESCRIPTION

Le secteur est destiné à accueillir le parc du Nègue Cats.

### LOCALISATION



### TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

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

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

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

- Sont admises à condition que la destination projetée ne porte pas atteinte au caractère naturel de la zone :



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15 mètres

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

Non réglementé.

Tableau récapitulatif des surfaces :

PLU approuvé	
N	743 ha
A	241 ha
AU	1 081 ha
U	3 591 ha
PSMV	21 ha
<b>Total</b>	<b>5 707 ha</b>
<b>EBC</b>	<b>394 ha</b>

### **III.3. Motifs des emplacements réservés.**

Des emplacements réservés ont été mis en place pour chaque projet d'équipement public (voirie ou autres) suffisamment étudié pour être localisé avec la précision d'un plan au 2000<sup>ème</sup> (échelle des documents graphiques du règlement) et pour lesquels le foncier n'est pas totalement acquis par la collectivité bénéficiaire ou les travaux d'aménagement non encore complètement réalisés.

Dans les périmètres de ZAC les équipements publics (voirie et autres) projetés ont été localisés conformément à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme. En plus de cette représentation, des emplacements réservés ont été mis en place pour certains projets d'équipement public, seulement quand le niveau de définition du projet d'aménagement d'ensemble de la ZAC permettait leur localisation de manière très précise.

L'ensemble des emplacements réservés du PLU sont décrits et justifiés dans les deux sous-chapitres suivants.

Les nouveaux emplacements réservés ou ceux qui ont fait l'objet d'une modification dans le cadre de la présente révision de POS sont repérés.

### III.3.1. Emplacements réservés de voiries

Modifiés  
*en italique* Créés

#### Emplacements réservés au bénéfice de la Ville ou de l'Agglomération

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C1	Avenue de la Colline (de la rue des Eglantiers à la rue de la Croix de Figuerolles)	Selon plan	Métropole	Rendre le cheminement piéton plus sécurisant : création et élargissement de trottoir
C2	a-de la rue du Colonel Marchand à la rue Henri Dunant	18m	Commune	a-Permettre la réalisation d'une piste cyclable à double sens
	b-de la rue Arthur Young à l'avenue du Vert Bois	selon plan	Agglomération	b-Création de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway et sécurisation du cheminement piéton en créant des trottoirs
C3	Rue de la Castellede la parcelle OI 94 à l'avenue de Maurin			Création de trottoirs sur la partie nord.
C4	a-de Fg Figuerolles à Bd Paul Valéry	Selon plan	Métropole	a-Elargir les trottoirs très étroits sur certaines sections
	b-du Bd Paul Valéry à échangeur Recambale	selon plan	Commune	b-Rendre plus confortables les espaces arrêt bus. Aménager les trottoirs côté ouest. Achever l'itinéraire cyclable
C7	1-Avenue Albert Einstein (RD 24) du rd-pt Ch. Colomb à la rue A. Nobel	15 m	Commune	1-Offrir la possibilité de circuler à double sens dans le futur, d'achever la piste cyclable et d'aménager des trottoirs
	2-Route de Vauguières (RD 172e) entre C20 et avenue Albert Einstein	12m	Commune	2-Voie de distribution de la ZAC de la Lironde. Création d'une voie cyclable et de trottoirs
C8	1-Avenue du Pic Saint Loup (RD 17e)	12,5 m	Métropole	Itinéraire d'accès aux quartiers Hôpitaux Facultés pour les communes situées au nord. Aménager trottoirs sur certains troçons
	2-Rue de l'Hortus (RD 17e)	15m	Commune	
C9	Chemin de Casseyrols (RD 127e)	12m	Commune	Trottoirs à aménager
C10	1 - Place Matteo Manuguerra	selon plan	Commune	Aménagement en grande partie réalisé
	2 - rue Henri Becquerel			
	- de l'av. Albert Einstein à la rue de la Vieille Poste	30m	Commune	Amélioration des caractéristiques géométriques de ce barreau de la 4 <sup>ème</sup> ceinture de circulation
	3 - rue de la Vieille Poste			
	- de la rue Henri Becquerel à la limite communale	selon plan	Agglomération	Amélioration des caractéristiques de cette voie de pénétration
	4 - rue de Pommessargues			
	- de la de la Vieille Poste à la limite communale	selon plan	Commune	Amélioration des caractéristiques géométriques de ce barreau de la 4 <sup>ème</sup> ceinture de circulation

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C11	Avenue du Pont Trinquat(RD24e)			a-Axe de liaison entre le centre et les secteurs sud-est. Amélioration de ses caractéristiques géométriques en
	a-de l'avenue de Palavas au Chemin de Moularès	selon plan	Commune	liaison avec la réalisation de la voie primaire C37 du PLU
	b-de Chemin de Moularès à la VFIL	15m	Commune	b-Idem + trottoirs à aménager
	c-de VFIL à la limite communale	12m	Commune	c-Trottoirs à aménager. Section située dans la zone d'influence de la 3ème ligne de tramway
C12	Avenue du Professeur Blayac - de l'avenue de l'Europe à l'av. Pablo Neruda	25m	Commune	Permet de recalibrer la capacité de stockage de la voie et de réorganiser son profil en travers avec prise en compte des stationnements devant le lycée Léonard de Vinci
C13	Voie nouvelle pour cheminement piéton le long du Lez (ex R20)	selon plan	Commune	Améliore l'accessibilité piétonne aux berges du Lez
C14	Rue de Celleneuve à St Hilaire (de Grèzes à Maspéro)	selon plan	Commune	Voie structurante d'une zone à urbanisation nouvelle dense à recalibrer
C15	Rue des Grèzes	selon plan	Commune	Voie structurante d'une zone à urbanisation nouvelle dense à recalibrer
C16	Boulevard d'Orient	selon plan	Commune	Assurer la continuité de la voie cyclable existante sur Rabelais
C17	1-Avenue de Maurin(RD 116)			Amélioration de ses caractéristiques géométriques suite au risque de reports de trafic induits par la 2ème ligne de tramway
	-de la rue Pierre Corneille à Boulevard Pedro de Luna	15m	Commune	
	-de Boulevard Pedro de Luna à la rue Joseph Cugnot	selon plan	Agglomération	idem
	2-rue Michel Colucci prolongée	15m	Commune	idem
	3-Voie nouvelle entre Marquerose et Pierre Corneille	15m	Commune	Voie à créer afin de gérer le report de trafic induit par la 2ème ligne de tramway
4-rue Pierre Corneille	10m	Commune	Amélioration de ses caractéristiques géométriques suite au risque de reports de trafic induits par la 2ème ligne de tramway	
C18	Rue du Mas St Pierre et rue Montels st Pierre	15m	Commune	Voie de distribution de la zone industrielle des Près d'Arènes. Réalisation de trottoirs et élargissement du Pont Bringaud.
C19	1-Chemin de Poutingon	20m	Commune	Assurer une bonne liaison entre les zones d'urbanisation future d'Ovalie et des Grisettes.
	2-rue du Mas Nouguier	15m	Commune	idem
C20	1-Voie nouvelle de la place Manuguerra à l'avenue Albert Einstein	20m	Commune	Voie primaire de desserte de la ZAC Les Jardins de la Lironde
	2-rue Léonard de Vinci de l'avenue Albert Einstein à l'avenue Pierre Mendès France	20m	Commune	Achever l'élargissement entamé sur la partie nord de cette rue
C21	1-Rue du Jeu de Mail des Abbés			
	a-de l'avenue St Lazare à la rue Beau Séjour	15m	Commune	a-Voie à réaménager en liaison avec le nouveau schéma de circulation lié à la 2ème ligne de tramway
	b-de la rue Beau Séjour à rue de Nazareth	selon plan	Agglomération	idem
	2-Rue Montasinos			
	a-de la rue du Mail des Abbés à l'avenue Justice de Castelnau	selon plan	Agglomération	a-Voie à réaménager en liaison avec le nouveau schéma de circulation lié à la 2ème ligne de tramway
	b-de Justice Castelnau à Pioch Boutonnet	selon plan	Commune	b-Achever l'élargissement en grande partie réalisée

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C22	1-Rue de Nazareth	15m	Commune	1-Voie à réaménager en liaison avec le nouveau schéma de circulation lié a la 2ème ligne de tramway
	2-Rue Marie Caizergues	14m	Commune	idem
C23	1-Rue de Las Sorbes	18m selon plan	Commune	Voie de liaison interquartier et contournement du centre
	-de l'avenue Père Soulas à la rue La Gaillarde		Commune	En grande partie réalisée : aménagement à achever
	-de la rue La Gaillarde à l'avenue de Lodève		Commune	idem
C24	Voie nouvelle entre les rues de la Figairasse et du Roc de Pézenas	12m	Commune	Voie de liaison interquartier et contournement du centre à réaliser en liaison avec la 3ème ligne future de tramway
C25	Avenue Villeneuve d'Angoulême	selon plan	Agglomération	Requalifier la voie en liaison avec la réalisation de la 2ème ligne de tramway
C26	Voie nouvelle piétonne vers le Collège de la Croix d'Argent	selon plan	Commune	Améliorer l'accès piétonnier au Collège
C27	Rue Saint Hilaire	15m	Commune	Achever l'aménagement en grande partie réalisé. Zone d'influence de la future 3ème ligne de tramway
C28	Avenue du Docteur Pezet	selon plan	Agglomération	Création de la 5° ligne de tramway
C29	Voie nouvelle de liaison entre RN 113 et le hameau Mas du Villard	12m	Commune	Améliorer le maillage des voies existantes et dédoubler l'accès unique actuel au Hameau Mas de Villard
C30	Rue de la Pépinière	selon plan	Commune	Goulot d'étranglement sur une courte section à élargir
C31	Avenue de la Gaillarde	10m 12m	Métropole	Achever l'aménagement de cette voie de distribution en grande partie réalisé
	-de av. d'Assas à St Pierre de Trévézy		Métropole	Achever l'aménagement de cette voie de distribution en grande partie réalisé
	-de St Pierre de Trévézy à place P. Viala			
C32	Av. Albert Dubout	selon plan	Commune	Permettre le recalibrage de cette voie de contournement et de protection du centre (4ème ceinture)
	-de l'échangeur de la Perruque à l'avenue du Pr Etienne Antonelli			
	-de l'avenue du Pr Etienne Antonelli à l'avenue du Petit Train	20m	Commune	Améliorer les échanges entre le centre ville et les quartiers sud et sud-ouest. Possibilité de mettre à double sens.
C33	Voie de liaison entre la rue de Bugarel et la rue des Bougainvilliers	selon plan	Commune	Améliorer le maillage du réseau de desserte de la zone.
C34	Voie de liaison entre l'avenue du Père Soulas et l'avenue Louis Ravaz	10m	Commune	Voies à classer dans le domaine public communal
C35	Avenue Agropolis	selon plan	Agglomération	Création de la cinquième ligne de tramway
C36	Voie nouvelle entre l'avenue du Pirée et l'avenue Léon Vallois	selon plan	Agglomération	Requalifier la voie en liaison avec la réalisation de la 2 <sup>ème</sup> ligne de tramway

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C37	1 – rue des Acconiers et Pont de la République	selon plan	Commune	Voie primaire d'irrigation du secteur Port Marianne
	2 – Avenue Théroigne de Méricourt	32 m	Commune	idem
	3 – Avenue Nina Simone		Commune	idem
	a – de l'avenue Raymond Dugrand à la rue du Mas de Barlet	35m	Commune	idem
	b – de la rue du Mas de Barlet au carrefour de Londres	selon plan	Commune	idem
C38	Rue Georges Méliès			
	a-de la place Odysseum à la place de Lisbonne	6m	Commune	Voie de distribution d'Odysseum, poursuivre la réalisation en cours
	b-de la place de Lisbonne au carrefour de Madrid	22,5m	Commune	idem
	c-Place de Lisbonne, Place de Jérusalem	selon plan	Commune	idem
C39	Voie nouvelle pour cheminement piéton le long de la Mosson (ex R32)	3m	Commune	Améliorer l'accessibilité piétonne aux berges de la Mosson
C40	Voie nouvelle pour cheminement piéton entre rue des Bouisses et la Mosson (ex R37)	3m	Commune	Améliorer l'accessibilité piétonne aux berges de la Mosson
C41	Avenue du Petit Train entre Chemin de Moularès et la rue du Moulin des 7 Cans	20m	Commune	Trottoirs à réaliser
C42	Voie nouvelle pour cheminement piéton le long de l'acqueduc Saint Clément (ex R38)	3m	Commune	Améliorer l'accessibilité piétonne à l'acqueduc Saint Clément
C43	Rue du Truel			
	-de la rue Henri Dunant à la rue du Docteur Pezet	12m	Commune	Requalification de la voie
C46	Angle rue Adam de Craponne / rue de la Raffinerie	selon plan	Commune	Aménagement d'un espace public
C47	1-Voie nouvelle entre la rue des Grèzes et la rue du Mazet	15m	Commune	Prolonger la rue du Mazet vers la rue des Grèzes pour améliorer le maillage viaire de la zone
	2-rue du Mazet	15m	Commune	Trottoirs inexistant à aménager
	3-rue du Mas de Prunet	12m	Commune	Achever l'aménagement en grande partie réalisé
C48	Voie nouvelle entre la rue Sainte Barbe et ZAC de Malbosc	20m	Commune	Améliorer le maillage du secteur et l'accessibilité à la ZAC de MALBOSC
C49	1-Avenue de Nîmes	selon plan	Commune	Aménager et requalifier cette avenue
	2-Avenue François Delmas	22m	Commune	idem
C50	Rue Pioch de Boutonnet			
	-de la rue Nazareth à rue du Curat	10m	Commune	Achever élargissement de la voie
C52	Voie nouvelle entre la rue Claude Bertholet et la rue de la Galéra	selon plan	Commune	Améliorer le maillage et la desserte du quartier

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C53	Rue de la Fontaine de la Banquière	selon plan	Commune	Recalibrer la voie afin de répondre à l'évolution urbaine future de la zone
C54	Av. Raymond Dugrand et Route de Boirargues - de la Place Ernest Granier jusqu'à la limite communale	selon plan selon plan	Commune Commune	Projet urbain de requalification Aménagement de l'avenue Raymond Dugrand, intégrant le projet de la ligne 3 du tramway. Projet urbain de requalification
C55	Cheminement piétons et cycles (ex R10)	3m	Commune	Favoriser les modes de déplacements doux
C56	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway			
	a – rue de Bugarel	selon plan	Métropole	Création de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway
	b – de l'avenue de Vanières à la route de Lavérune (RD 5)	selon plan	Métropole	Création de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway
C57	rue du Mas Calenda	selon plan	Commune	
C58	Rue Bernard Délicieux - de l'avenue de Nîmes à la rue de Substantion	selon plan	Commune	Voie située dans la zone d'influence de la 2 <sup>ème</sup> ligne de tramway et à réaménager
C59	1 Rue gaston Bachelard, de l'avenue du Colonel Pavelet à la rue Joseph Guerre	selon plan	Commune	Recalibrer la voie afin de répondre à l'évolution urbaine future de la zone
	2 Boulevard Paul Valéry, de l'avenue Villeneuve d'Angoulême à la rue de la Marqueroise	selon plan	Commune	idem
	3 Rue de la Marqueroise, du Boulevard Paul Valéry à la rue Joseph Guerre	selon plan	Commune	idem
C60	Voie nouvelle pour cheminement piéton entre le Bassin de rétention de la Colombière et l'avenue du Père Soulas (ex R46)	3m	Commune	Favoriser les modes de déplacements doux
C61	Rue Favre de Saint Castor	15 m	Commune	Recalibrer la voie en liaison avec l'évolution urbaine du secteur
C62	Boulevard Pénélope - de la place Odysseum au carrefour de Londres	selon plan	Commune	Requalifier la voie en liaison avec Odysseum
	- Carrefour de Londres	selon plan	Commune	Requalifier le carrefour en liaison avec Odysseum
C63	Rue René Etiemble	14 m	Commune	Desservir le PAE Aqueduc
C64	Impasse Flouch	9 m	Commune	Améliorer le maillage en prolongeant l'impasse vers le Chemin de Poutingon
C65	Rue Guglielmo Marconi - de Albert Einstein à Alfred Nobel	15m	Commune	Rue dépourvue de trottoirs : requalifier la voie en créant des trottoirs et une piste cyclable
C66	Rue des Bouisses	Selon plan	Agglomération	Création de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway
C67	Echangeur Port Marianne A9/route de Vauguières	selon plan	Commune	Desserte secteur Odysseum
C68	Rue des Marels (ZAC Eurêka)	15 m	Commune	Trottoirs inexistant : sécuriser le cheminement des piétons générés notamment par la ZAC Eureka
C69	Rue de Malbosc - au droit du collège	20 m	Commune	Réaménager la voie avec prise en compte des équipements publics (lycée et collège), du parc et de la ZAC Malbosc
	- du collège à la C48	18 m	Commune	Idem

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C70	Avenue du professeur Viala (ZAC Euromédecine)	12 m	Commune	Requalifier en liaison avec la ZAC Malbosc
C71	Rue de Fez (section ZAC Euromédecine)	18 m	Commune	Desserte de la ZAC Malbosc
	- de l'avenue du Pr J-L Viala à la rue Paul Choulot - de la rue Paul Choulot à l'avenue Alphonse Alphand	10 m	Commune	idem
C72	Rue Louis SulpiceVaré, Rue Achille Duchêne, Rue Emmanuel Héné, Rue Claude Percier (ZAC Malbosc)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Malbosc
C74	Rue du Mas de Verchant (ZAC Eurêka)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Eurêka
C75	Rue de Salaison (ZAC Eurêka)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Eurêka
C76	Rue de Saint Priest	12 m	Commune	Elargir pour sécuriser le cheminement des piétons et améliorer l'accès des véhicules de secours
C78	Chemin de Moularès(RD 132e1) -de la rue Centrayrargues à la rue de la Géode	selon plan	Commune	Achever un aménagement en grande partie réalisé et finaliser la cession de la rue Géode
C80	Rue Fra Angelico (ZAC Jardins de la Lironde)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Jardins de la Lironde
C81	Rue des Albatros prolongée (ZAC Jardins de la Lironde)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Jardins de la Lironde
C82	Rue Le Titien (ZAC Jardins de la Lironde)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Jardins de la Lironde
C83	Rue Le Tintoret (ZAC Jardins de la Lironde)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Jardins de la Lironde
C84	Route de Vauguières (ZAC Jardins de la Lironde)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Jardins de la Lironde
C85	Rue Verrochio (ZAC Jardins de la Lironde)	selon plan	Commune	Desserte de la ZAC Jardins de la Lironde
C86	Avenue de Saint Maur	selon plan	Commune	Elargir les trottoirs (très étroits) pour améliorer le confort et la sécurité des piétons
C87	Rue Valéry Larbaud / rue du Père Prévost	selon plan	Commune	Améliorer l'accessibilité aux véhicules de secours en élargissant les sections les plus étroites
C88	Rue du Château Bon (ancien plan d'alignement)	10 m	Commune	Recalibrer en intégrant trottoirs et pistes cyclables
C89	Rue du Pont de Lavérune (PA modifié)			
	- de la rue des Grèzes à la rue du Chemin Salinier - de la rue du Chemin Salinier à la rue du Château Bon	12 m 15 m	Commune Commune	Voie structurante d'une zone à urbanisation nouvelle (ZAD de la Mosson) : retraiter le profil en travers en y intégrant pistes cyclables, trottoirs et stationnements
C90	Rue du Chemin Salinier (PA modifié) de la route de Lavérune à la rue du Pont de Lavérune	15 m	Commune	Voie de distribution de la ZAD de la Mosson à requalifier
C91	Voie nouvelle de liaison entre l'avenue Antonelli et l'emplacement réservé C129) et desserte du secteur Aiguereilles intégrant le projet de la ligne 3 du tramway	selon plan	Agglomération	Desserte nouvelle mairie



Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C92	Voie nouvelle de bouclage entre la rue du Mazet et la rue du Pont de Lavérune	selon plan	Commune	Amélioration maillage secteur des Bouïsses
C93	Rue d'Assises	10 m	Commune	Attente classement dans le domaine public communal. Améliorer la liaison Hermitage Dezeuze
C94	Rue des 4 vents	selon plan	Commune	Aménager des trottoirs pour sécuriser les piétons (présence groupe scolaire et équipements sportifs de Veyrassy)
C95	Rue Pilory -de la rue Zamenhof jusqu'au Collège de Celleneuve	selon plan	Commune	requalifier la voie
C96	Voie nouvelle entre la rue de la Croix Verte et la limite communale	12 m	Commune	Améliore le maillage du secteur et les échanges entre les communes Grabels Montpellier
C97	Rue du Mas de Barlet	selon plan	Commune	Desserte quartier Odysseum, poursuivre la réalisation en cours
C98	Rue de la Cavalade	selon plan	Commune	Desserte quartier Odysseum, poursuivre la réalisation en cours
C99	Voie nouvelle entre la place Matéo Manuguerra et l'ER C37	20m	Métropole	Desserte quartier Odysseum, poursuivre la réalisation en cours
C100	Avenue de la Justice de Castelnaud	selon plan	Commune	Aménagement lié à la mise en place de la 2ème ligne de tramway
C101	Voie nouvelle entre la rue du Mas de Calenda et la rue de la Roqueturière	selon plan	Commune	Desservir l'opération Mas de Calenda
C102	Rue de Bugarel (ZAC Ovalie)	selon plan	Métropole	Requalifier la voie en liaison avec la ZAC Ovalie
C103	Avenue du Mondial de rugby 2007 (ZAC Ovalie)	16 m	Commune	Desserte de ZAC Ovalie
C104	Allée du Mas de Nègre (ZAC Ovalie)	20 m	Commune	Desserte de ZAC Ovalie
C105	Rue du Mas de Nègre (ZAC Ovalie)	20 m	Commune	Desserte de ZAC Ovalie
C106	Allée du Belvédère (ZAC Ovalie)	selon plan	Commune	Desserte de ZAC Ovalie
C108	Place publique (ZAC Ovalie)	selon plan	Commune	Desserte de ZAC Ovalie
C109	Voie nouvelle entre la rue de Bugarel et la rue du Pas du Loup (ZAC Ovalie)	Selon plan	Métropole	Desserte de ZAC Ovalie
C110	Rue de l'industrie	selon plan	Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C111	Voie nouvelle entre l'avenue du Marché Gare et l'avenue de Maurin	selon plan	Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C112	Voie nouvelle entre C117 et le rond point de Saporta	14 m	Métropole	Voie à créer dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C113	Rue du Lantissargues et prolongation jusqu'à la rue du Mas d'Argelliers	14 m	Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C115	Voie nouvelle entre la rue Fabre de Morlhon et l'avenue du Marché gare	14 m	Métropole	Voie à créer dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C119	Voie nouvelle entre la rue de l'Industrie et la rue du Mas de Portaly	selon plan	Métropole	Voie à créer dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes
C121	Voie nouvelle entre l'avenue de Maurin et la rue Montels Saint Pierre	14 m	Commune	Voie à créer dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes
C122	Voie nouvelle (grande rambla) - ZAC des Grisettes	selon plan	Commune	Voie à créer dans le cadre de la ZAC des Grisettes
C123	Voie nouvelle (petite rambla) - ZAC des Grisettes	selon plan	Commune	Voie à créer dans le cadre de la ZAC des Grisettes
C124	Avenue des Prés d'Arènes et liaisons avec Boulevard Jacques Fabre de Morlhon et rue de l'Abrivado	selon plan	Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes
C125	Avenue de la Liberté -du carrefour Willy Brandt jusqu'à l'échangeur de la Piscine	selon plan	Commune	Requalifier cette voie qui supporte un important trafic (4ème ceinture)
C126	Avenue de Vanières et Bld Paul Valéry -de la rue Ulysse Vergnes à la rue de Bugarel	selon plan	Métropole	Création de la 5° ligne de tramway
	-de la rue de Bugarel à la place Flandres-Dunkerque	30 m	Commune	Voie primaire à requalifier avec prise en compte des projets d'urbanisme dans le secteur
C127	Route de Toulouse -de la place Flandres-Dunkerque au rond-point du Rieucoulon	selon plan	Commune	Voie primaire à requalifier avec prise en compte des projets d'urbanisme dans le secteur
C130	Création d'un chemin piéton	selon plan	Commune	Création d'un accès piéton au parc des Hibiscus à partir de la rue des Hibiscus
C131	Rue de la Vieille poste	10m	Métropole	Aménagement de la rue de la Vieille poste
C132	Chemin de Moularès	6m	Commune	Aménagement du chemin de Moularès
C133	Avenue Saint Maurice de Sauret	6m	Commune	Elargissement de l'avenue de Saint Maurice de Sauret
C134	Création d'un chemin piéton et cycles	Selon plan	Métropole	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Paradisiers et le boulevard Ernest Renan pour assurer un maillage public des circulations douces
C135	Création d'un chemin piéton	Selon plan	Commune	Création d'un chemin piéton entre la rue François Deleuze et le chemin de l'Hermitage
C137	Voie nouvelle	Selon plan	Commune	Création d'une voie nouvelle entre l'avenue Alphonse Juin et l'avenue de la Pompignane pour constituer un maillage public de voirie de desserte locale.
C138	Création d'un chemin piétons et cycles	Selon plan	Commune	Création d'un chemin piéton et cycles entre la rue Jean Cavalier et l'emplacement réservé C137 pour permettre un maillage de circulations douces
C139	Rue Jacques Tati, Abel Gance et Claude Bourdet	Selon plan	Métropole	Réalisation d'un maillage de voiries publiques
C140	ZAC Nouveau Saint Roch	Selon plan	Commune	Création d'un cheminement piéton franchissant les emprises ferroviaires entre le centre du quartier Nouveau Saint Roch et la rue Colin
C141	Rue du 81° R.I.	Selon plan	Commune	Améliorer la desserte viaire du secteur en cohérence avec les aménagements réalisés ou à réaliser sur les rues Marie-Caizergues, de Nazareth ou du 81° R.I.
C142	Rue de l'Épire	Selon plan	Commune	Achever l'élargissement en grande partie réalisé
C143	Rue Saint Cléophas	13 m	Commune	Elargissement de la rue Saint Cléophas pour amélioration des cheminements piétons et vélos
C145	Place de la Voie Domitienne et avenue du Val de Montferrand – Requalification des espaces publics	Selon plan	Métropole	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics de la place de la Voie Domitienne et de ses abords (campus Triolet)
C146	Route de Mende a - Requalification des espaces publics entre la rue de la Chênaie et la place de la Voie Domitienne (à l'est de la voie)	Selon plan	Commune	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics route de Mende (campus Triolet)
	b – Création de la 5° ligne de tramway entre l'avenue du Vert Bois et la place de la Voie Domitienne (à l'ouest de la voie)	Selon plan	Agglomération	Création de la 5° ligne de tramway
C147	Rue du Truel et nouvelle liaison douce avec la route de Mende	Selon plan	Métropole	Améliorer et créer des liaisons entre la place Eugène Bataillon et la place de la Voie

				Domitienne (campus Triolet)
C148	Place Eugène Bataillon et Avenue Augustin Fliche - Requalification des espaces publics	Selon plan	Commune	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics de la place Eugène Bataillon et de ses abords (campus Triolet)
C149	Avenue du Prof. Emile Jeanbrau - Requalification des espaces publics	Selon plan	Commune	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics avenue du Prof. Emile Jeanbrau (campus Triolet-Balard)
C150	Création d'une voie de liaison entre la route de Ganges et l'avenue des Moulins	Selon plan	Métropole	Améliorer les liaisons entre la route de Ganges et l'avenue des Moulins (campus Arnaud de Villeneuve et St Priest)
C151	Elargissement du carrefour de la Cardonille	Selon plan	Commune	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics de la route de Ganges et de ses abords (campus Arnaud de Villeneuve et St Priest)
C152	Cheminement piéton entre la route de Ganges et la rue de la Mounéda	Selon plan	Commune	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics de la route de Ganges et de ses abords (campus Arnaud de Villeneuve et St Priest)
C153	Avenue Saint Lazare et rond-point du Souvenir français	Selon plan	Commune	Elargissement de l'avenue Saint-Lazare pour permettre la requalification des espaces publics
C154	Avenue de la Justice de Castelnau	Selon plan	Commune	Elargissement de l'avenue Saint-Lazare pour permettre la requalification des espaces publics
C155	Avenue de Castelnau et Avenue de la Reine Hélène d'Italie	Selon plan	Commune	Elargissement de l'avenue Saint-Lazare pour permettre la requalification des espaces publics
C156	Cheminement piéton entre l'avenue de Castelnau et l'avenue de St Lazare	6 mètres	Commune	Amélioration des liaisons douces
C157	Voie publique de liaison rue de l'Espinouse et rue du Monte Cinto	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre l'avenue de l'Occitanie, la rue du Pic Saint Loup et le campus de l'Institut Universitaire Technologique
C158	Voie publique de liaison rue Maurice Chauvet	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre la rue des Brusses et l'avenue Abbé Paul Parguel
C159	Cheminement piéton rue Camille Claudel	Selon plan	Commune	Relier les rues de la Roqueturière et de la Tour de Candelon par la rue Camille Claudel
C160	Voie publique de liaison rue Prairial et rue Floréal	Selon plan	Commune	Relier la rue de la Roqueturière à la rue Ferran et au parc de Méric
C161	Voie publique de liaison rue des Contes Provençaux	Selon plan	Commune	Assurer un maillage de voiries entre l'avenue du Père Soulas et la rue Joseph Roumanille
C162	Voie publique de liaison rue du Pré aux Clercs	Selon plan	Commune	Créer un lien entre le Parc Saint Odile (ses logements, commerces et équipements publics) et l'est du quartier (rue Emile Littré, rue des Castors, rue des Ecureuils, rue du Sagittaire, etc.)
C163	Voie publique de liaison rue Mère Vacquier	Selon plan	Commune	Maintenir une transparence piétonne à proximité du tramway et de faciliter l'accès à la halte garderie
C164	Cheminement piéton entre la rue de Braine et la rue J. Vianey	Selon plan	Commune	Pérenniser la liaison existante entre la Cité Astruc et l'avenue de l'Ecole d'Agriculture
C165	Voie publique de liaison rue de Braine	Selon plan	Commune	Pérenniser la liaison existante entre la Cité Astruc et l'avenue de l'Ecole d'Agriculture
C166	Voie publique de liaison rue de l'Estragon	Selon plan	Commune	Créer une transparence entre l'avenue du Xavier de Ricard et le boulevard Mounié
C167	Voie publique de liaison	Selon plan	Commune	Créer une transparence à l'échelle du quartier sur l'impasse Viala, la rue des Cailles et la rue des Colombes
C168	Voie publique de liaison rue du Jeu de Boules	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre l'avenue de la Pompignane et la rue de Jausserand
C169	Voie publique de liaison rue des Colverts	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre l'avenue de la Pompignane et la rue de Jausserand
C170	Cheminement piéton rue des Frères Perret	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre l'avenue de Monsieur Teste et la rue de la Croix des Rosiers
C171	Voie publique de liaison rue S. Germain	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre la rue du Pont de Lavérune et la rue André Marie Ampère
C172	Voie publique de liaison rue des Pétunias et place des Lilas	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique entre la route de Lavérune et la rue de la Croix de Figuerolles
C173	Voie publique de liaison rue F. Sahut et rue P. Galen	Selon plan	Commune	Maintenir l'usage public des rues Félix Sahut et Pierre Galen
C174	Voie publique de liaison	Selon plan	Commune	Maintenir un usage public de la rue des Candeliers, de la rue des Blanquiers, de la partie Est de la rue Enclos Fermaud ainsi que de la rue Biquet
C175	Voie publique de liaison rue Vaissière	Selon plan	Commune	Maintenir l'usage public de la rue Vaissière
C176	Voie publique de liaison rue Alain et rue St Jacques	Selon plan	Commune	Assurer la jonction entre la rue Saint Cléophas et le boulevard Pedro de Luna, et maintenir un accès public à la deuxième ligne du tramway
C177	Cheminement piéton entre la rue St Cléophas et le bd P. de Luna	Selon plan	Commune	Assurer la jonction entre la rue Saint Cléophas et le boulevard Pedro de Luna, et maintenir un accès public à la deuxième ligne du tramway
C178	Cheminement piéton rue E. Gaboriau et allée J. Miquel	Selon plan	Commune	Maintenir un usage public de la liaison piétonne entre l'avenue du Pont Trinquat et l'avenue de Palavas,

C179	Cheminement piéton rue Charles Perrault	Selon plan	Commune	Réalisation d'un maillage de voiries publiques
C180	Cheminement piéton entre la rue des Epervières et la rue des Araucarias	Selon plan	Commune	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Epervières et la rue des Araucarias, via la rue du Lyciet
C181	Voie publique de liaison rue du Prof. H. Roseau et rue du M. Gallieni	Selon plan	Commune	Conserver l'usage public des rues du Professeur Henri Roseau et du Maréchal Gallieni
C182	Voie publique de liaison rue des Yuccas	Selon plan	Commune	Recréer une transparence pour la circulation publique entre la rue Cherchell et l'avenue des Près d'Arènes
C183	Voie publique de liaison rue des Horaces	Selon plan	Commune	Relier le boulevard Paul Valéry à l'avenue de Toulouse en venant prolonger l'emplacement réservé C29
C184	Cheminement piéton impasse de la Baume	Selon plan	Commune	Assurer une liaison publique piétonne entre la route de Vauguières et l'avenue du Mondial 98
C185	Cheminement piéton rue Castel Ronceray	Selon plan	Commune	Maintenir une liaison piétonne sur la rue Castel Ronceray
C186	Voie publique de liaison rue des Jasmins et impasse Valteline	Selon plan	Commune	Créer une liaison dans la continuité de la rue des Jasmins jusqu'à l'impasse Valteline
C187	Cheminement piéton entre la rue de Fontcouverte et le site de l'EAI	Selon plan	Agglomération	Permettre l'accessibilité à la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway
C188	Voie de liaison entre la rue des Epervières et la rue des Araucarias	Selon plan	Commune	Création d'une voie de désenclavement entre la rue des Epervières et la rue des Araucarias
C189	Rue Fabri de Peiresc	Selon plan	Commune	Versement dans le domaine public en vue d'une requalification globale
C190	Voie nouvelle entre rue F. de Peiresc et rue de Coligny	Selon plan	Commune	Création d'une voie pour améliorer les circulations dans le quartier
C191	Rues Coligny et Calvin	Selon plan	Commune	Versement dans le domaine public en vue d'une requalification globale
C192	Avenue du Prof. Louis Ravaz	Selon plan	Commune	Versement dans le domaine public en vue d'une requalification globale
C193	Cheminement piéton entre passage de l'Ubac et allée de l'Aqueduc	Selon plan	Commune	Versement dans le domaine public en vue d'une requalification globale
C194	Cheminement piéton	Selon plan	Commune	Versement dans le domaine public en vue d'une requalification globale
C195	Chemin du ruisseau des Aiguerelles	Selon plan	Commune	Création d'un cheminement piéton
C196	Voie de liaison entre le chemin de Moularès et l'avenue du Petit Train	Selon plan	Commune	Création d'une nouvelle voie de liaison permettant de desservir le quartier Consuls de Mer
C197	Voie de liaison entre la rue de Font Carrade et la cité Gély	9 mètres	Commune	Création d'une nouvelle voie publique de liaison entre la rue de Font Carrade et la cité Gély pour améliorer le maillage viaire public entre l'avenue de la Liberté, le faubourg Figuerolles et la rue du Mas de Merle
C198	Cheminement piéton entre la rue de la Bégude et la rue G. Puccini	Selon plan	Commune	Pérenniser la liaison entre la rue de la Bégude et la rue Giacomo Puccini
C200	Cheminement piéton entre l'avenue de Toulouse et la rue des Bougainvilliers	6 mètres	Commune	Favoriser les liaisons douces et améliorer l'accessibilité à la ligne 5 du tramway
C202	Desserte locale	Selon plan	Commune	Permettre la desserte de la parcelle IZ n°408 appartenant à la ville
C203	Cheminements piétons	Selon plan	Commune	Favoriser les liaisons piétonnes au sein des emprises universitaires (campus Balard)
C204	Voie de liaison entre la rue Simone de Beauvoir et la rue de Montels-Eglise	16 mètres	Commune	Création d'une voie publique pour améliorer les circulations dans le quartier
C205	Avenue Patrick Geddes	7 mètres	Commune	Élargissement de la voie permettant d'améliorer les liaisons entre le pôle Balard et le secteur du Triolet au sein du Campus
C206	Rue Raimon de Trencavel	Selon plan	Commune	Élargissement de la rue Raimon de Trencavel pour améliorer les déplacements
C207	Place du corps expéditionnaire français en Italie	Selon plan	Métropole	Requalifier l'espace public en entrée de quartier de la Pompignane
C208	Voie de liaison entre l'avenue du Pont Trinquat	Selon plan	Commune	Développer un réseau d'itinéraires publics dans le quartier des Aiguerelles
C209	Av. du Pr Emile Jeanbrau – requalification des espaces publics	18 mètres	Commune	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics avenue du Pr Emile Jeanbrau (campus Triolet – Balard)
C210	Voie de liaison entre l'avenue du Pont Trinquat et l'impasse de l'Etang de Vic	10 mètres	Commune	Création d'une voie pour améliorer le maillage des liaisons publiques dans le quartier
C211	Rue Ronsard, rue de la Commune Clôture et voie de liaison entre les deux	Selon plan	Commune	Réalisation d'un maillage de voies publiques
C212	Cheminement piéton	Selon plan	Commune	Favoriser les liaisons douces entre le domaine universitaire de SupAgro, l'aqueduc Saint-Clément et la rue de Las Sorbes

C213	Voie de liaison entre la rue de la Croix de las Cazes et la rue de Buffon	Selon plan	Commune	Réalisation d'un maillage public
C214	Cheminement piéton entre la rue Jean Baptiste Poquelin dit Molière et la rue de Bugarel	Selon plan	Commune	Favoriser les liaisons douces et améliorer l'accessibilité à la ligne 5 du tramway
C215	Voie de liaison entre la rue de Malbosc et la rue du Professeur Blayac	Selon plan	Commune	Création d'une voie pour desservir la ZAC du Coteau
C216	Cheminement piéton entre la rue Favre de Saint Castor et le square du Docteur Pierre Azéma	Selon plan	Commune	Faciliter l'accès au square du Docteur Pierre Azéma
C218	Cheminement piéton	6 mètres	Commune	Permettre l'accès au parc des Pastourelles
C219b	Voie de liaison entre la rue de Bionne, l'impasse des Grèzes et la rue des Passiflores	Selon plan	Commune	Création d'une voie publique pour desservir un secteur en mutation
C220b	Cheminement piéton entre la rue de la Figairasse et la rue de Font Carrade	Selon plan	Commune	Faciliter l'accès piéton au Collège de Fontcarrade
C221b	Cheminement piéton sur l'emprise de l'impasse Francis Poulenc	Selon plan	Commune	Relier la ZAC Garosud à la ZAC des Grisettes et au tramway (ligne 2)
C222	Cheminement piéton rue des Courlis et au-dessus du Lez	Selon plan	Commune	Permettre aux habitants du quartier de la Pompignane de rejoindre la station de tramway « Pompignane » via une passerelle piétonne
C226	Boulevard Benjamin Milhaud au droit de la parcelle KR n°313	Selon plan	Commune	Elargissement du trottoir
C228	Voie de liaison entre la rue Jean Perrin et la route de Mende	Selon plan	Commune	Bouclage entre la rue Perrin et la route de Mende
C229	Cheminement piéton entre la rue Mion Saint Michel et la rue des Sauges	Selon plan	Commune	Améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite
C230	Cheminement piéton entre la rue des Catalpas et le parc public	Selon plan	Commune	Améliorer l'accessibilité, la perméabilité et l'utilisation du parc pour tous
C231	Cheminement piéton entre la liaison douce et l'avenue de Palavas	3 mètres	Commune	Prolonger la liaison douce débutant avenue du Maréchal Leclerc
C232	Rue de la Marqueroze	Selon plan	Commune	Recalibrer la voie afin de répondre à l'évolution urbaine de la zone
C234	Cheminement piéton entre l'avenue de Castelnaud et l'avenue Saint - Lazare	Selon plan	Commune	Création d'un cheminement piéton pour faciliter les déplacements doux
C236	Cheminement piéton rue Marcel Pagnol	Selon plan	Commune	Liaison entre le cœur du quartier Saint-Martin et le Collège Gérard Philippe
C237	Emplacement réservé pour voirie rue Jean Vachet	Selon plan	Commune	Permettre la réalisation d'un parvis devant l'école
C238	Emplacement réservé pour voirie dans le prolongement de la rue de l'Industrie	Selon plan	Commune	Nouvel accès à l'école et au quartier Saint-Martin
C239	Emplacement réservé pour élargissement de voirie avenue de Palavas et avenue du Maréchal Leclerc	Selon plan	Commune	Elargissement du trottoir avenue de Palavas et réaménagement de l'espace piétonnier au niveau de l'avenue du Maréchal Leclerc
C243	Cheminement piéton entre le boulevard d'Orient et l'avenue Albert Dubout	9 mètres	Commune	Relier deux cheminements piétons existants pour permettre une liaison piétonne entre le boulevard d'Orient et l'avenue Albert Dubout
C244	Voie nouvelle de liaison entre la rue Euclide et la rue de Pinville	9 mètres	Commune	Création d'une voie pour améliorer le maillage des liaisons publiques dans le quartier
C245	Voie de liaison entre l'allée Jean François Lesueur et la rue de la Madeleine	Selon plan	Commune	Créer une liaison entre la ZAC des Grisettes et la zone industrielle du Mas d'Astre
C247	Cheminement piéton sur le site du CHR La Colombière	6 mètres	Commune	Liaison douce entre le quartier Alco et le quartier Hôpitaux-Facultés
C248	Cheminement piéton sur le site du CHR Lapeyronie	6 mètres (sur la parcelle MW n°248)	Commune	Liaison douce entre le quartier Alco et le quartier Hôpitaux- Facultés

		Selon plan (sur la parcelle MW n°234 et la voie actuelle)		
C249	Place publique – rue Proudhon	Selon plan	Métropole	création d'une espace piétonnier
C250	Rue Proudhon	Selon plan	Métropole	élargissement de la rue Proudhon
C251	Rue du Pilory	Selon plan	Métropole	élargissement de l'espace public sur la rue du Pilory
C252	Rue Halévy	Selon plan	Métropole	élargissement de la rue Halévy en vue de donner un nouvel accès, secondaire, au quartier des Grisettes depuis le sud
C253	Voie nouvelle entre la rue M. le Boucher et la rue Joseph Sébastien Pons	Selon plan	Métropole	Voie à créer dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C254	Rue du Mas Saint Pierre	Selon plan	Métropole	Elargissement dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C255	Rue du Mas de Portaly	Selon plan	Métropole	Elargissement dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C256	Avenue du Marché Gare	Selon plan	Métropole	Elargissement dans le cadre de l'étude des Près d'Arènes
C258	Voie nouvelle entre la rue de Pierre Sépard et la rue de la Vieille Poste	Selon plan	Métropole	Création d'une voie nouvelle permettant la desserte des différentes opérations nouvelles envisagées que pour l'optimisation du maillage viaire de l'ensemble du quartier
C259	Voie nouvelle cours de la Gare et prolongement de la ligne 1 du tramway	Selon plan	Métropole	Création d'une voie comprenant l'extension de la ligne 1 du tramway et desservant le quartier Cambacérés jusqu'à la gare de Montpellier Sud de France
C260	Voie entre le boulevard de Strasbourg et la rue du Cimetière des Protestants	Selon plan	Métropole	Création d'un maillage viaire réservé aux déplacements doux et modes actifs
C261	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Rue Rouget de Lisle	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C262	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Rue de Cheng Du	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C263	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Impasse des Numides	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C264	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Avenue du XV de France	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C265	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Rue de Bugarel	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C266	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Avenue de Vanières	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C267	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Boulevard Paul Valéry	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C268	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Rue du Pas du Loup	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C269	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Route de Lavérune	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C270	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Rue du Roc de Pézenas	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway
C271	Réalisation de la 5 <sup>e</sup> ligne de tramway – Rue des Chasseurs	Selon plan	Métropole	Création de la cinquième ligne de tramway

## Emplacements réservés au bénéfice de l'Etat et du Département

Modifiés  
*en italique* Créés

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	justifications
N1	<u>Collecteurs d'autoroute A9</u>			Voie primaire de contournement sud de Montpellier à requalifier avec prise en compte notamment de l'urbanisation en cours et future du secteur est : Odysseum, Port Marianne, Les Jardins de la Lironde...
	a-de l'échangeur Montpellier Ouest jusqu'à l'échangeur Montpellier Sud	selon plan	Etat	
	b-Echangeur Montpellier Sud bretelles dans le cadran Nord Ouest	selon plan	Etat	
	c-de l'échangeur Montpellier Sud jusqu'à l'échangeur avec l'avenue Raymond Dugrand (RD21)	selon plan	Etat	
	d-Echangeur avec l'avenue Raymond Dugrand (RD 21)	selon plan	Etat	
	e-de l'échangeur avec l'avenue Raymond Dugrand (RD 21) jusqu'à l'échangeur Montpellier Est	selon plan	Etat	
N2	Doublement de l'autoroute A9 et aménagement de capacité.	Selon plan	Etat	Réalisation d'une nouvelle voie autoroutière de transit – aménagement de capacité de l'autoroute existante comme voie de contournement Sud de Montpellier
N3	Contournement Ouest de Montpellier	Selon plan	Etat	Réalisation d'une nouvelle voie de Contournement Ouest de Montpellier reliant l'autoroute A750 à l'autoroute A709
D1	Avenue Ernest Hemingway			
	- du rond-point du Château d'O au rond-point de l'appel du 18 juin 1940	30 m	Département	Recalibrer la voie en liaison avec l'accroissement de trafic futur généré par l'extension
	- du rond-point de l'appel du 18 juin 1940 à la limite communale	selon plan	Département	du Parc Euromédecine et de la ZAC Malbosc.
D2	Avenue Albert Einstein de l'avenue de Grammont à la limite communale (RD24)	20 m	Département	Améliorer les caractéristiques de cette voie de liaison entre Montpellier et le secteur est
D4	rue François-Joseph Gossec (RD 132) -de la rue de la Castelle jusqu'au Rond-Point Paul-Louis Bret	selon plan	Département	Requalifier cette voie qui supporte un important trafic
D5	Route de Ganges (RD 986) -du CHR Lapeyronie jusqu'à l'échangeur de La Lyre	selon plan	Département	pénétrante à requalifier
D6	Avenue du Professeur Blayac -du Boulevard Pablo Neruda au rond-point d'Alco	40m	Département	Section du contournement nord de la ville à recalibrer
D7	Avenue Vincent Auriol -liaison entre le carrefour de la Lyre et le carrefour d'Agropolis	selon plan	Département	Recalibrer cette voie qui supporte un trafic important et en prévision de l'accroissement du trafic futur





### **III.3.2. Autres emplacements réservés.**

#### **A - Justification des nouveaux emplacements réservés pour équipements**

**R2** : Cet emplacement réservé de 2,9 ha a pour objectif la mise en valeur de l'environnement du secteur d'extension sud du quartier des Consuls de Mer qui accueillera, notamment, le nouvel hôtel de Ville. Il permettra en effet la réalisation d'un parc public ouvert à tous les montpelliérains, la création d'itinéraires piétons et cycles et l'aménagement paysager des berges du Lez. Il permettra également la réalisation d'équipements d'assainissement en infrastructure liés à l'ouvrage réalisé immédiatement en amont par l'Agglomération, sur le ruisseau des Aiguerelles.

**R8** : Cet emplacement réservé de 1,6 ha permettra la réalisation d'un terrain de sport et de ses équipements annexes en bordure de la rive droite du Lez dans le quartier des Aubes. Cet équipement doit notamment répondre à la demande de la population en matière d'installations sportives pour les quartiers des Aubes et des Beaux Arts.

**R9** : Cet emplacement réservé de 1,9 ha environ permettra la réalisation d'un terrain de sport et de ses équipements annexes au sud du quartier Malbosc, en bordure de l'avenue des Moulins, pour répondre à la fois aux besoins de ce nouveau quartier et de ses futures extensions ainsi qu'à une partie des besoins non encore satisfaits des quartiers environnants.

**R10** : Cet emplacement réservé de 0,4 ha environ vise la réalisation d'un bassin de rétention au centre du rond-point Benjamin Franklin. Cet ouvrage hydraulique, qui fera l'objet d'un paysagement, compte parmi les nombreux de même nature prévus ou déjà réalisés dans le cadre du schéma d'aménagement du bassin versant du Nègue Cats. Il accompagnera, notamment, la réalisation du Parc d'activités Eurêka par l'Agglomération.

**R13** : Cet emplacement réservé de 4,3 ha environ vise la création d'un grand parc public paysager dans le secteur des Bouisses, à l'ouest de la commune, sur le site boisé remarquable du château Bon. Ce parc s'intégrera, avec d'autres de même nature dans la continuité des coulées vertes des bassins versants de la Mosson et du Rieucoulon dont il constituera un élément essentiel.

**R16** : S'inscrivant dans la logique de la coulée verte des bassins versants de la Mosson et du Rieucoulon comme Château Bon, cet emplacement réservé de 8,5 ha environ vise la création d'un grand parc public sur le site classé du château de la piscine qui compte parmi les ensembles architecturaux et paysagers du XVIII<sup>ème</sup> siècle les plus remarquables de Montpellier.

**R20, R22 et R23** : Ces emplacements réservés s'inscrivent dans le schéma d'aménagement hydraulique du bassin versant du Rieucoulon. Ils visent en particulier, d'amont vers l'aval :

- **R20** (0,19 ha environ) : la réalisation d'un bassin de rétention en bordure de l'allée de Paris, dans le secteur d'urbanisation dense du quartier de Celleneuve. Cet ouvrage de rétention à ciel ouvert, qui sera aménagé et paysagé pour s'intégrer correctement à son environnement bâti, permettra d'éviter la saturation des réseaux aval dont le calibre ne permet pas d'assurer le drainage satisfaisant des écoulements,

- **R22** (2,7 ha environ) : la réalisation d'un ouvrage hydraulique (du type bassin de rétention ou champ d'expansion des crues) en bordure de la rue du château Bon permettant la

diffusion progressive des eaux de pluie dans le réseau aval existant déjà proche de la saturation.

- **R23** (0,8 ha environ) : la réalisation d'un bassin de rétention en bordure de la rue du Pont de Lavérune pour compenser, à terme, l'imperméabilisation des sols résultant de l'extension de l'urbanisation envisagée sur le secteur des Bouisses,

**R25** : Cet emplacement réservé de 0,3 ha environ vise la création d'un parc public de quartier dans le secteur de la rue du Triolet et de l'avenue Sabatier d'Espeyran, à proximité de la faculté de pharmacie. Il permettra de répondre à l'absence de ce type d'équipement de proximité dans le quartier.

**R26** : Cet emplacement réservé de 1,5 ha environ, situé au cœur de Port Marianne, dans l'axe du parc Georges Charpak, vise la réalisation d'un équipement culturel dédié à la médecine et à la découverte du corps humain à l'échelle d'une ville comme Montpellier.

**R45** : Cet emplacement réservé de 0,25 ha environ a pour objet la réalisation d'un jardin public en centre ville, situé au carrefour de la rue du Pont de lattes et du boulevard de Strasbourg.

**R46** : Cet emplacement réservé de 0,12 ha environ, situé dans le quartier d'Aiguelongue, a pour objet la création d'un parking public permettant de répondre aux besoins de stationnement des résidents et usagers du quartier.

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

**R49** : cet emplacement réservé, d'une superficie d'environ 210 m<sup>2</sup> institué au bénéfice de la Ville de Montpellier, est situé au carrefour entre les rues du Lavandin et de l'Escoutadou en vue de l'aménagement d'un accès public à l'aire de jeux existante depuis la rue du Lavandin.

**R51** : Cet emplacement réservé institué au bénéfice de la commune, d'une superficie de 2000m<sup>2</sup> vise la réalisation d'un équipement public permettant de structurer le centre du quartier Port Marianne-Rive gauche.

**R52** : Cet emplacement réservé institué au bénéfice de la commune, d'une superficie de 1,2 hectare environ, vise la réalisation d'un équipement de chauffage urbain dans le quartier de Port Marianne. Cet ouvrage, prévoyant l'utilisation d'une énergie renouvelable (biomasse), est dimensionné pour desservir une capacité constructive de 500 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, soit environ 15MW, et pourra à terme alimenter les quartiers Port Marianne – Parc Marianne, Port Marianne – Rive gauche et Port Marianne – République.

**R53** : emplacement d'environ 150 m<sup>2</sup> pour la réalisation d'un espace public au bénéfice de la commune et destiné à compléter les espaces publics aux abords de la place du 11 novembre 1918.

**R55** : cet emplacement réservé de 0,5 ha environ institué au bénéfice de la Ville a pour objet de transformer la cour Jean Zay en un parc public de proximité.

**R56** : Cet emplacement réservé de 9 ha environ institué à la demande de l'Etat permettra la réalisation du projet ferroviaire de Ligne Nouvelle Montpellier – Perpignan, qualifié de projet d'intérêt général (PIG)

**R57** : Cet emplacement réservé de 23 ha environ institué au bénéfice de la Ville a pour objet la sanctuarisation du Parc Montcalm, ancien terrain d'entraînement de l'Ecole d'Application de l'Infanterie (hors bâtiment de l'ancien mess des officiers et hors l'emprise de la gendarmerie actuelle située rue des Chasseurs).

**R58** : Cet emplacement réservé d'un hectare environ institué au profit de la Ville a pour objet la réalisation d'un équipement public (a minima un groupe scolaire et une crèche).

## **B - Justification des autres emplacements réservés pour équipements, déjà existants au POS approuvé le 28 janvier 2004**

### **B1- Transports**

#### **• Transports en commun**

**R1** : Cet emplacement réservé de 1,1ha environ, inscrit au bénéfice de la Communauté d'Agglomération, permettra l'extension du dépôt de transports en commun de la Jeune Parque sur le secteur de Garosud, et en particulier la réalisation du centre de maintenance des rames de tramway de la ligne 2.

#### **• Transport ferré**

**R32** : emplacement réservé institué au bénéfice de RFF correspondant à l'aménagement de la 6<sup>ème</sup> voie à quai de la gare de Montpellier aujourd'hui réalisé.

### **B2 - Equipements hydrauliques paysagers, parcs urbains et coulées vertes**

#### **• Bassin versant de la Croix d'Argent**

**R3** : Cet emplacement réservé de 5 ha environ vise la réalisation d'un bassin de rétention en limite sud du Parc d'activités Garosud, en bordure de la voie ferrée Sète -Tarascon. Cet ouvrage hydraulique, vers lequel convergent les cours d'eau non permanents de l'Hirondelle, des Montels et du Rondelet, constitue l'élément essentiel du système d'assainissement pluvial du bassin versant de la Croix d'Argent.

#### **• Bassin versant du Verdanson**

Plusieurs réserves existantes sont maintenues. Elles s'inscrivent dans la mise en œuvre du schéma d'assainissement pluvial du Verdanson :

**R4** : Cet emplacement réservé couvre les aménagements restant à réaliser sur le cours du Verdanson, en complément du bassin de rétention de la Colombière déjà en service et situé immédiatement en amont.

**R35** : Bassin de rétention sur le site de la faculté de pharmacie

**R41** : Bassin de rétention en bordure du rond-point du château d'O

#### **• Bassin versant du Lez et de la Lironde**

Aménagement du Lez Vert : **R14, R15, R17, R18, R19** - réserves pour équipements légers de loisir.

**R21** : emplacement réservé (7,3 ha environ) pour la réalisation, au cœur du quartier Port Marianne, d'un grand parc public et de bassins de rétention sur le cours de la Lironde. Ces aménagements sont aujourd'hui réalisés à 80%.

**R36** : emplacement réservé pour le calibrage du ruisseau de la Lironde le long de la rue des Marels et la réalisation d'un bassin de rétention en limite sud du Parc d'activité Eurêka en accompagnement de l'aménagement de cette opération.

#### ● Bassin versant de la Mosson

Aménagement de la coulée verte de la Mosson : **R28, R29, R30, R31, R33** - réserves pour équipements légers de loisir.

**R27** : emplacement réservé (32,5 ha environ) pour la réalisation d'un grand poumon vert public pour le nord-ouest de la ville, sur le site de Malbosc, à l'articulation entre le quartier Malbosc et le quartier Mosson.

#### ● Bassin versant du Rieucoulon

**R5** : Emplacement réservé (58 ha environ) pour la réalisation d'un grand poumon vert pour le sud-ouest de la ville, dans la coulée verte du ruisseau du Rieucoulon, sur les sites du domaine du Rieucoulon et du Mas Nouguier.

**R37** : emplacement réservé (2,9 ha environ) pour la réalisation d'un bassin de rétention paysager dans le quartier de Bagatelle

### **B3 - Enseignement et Social**

**R24** : emplacement réservé (2,5 ha environ) pour la réalisation d'un nouveau collège dans le quartier de Port Marianne qui permettra de desservir notamment les quartiers, Jardins de la Lironde, Jacques Cœur, Richter, Blaise Pascal et Parc Marianne, soit environ 7000 logements.

**R34** : emplacement réservé (0,5 ha environ) inscrit au bénéfice de la Communauté d'agglomération pour l'extension de l'école des Beaux Arts

## **III.4. Motifs des espaces boisés classés.**

Les espaces boisés représentent 394 hectares sur le territoire communal répartis dans tous les quartiers de la ville, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets à protéger) justifient ce type de classement.

Le classement englobe quelquefois des parties d'espaces non effectivement plantés d'arbres mais qui sont situées dans des secteurs très boisés et participent avec eux à un environnement paysager d'ensemble qu'il convient de protéger.

On peut considérer que l'essentiel du patrimoine vert significatif de la ville (public et privé) bénéficie ainsi d'une protection au titre des espaces boisés classés. Les espaces boisés qui ne font pas l'objet d'un tel classement (par oubli, ce qui est toujours possible, l'inventaire

systematique et exhaustif de tous les espaces boisés de la ville est très difficile à réaliser) bénéficient également d'une protection dans la mesure où les dispositions réglementaires du PLU (article 13 du règlement de quasiment toutes les zones) obligent au maintien, à l'occasion d'un permis de construire, des arbres de hautes tiges existants et des masses végétales significatives.

Les espaces boisés classés le sont en général depuis de nombreuses années (POS de 1985). Ils ont peu évolué de révision en révision (quelques ajouts parfois, à la demande de Montpelliérains ou suppression/réduction quand il s'avérait que le classement ne se justifiait pas ou entraînait une trop grande rigidité ne permettant pas, par exemple, d'aménager un chemin d'accès carrossable pour un véhicule ou la réalisation d'une piscine dans un jardin).

### **III.5. Motif des changements apportés aux règles dans le cadre de la révision du POS.**

Ce chapitre résume, pour donner une vision d'ensemble, les principaux changements apportés dans le cadre de la révision. Le détail et la justification de ces changements, règle par règle figure, par souci de clarté et de compréhension du document (éviter les répétitions) dans les chapitres III-2 et III-3 (en caractère italique).

La mise en révision du POS a été motivé (outre le passage du POS en PLU conformément aux dispositions des lois Solidarité et Renouvellement Urbain et Urbanisme et Habitat) par un objectif global qui peut se résumer ainsi :

- permettre la réalisation d'un projet urbain respectant les principes du développement durable.

Cet objectif principal et le contenu pratique de la révision de POS qui en découle peuvent être déclinés de la façon suivante :

#### **A – Continuer à mener une politique de développement urbain et parallèlement une politique de renouvellement urbain sur certains secteurs de la ville.**

Il s'agit de permettre la réalisation des logements et des équipements nécessaires aux besoins de la population et pour accompagner la croissance démographique modérée observée pour la commune durant les dix dernières années.

Il s'agit également de favoriser le développement de l'activité économique, gage de production de richesses et de création d'emplois et donc nécessaire à la solidarité et la lutte contre l'exclusion.

Il s'agit enfin d'agir prioritairement sur des morceaux de ville existante où des actions de renouvellement urbain sont nécessaires pour permettre la mixité sociale, la diversité urbaine, la requalification, la revalorisation.

Dans ces domaines, la révision du POS a apporté les principaux changements suivants :

- La création de zones à urbaniser alternatives (AU) résultant :
  - soit de la transformation de zones à urbaniser strictes (AU0) : à l'ouest de la commune, dans le secteur du futur quartier d'Ovalie ; à l'est, dans le secteur de Port Marianne (extension du quartier Jacques Cœur au sud du bassin, tranche nord du quartier de Parc Marianne et extension du quartier des Consuls de Mer avec le projet de nouvel hôtel de Ville),
  - soit du reclassement de zones naturelles et agricoles en friche ou en déprise, correspondant à des secteurs de développement de l'urbanisation en continuité avec la ville existante : à l'ouest, dans le secteur du futur quartier des Grisettes ; au nord-ouest, dans le secteur de l'avenue du Professeur Blayac, pour permettre notamment le développement du pôle de recherche et de production pharmaceutique du groupe Sanofi-Synthélabo.
- Le classement en zone à urbaniser stricte (AU0), urbanisable après modification du PLU, de certains secteurs pour répondre aux besoins en matière de logements et d'emplois à satisfaire en regard des prévisions démographiques. Il s'agit de terrains situés en bordure de l'avenue Pablo Neruda, au sud du linéaire de l'autoroute A9, dans le secteur sud d'extension du quartier Malbosc, dans le secteur sud d'extension du quartier Ovalie et dans le secteur ouest d'extension du quartier des Bouisses.
- Dans le cadre de l'action globale de renouvellement urbain menée sur tout le centre ville (Mission Grand Cœur) :
  - la modification du règlement applicable aux faubourgs situés en périphérie du centre historique, afin de mieux prendre en compte leur forme urbaine, tout en permettant leur évolution,
  - Les modifications de zonages et réglementaires faites sur les quartiers sensibles faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain (quartier du Petit-Bard et quartiers de la Mosson notamment).
    - la modification du règlement applicable à la zone d'activités des Près d'Arènes pour favoriser la mutation progressive de ce parc d'activités vieillissant vers un quartier à vocation d'habitat

## **B – Veiller à l'équilibre entre développement urbain et qualité de l'environnement.**

Cet équilibre est à rechercher à l'échelle de la commune mais plus encore à l'échelle de l'agglomération (conformité notamment avec les grandes orientations du SCOT).

Dans ce domaine, la révision du POS a apporté les principaux changements suivants :

- une redéfinition des zones N (naturelles) et A (agricoles) plus réaliste, plus rigoureuse sur la base d'un diagnostic de terrain.

Ce diagnostic a permis de classer en zone N toutes les zones à caractère naturels avéré y compris des secteurs qui ne faisaient l'objet d'aucune protection complète auparavant comme la coulée verte du Lez, la coulée verte de la Mosson et des parcs publics réalisés ou en projet (parc de la Lironde, parc Georges Charpak, parc Richter...).

Dans le même esprit des emplacements réservés significatifs pour la création de nouveaux poumons verts (parcs publics) ont été mis en place en accompagnement du développement de l'urbanisation (parc du Château Bon sur le secteur des Bouisses, parc Ovalie-Grisettes le long du Rieucoulon, mais également le parc du château de la Piscine dans la partie ouest de la ville existante, partie la plus minéralisée).

Des emplacements réservés ont également été mis en place pour réaliser de nouveaux bassins de rétention, qui bien souvent seront aussi des parcs publics, en accompagnement du développement de l'urbanisation. Dans le même objectif, la norme de rétention à la parcelle imposée aux constructeurs sur quasiment l'ensemble de la ville a été renforcée (100l/m<sup>2</sup> retenus au lieu de 68l/m<sup>2</sup>).

Le diagnostic réalisé a permis aussi de classer en zone A tous les secteurs de la ville à caractère agricole avéré.

### **C – Maîtriser les déplacements en lien avec le développement urbain.**

Là encore cette maîtrise et les stratégies et actions qui en découlent sont à mener à l'échelle de l'agglomération. La ville centre a un rôle important à jouer et dans ce domaine la révision du POS a portée sur :

- la prise en compte du dossier de voirie d'agglomération (DVA) et du PDU, en permettant notamment la réalisation des voiries primaires (les contournements urbains, principalement, pour alléger les contraintes et les nuisances dues aux véhicules dans la zone centre) en permettant dans le même but, le développement des transports en commun (réalisation de la 5<sup>ème</sup> ligne de tramway) et enfin en permettant le développement des autres modes de déplacement alternatif à la voiture : les déplacements doux (mise en place d'emplacements réservés pour des déplacements cycles et piétons notamment le long des nouvelles coulées vertes).

- l'allègement de la norme de stationnement imposée aux constructions à vocation de bureaux et d'activités dans un rayon de 500 mètres autour des stations de tramway, pour favoriser l'utilisation des transports en commun, notamment par les nombreuses personnes extérieures à la ville qui viennent y travailler chaque jour.

### **D – Continuer à favoriser partout la mixité sociale.**

#### Les mesures règlementaire mises en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLU

Dans ce domaine, la révision du POS approuvée en 2006 avait permis principalement la mise en place d'un nouveau dispositif visant l'insertion, dans la plupart des zones à vocation d'habitat collectif (celles où la présence de logement social est insuffisante), d'une disposition règlementaire visant à imposer la réalisation de logements sociaux aidés par l'Etat à hauteur de 20% de la surface de plancher de toute opération de logements supérieure ou égale à 1500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Conformément à la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la règle du PLU fixant les obligations en matière de logement social a été adaptée, en intervenant à la fois sur les seuils d'opérations, les taux de réalisation et les secteurs concernés.

Considérant que l'obligation de réaliser des logements locatifs sociaux n'apportait pas de résultat probant dans des opérations de petite taille, du fait notamment de la difficulté de gestion par les bailleurs d'un petit nombre de logements, il avait été décidé que le dispositif s'applique alors aux opérations comportant au moins 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour lesquelles un minimum de 20% de logements sociaux aidés par l'Etat sera exigé.

Afin d'adapter la règle à la taille des opérations et de préserver leur faisabilité technique et économique, cette obligation avait été portée à 25% au-delà de 2 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à 30 % au-delà de 5 000 m<sup>2</sup>.

Dans le même temps, l'application de cette règle de mixité sociale avait été étendue à l'ensemble des secteurs de la commune accueillant de l'habitat, qu'il soit collectif ou individuel, à l'exception des secteurs déjà bien dotés en logements sociaux ou occupés par un parc privé pouvant en tenir lieu ou faisant l'objet d'un contenu programmatique particulier, de manière à répartir de façon équilibrée l'effort de mixité sociale sur l'ensemble de la ville.

La mise en révision du POS avait également été motivée bien sûr par sa mise en conformité avec les évolutions récentes de la loi (adapter le POS aux nouvelles dispositions de la loi n°2000-1028 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et à celles de la loi n° 2003-590 relative à l'urbanisme et l'habitat (UH) du 2 juillet 2003, concernant notamment la forme et le contenu des pièces écrites et graphiques, avec pour conséquence essentielle de le transformer en PLU) et avec les documents supracommunaux que sont le PDU, le SCOT et la PLH en cours d'élaboration à l'échelle de l'Agglomération, le SAGE, le SDAGE et le PPRI dans le domaine de l'eau et de l'environnement, le PEB et le schéma départemental des gens du voyage.

Dans ce domaine, la révision du POS avait principalement portée sur :

- la rédaction d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- le changement de dénomination des zones (zone urbaine U, zone à urbaniser AU, zone agricole A, zone naturelle N),
- l'évolution des articles 1 et 2 (constructions interdites et autorisées) et la suppression de l'article 15 (dépassement de COS) du règlement,
- la traduction écrite et graphique des plans d'aménagement de zone (PAZ) applicables aux zones d'aménagement concerté (ZAC).
- la rédaction d'orientations d'aménagement pour ceux des secteurs à urbaniser qui doivent faire l'objet d'une programmation et d'un parti d'aménagement particulier.

De même, la révision du POS a permis de mettre en compatibilité le PLU avec le projet de ligne ferroviaire nouvelle Languedoc-Roussillon qualifié d'intérêt général (PIG) par la création d'un emplacement réservé pour la nouvelle ligne ferroviaire à grande vitesse et sa gare, au sud de l'autoroute A9.

Enfin, la mise en révision avait été l'occasion, à nouveau de faire avancer la démocratie participative puisqu'à l'issue d'une très large concertation pendant plusieurs mois, portant sur le



projet urbain montpelliérain et le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), certaines demandes de citoyens, de propriétaires, de professionnels ont pu être prises en compte.

### Les mesures règlementaire mises en œuvre suite au Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2024

Le PLH 2019 – 2024 a déterminé des objectifs de production de logements locatifs sociaux importants sur la commune de Montpellier :

- 2500 à 2700 logements neufs à produire par an ;
- au minimum 36 % de logements locatifs sociaux dans la production neuve (soit 900 à 970 logements locatifs sociaux par an, incluant les opérations 100 % locative sociale notamment des opérations étudiantes, résidences personnes âgées, pensions de famille ou résidences sociales) ;
- 17% de logements en accession abordable par an (soit 425 à 460 logements par an).

Les dispositions règlementaires en vigueur dans le PLU approuvé relatives à la production de logement locatif social n'étant pas en mesure de répondre à ces objectifs, de nouvelles dispositions règlementaires ont été introduites dans le cadre de la modification n°14 du PLU. En effet, seules les opérations très importantes de plus de 7500m<sup>2</sup> de surface de plancher (soit près d'une centaine de logements) permettent d'atteindre le seuil de 25 % de logements locatifs sociaux, seuil ne permettant pas de combler le déficit de la loi SRU.

Dans ce contexte, un renforcement des dispositions règlementaires relatives à la production de logements locatifs sociaux a été opéré.

Le taux de logements locatifs sociaux a été porté à 33% en nombre de logements et à 33% de la surface de plancher à destination d'habitation, de manière à réduire ce déficit, tout en assurant une taille suffisante des logements pour répondre aux besoins des ménages. En outre, son seuil de déclenchement a été réduit à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher. Par ailleurs, les opérations spécifiques 100 % logements locatifs sociaux compléteront les opérations de logements familiales pour atteindre l'objectif de 36 % du Programme Local de l'Habitat (PLH).

De plus, la servitude de mixité sociale a été complétée afin de garantir la production d'un minimum de 20 % de logements en accession abordable dans toutes les opérations de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination d'habitation. Cette production diffuse permettra de compléter la production actuellement réalisée dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble.

Pour assurer une diversité des produits tout en privilégiant les produits pérennes dans le temps, il est nécessaire de prévoir :

- au moins 50% de la production en accession abordable via des Prêts Sociaux de Location-accession (PSLA) ou par l'intermédiaire de Baux Réels Solidaires (BRS) porté par un Organisme Foncier Solidaire (OFS). Ces produits en TVA réduite permettent de cibler une population aux bas revenus ;
- au maximum 50% de la production en accession abordable non réglementée (répondant à des critères prix de ventes et de ressources pour les ménages concernés établis par Montpellier Méditerranée Métropole et mis à jour par délibération).

Dans les secteurs concernés, il sera cependant permis de substituer tout ou partie du nombre de logements en accession abordable exigible par un nombre égal de logements locatifs sociaux. De même, il sera possible de s'affranchir de la production locative sociale pour les opérations prévoyant d'affecter la totalité de la surface de plancher destinée à l'habitation à la réalisation de logements en accession abordable faisant exclusivement l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

Afin de répondre à certaines spécificités de Montpellier, les règles de la servitude de mixité sociale sont adaptées, et ce dans un souci de maintien de l'équilibre social du territoire :

- A l'intérieur des 12 Quartiers Prioritaires de la Ville QPV (hors ZAC) et dans la bande des 300 m autour des QPV ANRU 2 (Mosson et Cévennes) et ANRU 1 (Gély-Figuerolles et Petit-Bard-Pergola), ainsi que dans la bande des 300 m autour du QPV Celleneuve, qui recoupe celle des QPV Petit-Bard-Pergola et Cévennes pour former un périmètre d'un seul tenant, homogène pour ce qui est de son occupation sociale, les projets à destination d'habitation ne seront pas soumis à l'obligation de production de logements locatifs sociaux au titre de la servitude de mixité sociale.

Au sein de ces secteurs, tout projet comportant des surfaces de plancher à destination d'habitation supérieures ou égales à 800 m<sup>2</sup> devra prévoir, en revanche, au moins 50 % du nombre de logements en accession abordable dont 80 % financée via des Prêts Sociaux Location-Accession (PSLA) ou faisant l'objet de Baux Réels Solidaires (BRS).

- Dans les zones d'aménagement concerté, les obligations précitées en termes de production locative sociale et de logements en accession abordable, lesquels devront être financés à hauteur d'au moins 80 % via des Prêts Sociaux Location-Accession ou faire l'objet de Baux Réels Solidaires, s'appliqueront à l'ensemble des surfaces d'habitation et du nombre de logements prévus dans l'opération, déduction faite du nombre de logements et de la surface de plancher à destination d'habitation déjà autorisés. Cette disposition ne s'applique pas si les logements restant à autoriser à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2021 représentent moins 30% du programme global de logements de l'opération.
- Au sein de la ZAC Restanque, considérant la sur-représentation du logement locatif social dans le parc existant du périmètre de cette ZAC en renouvellement urbain (plus de 70%), il est proposé de réduire la part de logement locatif social requise au titre de la servitude de mixité sociale et de la porter à 28% de logement locatif social pour que la réalisation de la ZAC permette à son terme d'aboutir à l'objectif du PLH 2019-2024 soit 36% de logement locatif social.

### **III.6. Motifs des changements apportés aux règles dans le cadre des procédures de modification du PLU depuis son approbation par délibération du conseil municipal du 2 mars 2006**

#### **III.6.1. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 21 décembre 2006**

**Modification n°1 : ZAC Garosud Extension :** intégration des dispositions réglementaires permettant la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation d'activités « GAROSUD Extension » par la suppression du secteur de zone d'urbanisation future stricte AU0-10 et la création d'un nouveau secteur de zone d'urbanisation future alternative 4AU3-5, accompagné d'une orientation d'aménagement spécifique.

**Modification n°2 : ZAC Parc 2000 Extension :** intégration des dispositions réglementaires permettant la réalisation de la nouvelle ZAC à vocation d'activités « Parc 2000 Extension » par la suppression du secteur de zone d'urbanisation future stricte AU0-7 et la création d'un nouveau secteur de zone d'urbanisation future alternative 4AU1-7, accompagné d'une orientation d'aménagement spécifique.

**Modification n°3 : ZAC Port Marianne-Parc Marianne :** intégration des dispositions réglementaires permettant la réalisation de l'extension de la ZAC existante : modification du règlement et extension de la zone d'urbanisation future alternative 12AU, accompagné de la modification de l'orientation d'aménagement du secteur Port Marianne-Parc Marianne

**Modification n°4 : Rue Du Guesclin :** création du secteur de zone urbaine 1U1-7 pour permettre une opération de renouvellement urbain en centre ville, sur un site localisé en bordure de la 1<sup>ère</sup> ligne de tramway (station Hôtel de Ville).

**Modification n°5 : quartier Les Cévennes/Alco, secteur nord de Montpellier – Ecole Supérieure de Commerce :** réduction du secteur de zone urbaine 3U1-1b au profit du secteur de zone 2U1-1b pour permettre le développement de l'offre de logements sur un secteur à forte concentration d'équipements publics qui sera directement desservi par la future 3<sup>ème</sup> ligne de tramway.

**Modification n°6 : quartier des Près d'Arènes :** Ancienne casse automobile (dite « Terrains Arnal ») : classement en secteur de zone urbaine 2U1-8 pour permettre l'aménagement d'une opération en entrée de ville, en bordure de la future 3<sup>ème</sup> ligne de tramway.

**Modification n°7 : quartier Antigone :** modification ponctuelle de la zone urbaine 3U1 aux abords du Centre d'Information et d'Orientation du Lycée Joffre, rue d'Argencourt, en vue du réaménagement d'anciens locaux administratifs dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain.

Modification de zonage pour permettre opération de renouvellement urbain.

**Modification n°8 : modification à caractère général :** adaptation du plan de prescriptions de recul des constructions le long de l'avenue Pablo Neruda au parti urbain et architectural défini dans le cadre de l'opération Pierres Vives conduite par le Conseil Général de l'Hérault.

**Modification n°9 : modification du règlement** du secteur de zone urbaine 1U1-3 correspondant au centre commercial du Polygone : adaptation de l'article 10 « hauteur maximale des constructions » et de l'article 11 « aspect extérieur » en vue de l'extension du centre commercial du Polygone.

**Modification n°10 : modification à caractère général** : modification de l'article 10 « hauteur maximale des constructions » du règlement applicable à certaines rues de la zone urbaine 1U1 pour adapter la hauteur réglementaire des constructions à la morphologie urbaine existante.

**Modification n°11 : modification à caractère général** : modification de l'article 2 « occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » du règlement de la zone d'urbanisation future stricte AU0 (extensions des bâtiments existants sans possibilité de changement de destination).

**Modification n°12 : modification du règlement** du secteur de zone d'urbanisation future stricte AU0-1 pour permettre le déplacement et le réaménagement de jardins collectifs en rive droite du Lez, rendus nécessaires par l'utilisation de leur emprise d'origine pour la réalisation du nouvel hôtel de ville de Montpellier.

**Modification n°13 : modification à caractère général** : modification de l'article 11 « aspect extérieur » du règlement des zones 1U1 à 1U8 (ajout d'une règle relative à la qualité d'intégration aux constructions des climatiseurs et autres appareils de traitement de l'air).

**Modification n°14 : modification à caractère général** : complément de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone 1U1 pour permettre l'implantation de constructions en bordure de voies privées ouvertes à la circulation publique.

**Modification n°15 : modification du règlement** : modification de l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement du secteur de zone urbaine 2U1-6 (quartier des Prés d'Arènes) pour, dans un objectif d'esthétique urbaine, multiplier les possibilités de recul des façades par rapport au domaine public à partir du 1<sup>er</sup> étage des constructions.

**Modification n°16 : modification à caractère général** : modifications et compléments apportés à la rédaction de l'article 3 « Accès et voirie » du règlement pour l'ensemble des zones.

**Modification n°17 : ZAC Malbosc** : modification ponctuelle de l'article 10 « hauteur maximale des constructions » du règlement du secteur de zone 9AU-2 pour permettre la réalisation d'un équipement de quartier.

**Modification n°18 : quartier des Prés d'Arènes** - modification du tracé des emplacements réservés C116 et C117 pour voiries, tenant compte de la réalité de l'occupation des sols.

**Modification n°19 : ZAC des Grisettes** : suppression, en accord avec la Communauté d'Agglomération, des emplacements réservés R39 et C59 liés à l'aménagement de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway (en voie d'achèvement), et réduction de l'emplacement réservé C122 pour voirie, en cohérence avec les aménagements du tramway et le plan masse de la ZAC des Grisettes.

**Modification n°20 : quartier Croix d'Argent** : Programme d'Aménagement d'Ensemble (PAE) Marqueroze : création de l'emplacement réservé C59 pour voirie pour permettre la desserte viaire des futures constructions et équipements.

**Modification n°21 : quartier Croix d'Argent** : secteur Chai Molières : création de deux emplacements réservés, rue des Hibiscus, C66 et C130 pour cheminements piétons.

**Modification n°22 : quartier de l'Aiguelongue**, secteur du tennis club : modification de l'emprise de l'emplacement réservé R42 pour améliorer l'accès aux courts de tennis et au club house (impasse S. Lenglen) et création de l'emplacement réservé R46 pour création d'un parking public pour les résidents et usagers du quartier, à l'angle de la rue Roqueturière et de l'impasse S. Lenglen.

**Modification n°23 : quartier de la Gare** : création de l'emplacement réservé R45 pour jardin public, le long de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway, au carrefour entre le boulevard de Strasbourg et la Rue du Pont de Lattes.

**Modification n°24 : quartier Saint Clément/Les Cévennes** : secteur de la Condamine (rue Croix de las Cazes) : création d'un emplacement réservé R44 pour réalisation d'un équipement public de proximité.

**Modification n°25 : quartier Croix d'argent** : suppression de l'emplacement réservé C66 pour voirie, entre la rue Mathias de Lobel et la rue Bourvil.

Les modifications de forme (exposé sommaire) :

**Modification n° 26** : correction de texte - modification de l'orientation d'aménagement III-1 secteur Malbosc :

- correction de la surface de l'emplacement réservé du parc Malbosc suite à son extension effectuée lors de la révision du PLU (de 30 ha à 33 ha).

**Modification n°27** : corrections de texte de détail - correction des règlements des zones urbaines 1U3 et 2U1 et du rapport de présentation :

- dans le règlement de la zone 1U3, l'expression « au document graphique » est remplacée par « aux documents graphiques du règlement » et dans l'article 1 de la zone 2U1, la référence au paragraphe 1 est remplacée par la référence au paragraphe 2.
- dans le rapport de présentation, suppression de répétitions : titre de tableau page 9 et descriptif de zone page 474.

**Modification n°28** : complément de texte - modification du rapport de présentation page 592 :

- rajout d'un texte explicatif oublié lors de la révision du POS – Elaboration du PLU concernant l'emplacement réservé R40 sur le secteur des Grisettes.

**Modification n°29** : correction de texte - modification du cartouche du plan IV-2-c :

- indication de "zones 1U1" au lieu de "zones 1U", ainsi que dans le sommaire.

**Modification n°30** : complément de texte - correction du rapport de présentation page 589 :

- précision sur la désignation de l'emplacement réservé C124: il sera ajouté « et rue de l'Abrivado ».

**Modification n°31** : diverses corrections d'erreurs de frappe - modification du rapport de présentation concernant la description de l'orientation d'aménagement du secteur Garosud pages 516 et 517:

- suppression de la référence à une densité de 0,5 (inexistante) et correction de la valeur de la surface de plancher maximale admise : « 300 000 m<sup>2</sup> » au lieu des « 30 000 m<sup>2</sup> » indiqués.

**Modification n°32** : correction graphique et de texte - modification de la légende des plans V-5-b « servitudes d'utilité publique » (n°1 à 4), ainsi que de la liste des servitudes d'utilité publique (V-5-a) :

- suppression de toute référence à la servitude d'utilité publique EL6 (terrains nécessaires aux routes nationales et autoroutes) dans la mesure où cette servitude ne concerne pas le territoire communal de Montpellier.

**Modification n°33** : correction graphique - modification du plan V-1 « secteur sauvegardé, zone d'aménagement concerté (ZAC), programme d'aménagement d'ensemble (PAE) » :

- uniformisation des dates accompagnant les noms des ZAC en utilisant, soit la date d'approbation de leur dossier de réalisation, soit, en cas d'absence de ce dossier, la date d'approbation de leur dossier de création.

**Modification n°34** : correction graphique - correction sur le plan IV-2-a planche n°2 des documents graphiques du règlement, d'une erreur graphique concernant l'emplacement réservé pour voirie C35 Rue Arthur Young

- suppression de la double représentation graphique de l'emplacement réservé pour voirie C35.

**Modification n°35** : correction graphique - modification du plan IV-2-a planche n°18 des documents graphiques du règlement correspondant au secteur de la ZAC « Les Jardins de la Lironde » :

- report de l'indication de l'îlot "N".

**Modification n°36** : correction graphique - modification de l'orientation d'aménagement III-13 secteur Hippocrate :

- mise en cohérence de l'orientation d'aménagement avec le règlement de la zone par la suppression de la représentation graphique de l'espace vert indiqué au schéma de principe de l'équipement.

**Modification n°37** : correction graphique - modification du plan V-1 « secteur sauvegardé, zone d'aménagement concerté (ZAC), programme d'aménagement d'ensemble (PAE) » :

- correction du tracé du périmètre de la ZAC des Pivoines suite à une erreur de manipulation informatique lors de la suppression d'un espace boisé classé (EBC) lors de la révision du POS.

**Modification n°38** : correction graphique - modification du plan IV-2-a planche n°15 des documents graphiques du règlement :

- correction du n° de l'emplacement réservé : "commune - rue d'Assise" : le n° C103 est remplacé par le n° C93.

**Modification n°39** : corrections graphiques – modification du plan IV-2-a planches n° 19 et 25, ainsi que du plan V-5-b planches n° 2 et 4 (plan des servitudes d'utilité publique) :

- suppression de la représentation graphique du Plan d'Exposition aux Bruit (PEB) des infrastructures aéroportuaires des planches de zonage 19 et 25 et report graphique de ce PEB sur les planches de servitudes d'utilité publique (2 et 4) ainsi que dans leur légende.

**Modification n°40** : correction d'une erreur matérielle - modification du rapport de présentation page 415 :

- indication d'un Coefficient d'Occupation des Sols « non réglementé » sur le secteur du Petit Bard (quartier des Cévennes) en substitution à l'indication d'un COS de 1,5 conformément aux dispositions du règlement approuvées par DCM du 2 mars 2006.

**Modification n°41** : correction d'une erreur matérielle - modification du rapport de présentation pages 683, 685 et 686 :

- IV.1. 10. Secteur Montpellier sud : substitution des représentations graphiques ne correspondant pas au secteur de Montpellier Sud par celles illustrant effectivement ce secteur.

**Modification n°42** : recalage ponctuel des limites de zone du PLU sur les limites de ZAC, modification du zonage et du rapport de présentation :

- ZAC de la Fontaine et secteur Euromédecine :

**Modification n°43** : correction de texte - modification des annexes sanitaires pièces écrites plan V-7-a :

- substitution de l'appellation « Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation » (PERI) par l'appellation « Plan de Prévention des Risques d'Inondation » (PPRI), afin de se conformer à la législation en vigueur qui opère notamment ce changement d'appellation.

**Modification n°44** : correction de texte - modification du rapport de présentation page 75 et 311 : précision apportée concernant l'extension ouest future de la ligne 1 du tramway.

**Modification n°45** : autres corrections graphiques de détail.

Les modifications prises en compte suite à l'enquête publique :

**Modification n°46** : quartier de l'Aiguelongue - classement en espace boisé classé d'une haie d'arbres centenaires d'essence méditerranéenne, impasse Suzanne Lenglen.

**Modification n°47** : modification graphique du plan IV-2-c « zone 1U1 – dispositions réglementaires spécifiques (articles 10 et 11) » pour autoriser la réalisation de toitures terrasses en zone 1U1, dans le secteur de l'avenue du Pont Juvénal.

**Modification n°48** : modification à caractère général de l'article 12 du règlement de toutes les zones concernées - suppression de la demande d'une étude spécifique justifiant l'adéquation du nombre de places de stationnement prévu par le permis de construire aux besoins des constructions projetées, et renvoi de cette justification aux pièces du permis de construire.

**Modification n°49** : modification à caractère général du règlement de la zone 2AU - mise en cohérence des différents chapitres du règlement de la zone pour permettre la réalisation d'opérations mixtes de logement individuels, intermédiaires et de très petits collectifs, sans que cela modifie la forme urbaine souhaitée dans la zone.

**Modification n°50** : modification de l'article 2 du règlement du secteur de zone 5AU-2 - permettre le changement de destination des constructions existantes en restant compatible avec la mise en valeur et la préservation du patrimoine bâti et paysager concerné.

**Modification n°51** : modification de l'article 10 du règlement du secteur de zone 1AU-1 - compléter la rédaction de la règle de hauteur par les dispositions propres à la règle générale de hauteur identifiée dans les autres zones du PLU par l'indice « b ».

**Modification n°52** : ZAC Garosud Extension : modification de l'article 12 « stationnement des véhicules » - harmonisation de la règle de stationnement du secteur de zone 4AU3-5 « *Garosud Extension* » avec celle applicable aux autres secteurs de la zone 4AU3 de la ZAC Garosud existante.

**Modification n°53** : ZAC Parc 2000 extension : corrections de forme (fautes d'orthographe des noms propres) dans l'orientation d'aménagement de la ZAC Parc 2000 Extension.

**Modification n°54** : Quartier Près d'Arènes – modification des documents graphiques du règlement, plan IV-2-a, planches n°23 et 28 : correction du tracé de l'emplacement réservé C115 au bénéfice de la Ville pour « *voie nouvelle entre la rue Fabre de Morlhon et la rue du Marché Gare* ».

**Modification n°55** : Quartier Près d'Arènes – secteur de zone 2U1-6 - Modification de la rédaction de l'article 9 « Emprise au sol » pour permettre une composition plus harmonieuse des îlots bâtis par rapport aux futures voies.

### **III.6.2. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juin 2007**

**Modification n°1 : Quartier Près d'Arènes, Terrain Arnal** : suppression de l'emplacement réservé R12 (0,7 ha) établi au bénéfice de la Communauté d'agglomération de Montpellier et l'adaptation ponctuelle du règlement de la zone 2U1-8, afin de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement associant notamment une opération immobilière privée, des logements aidés par l'Etat et un parking d'échanges en prévision de la réalisation de la future 3<sup>ème</sup> ligne de tramway

**Modification n°2 : Secteur Sud A9** : Dans le quartier Port Marianne, l'adaptation ponctuelle du règlement de la zone AU0 et la création d'emplacements réservés au bénéfice de la Région Languedoc Roussillon au sud de l'autoroute A9, dans le secteur du Mas de Brousse, en vue de l'aménagement des équipements annexes et des futures extensions du nouveau Lycée Pierre Mendès-France.

La modification prise en compte suite à l'enquête publique (exposé sommaire) :



**Correction de forme** : report sur les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°19, 24 et 25) du symbole graphique correspondant aux prescriptions architecturales définies aux articles 6 et 13 du règlement du secteur de zone AU0-5 pour les bordures Sud de l'autoroute A9.

### **III.6.3. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 17 novembre 2008**

**Modification n°1 : Port Marianne – Jardins de la Lironde** : modification du règlement et des documents graphiques de la zone 10AU, correspondant au périmètre de la ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde, pour intégrer les adaptations ponctuelles réglementaires (articles 8, 10, 14) nécessaires aux évolutions du plan masse de l'opération.

**Modification n°2 : Pierres Vives** : Intégration au PLU des adaptations réglementaires nécessaires (zone 1AU) à la réalisation du quartier Pierres Vives aménagé à l'initiative du Conseil général de l'Hérault.

**Modification n°3 : quartier de la Pompignane** : création d'un emplacement réservé C131 au bénéfice de la commune pour l'élargissement de la rue de la Vieille Poste en bordure sud du parc technologique de la Pompignane.

**Modification n°4 : Agropolis** : modification du règlement du secteur de zone 4AU2, article 14 « coefficient d'occupation des sols », nécessaire au développement des activités scientifiques d'enseignement et de recherche (de 0,4 à 0,45).

**Modification n°5 : Quartier de l'Aiguelongue** : Classement en secteur de zone 2U2-1 d'un ancien lotissement composé de petites parcelles dans un souci de mise en cohérence de la réglementation d'urbanisme avec le bâti existant.

**Modification n°6 : Quartier des Aubes - Boulevard Ernest Renan** : classement en secteur de zone 2U1-1 à dominante de logements collectifs de la résidence ACM des Aubes et de la propriété diocésaine de l'église Sainte Jeanne d'Arc dans l'objectif de permettre son évolution urbaine. Création d'un emplacement réservé C134 au bénéfice de la commune pour un cheminement piétons et cycles.

**Modification n°7 : Château de Flaugergues** : modification des dispositions réglementaires de la zone 5AU et des limites du secteur de zone 5AU-1 pour autoriser la réalisation de constructions à vocation agricole, et création d'un emplacement réservé C136 au bénéfice de la commune pour permettre la réalisation d'une voirie de bouclage entre l'avenue Albert Einstein et le secteur d'urbanisation future situé au sud du château de Flaugergues.

**Modification n°8 : Chemin de Moularès** : création d'un emplacement réservé C132 au bénéfice de la commune pour élargissement ponctuel de l'extrémité nord du chemin de Moularès en vue notamment de faciliter les circulations douces et le stationnement.

**Modification n°9 : Quartier des Aubes** : création d'un emplacement réservé C133 au bénéfice de la commune pour élargissement de l'avenue Saint Maurice de Sauret afin de faciliter la circulation de desserte riveraine.

**Modification n°10 : Plaine du Pont Trinquat** : modification du règlement de la zone AU0, article 2 « occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » pour faciliter la réalisation d'équipements de transport et de distribution d'énergie.

**Modification n°11 : Jardin des plantes** : classement du grand îlot urbain intégrant le jardin des plantes en secteur de zone 1U1-2 pour permettre la réhabilitation des constructions historiques du jardin botanique.

**Modification n°12: Ligne 3 du tramway** : institution, dans toutes les zones du PLU concernées, de la règle spécifique de stationnement déjà applicable le long des lignes 1 et 2 du tramway pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, permettant de minorer le nombre d'aires de stationnement en regard de la bonne desserte des constructions par les transports en commun.

**Modification n°13: Faubourg Boutonnet – rue du Faubourg Boutonnet et du Colonel Marchand** : modification du plan IV-2-c « zone 1U1 : dispositions règlementaires spécifiques (articles 10 et 11) » pour autoriser les toitures terrasses sur le secteur situé au croisement de la Route de Mende, de la rue du Faubourg Boutonnet et de la rue du Colonel Marchand.

**Modification n°14 : Parcs d'activités économiques** : Restriction des possibilités de construction de logements sociaux en zone d'activités 4U et 4AU (articles 2 et 12), au regard de la réduction de l'offre foncière sur ces zones, de la nécessité de préservation d'une mixité fonctionnelle et de l'affirmation de leur vocation principale à caractère économique.

**Modification n°15 : Quartier Hôpitaux Facultés – Cité et restaurant universitaires du Triolet** : classement en secteur de zone 3U1-4 permettant de relever la hauteur maximale autorisée des constructions de 10 à 13,50 m et modification de la règle de stationnement en zone 3U1 (application de la règle de stationnement « tramway »aux constructions de logements).

**Modification n°16° : Quartier Hôpitaux Facultés – secteur Croix Lavit** : Classement en zone 2U1-1 du secteur situé autour de l'ancienne clinique d'hémodialyse pour permettre la réalisation d'une opération mixte de logements sociaux et en accession à la propriété.

**Modification n°17 : Quartier du Corum – Rue Michel Vernière** : classement en zone 1U2-4 des parcelles situées en bordure ouest de la rue Michel Vernière pour permettre la réalisation d'une opération en harmonie avec les constructions limitrophes.

**Modification n°18 : Quartier Croix d'Argent – ZAC des Grisettes** : Adaptations ponctuelles de la règle et des documents graphiques du PLU (zone 11AU) aux évolutions du plan masse de l'opération.

**Modification n°19 : Quartier des Cévennes - rue de l'Ecole d'Agriculture** : création d'un emplacement réservé R12 au bénéfice de la commune pour l'implantation d'un équipement public pour la petite enfance.

**Modification n°20 : Quartier des Cévennes – rue François Dezeuze et chemin de l'Hermitage** : création d'un emplacement réservé C135 au bénéfice de la commune pour cheminement piéton entre la rue François Dezeuze et le Chemin de l'Hermitage.

**Modification n°21 : Quartier Port Marianne - ZAC Jacques Cœur** : Adaptations ponctuelles du règlement et des documents graphiques aux évolutions du plan masse de l'opération (zone 8AU).

**Modification n°22 : Quartier Croix d'Argent - Copropriété Les Collines d'Estanove** : création d'emplacements réservés C139 et R49 au bénéfice de la commune pour maillage des rues de la copropriété avec le réseau public.

**Modification n°23 : Quartier de la Pompignane – carrefour de l’avenue de la Pompignane et l’avenue Alphonse Juin** : création d’un emplacement réservé C137 pour voie nouvelle et d’un emplacement C138 pour cheminement piéton au bénéfice de la commune pour favoriser le maillage des circulations publiques.

**Modification n°24 : Avenue Nina Simone** : classement ponctuel en zone 4AU5 d’une section de la façade de l’avenue Nina Simone pour permettre la réalisation d’un quartier destiné à accueillir une opération d’aménagement d’ensemble notamment à caractère médical.

**Modification n°25 : secteurs de zone 2U2-3, 2U2-4 et 2AU-4** : article 11 « aspect extérieur ». Suppression de l’obligation d’utilisation de la tuile ronde comme matériau de couverture pour les maisons individuelles afin de favoriser l’expression d’une diversité architecturale.

**Modification n°26 : Quartier Croix d’Argent – ZAC Ovalie** : adaptations ponctuelles du règlement et des documents graphiques aux évolutions du plan masse de l’opération.

**Modification n°27 : Quartier Hôpitaux Facultés – Boutonnet - Place Emile Martin** : classement en secteur de zone 1U2-4 pour permettre la restructuration urbaine de cette porte de ville.

**Modification n°28 : Quartier de l’Aiguelongue – Lotissements George Sand et des Aiguelongues** : création d’un emplacement réservé R50 pour la réalisation d’un bassin de rétention des eaux pluviales.

**Modification n°29 : Quartier de la Pompignane** : classement ponctuel en secteur de zone 2U1-1 pour permettre la réalisation d’équipements collectifs publics et privés.

Les modifications de forme (exposé sommaire) :

**Modification A : correction graphique** : modification du plan IV-2-a planche n°21 des documents graphiques du règlement correspondant à la zone 3AU :

- Recalage ponctuel de la limite de la zone 3AU sur la limite parcellaire dans le secteur de la Cavalade.

**Modification B : correction graphique** : modification du règlement du secteur de zone 4AU-1.

- Correction d’un oubli matériel : insertion du plan de servitudes du secteur de la Blanquette.

**Modification C : correction graphique** : modification du plan IV-2-a planche n°18 des documents graphiques du règlement.

- Recalage ponctuel (réduction) de l’emplacement réservé C7 sur la limite de la route de Vauguières.

**Modification D : correction de texte** : correction du règlement des zones AU.

- Clarification de la rédaction de l’article 2 de toutes les zones AU

**Modification E : correction graphique** : modification du plan IV-2-a planche n°7 des documents graphiques du règlement.

- Suppression de la représentation graphique de l'emplacement réservé R42 pour équipements sportifs.

**Modification F : correction graphique** : modification du plan V-5-b planches n°1 à 4 « servitudes d'utilité publique » :

- Représentation à l'échelle de l'emprise de la servitude INT1 liée aux cimetières.

**Modification G : correction de texte** : règlement de l'article 6 « implantations des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques » de la zone 10AU couvrant le quartier Port Marianne - Jardins de la Lironde.

- Adapter, pour tenir compte des évolutions de zonage alentours et sans en changer le fond, la rédaction de la règle régissant le linéaire maximum autorisé de façade en bordure de l'avenue Pierre Mendès-France au sein du quartier Port Marianne - Jardins de la Lironde.

**Modification H : correction de texte** : servitudes d'utilité publique A2 et A3

Remplacer les informations relatives à la servitude d'utilité publique A3 qui ne concerne pas le PLU de Montpellier par celles de la servitude d'utilité publique A2.

**Modification I : correction graphique : représentation graphique de l'emplacement réservé C67**

- Mise en évidence de la représentation graphique de l'emplacement réservé C67 (nouvel échangeur sur l'autoroute A9) effacée partiellement des documents graphiques du règlement à la suite d'un dysfonctionnement informatique.

**Modification J : Périmètres de desserte par le tramway :**

- Adaptation de la rédaction de la règle instituant une minoration du nombre d'aires de stationnement au regard de la bonne desserte par les transports en commun pour renvoyer aux règles particulières de l'article et non aux principes généraux du Règlement national d'urbanisme (RNU).

**Modification K : correction de texte - descriptif de la zone 5AU :**

- Compléter la liste des grands domaines classés en zone 5AU du PLU dans le rapport de présentation et le règlement.

**Modification L : modification à caractère général - correction de texte :**

- Mise en cohérence des références faites au code de l'urbanisme dans le règlement du PLU avec les évolutions de la codification entrées en vigueur au 1er octobre 2007, s'agissant du règlement national d'urbanisme (RNU).

**Modification M : tracé de la Ligne 3 du tramway**

- Mise en cohérence du tracé de la ligne 3 du tramway dans les documents graphiques du PADD et du rapport de présentation avec le tracé approuvé par la Communauté d'Agglomération de Montpellier.

La modification prise en compte à l'issue de l'enquête publique :

**Modification n°30 : Quartier Croix d'Argent** - modification des documents graphiques du règlement, plan IV-2-a - planche n°22 : correction ponctuelle du tracé de l'emplacement réservé C33 au bénéfice de la Ville pour voie de liaison entre les rues de Bugarel et des Hibiscus.

### **III.6.4. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 22 juin 2009**

**Modification n°1 : ZAC Port Marianne – Rive Gauche** : création d'une zone 13AU correspondant à la partie urbanisée de la ZAC Port Marianne – Rive Gauche, pour permettre la réalisation de l'opération.

**Modification n°2 : ZAC Nouveau Saint Roch** : modification du règlement et des documents graphiques de la zone 1U1, à l'intérieur du périmètre de la ZAC Nouveau Saint Roch, pour permettre la réalisation de l'opération.

**Modification n°3 : ZAC Port Marianne – Portes de la Méditerranée** : extension ponctuelle du secteur de zone 4AU1-2 correspondant au projet de réalisation de la Maison Régionale des Sports.

**Modification n°4 : ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde** : extension ponctuelle du secteur de zone 10AU-1 au carrefour de la rue Léonard de Vinci et de la route de Vauguières pour permettre notamment la réalisation d'un pôle de centralité de quartier et le développement de services de proximité.

**Modification n°5 : Odysseum - ligne 3 du tramway** : institution autour de la nouvelle station de tramway de la règle spécifique de stationnement pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation, permettant de minorer le nombre d'aires de stationnement en regard de la bonne desserte des constructions par les transports en commun.

**Modification n°6 : ZAC Antigone** : modification ponctuelle du règlement et des documents graphiques de la zone 1U4, correspondant au périmètre de la ZAC Antigone dont les aménagements sont aujourd'hui terminés pour mise en cohérence avec la procédure de suppression de la ZAC.

**Modification n°7 : quartier Sud-Comédie** : classement d'un grand îlot urbain en secteur de zone 1U1-2 pour permettre son évolution en cohérence avec les volumes construits existants.

**Modification n°8 : avenue du Pont Juvénal** : création ponctuelle d'un secteur de zone 1U1-2 pour permettre le développement d'une forme urbaine cohérente avec le parcellaire et le bâti environnant existant.

**Modification n°9 : ZAC Port Marianne – Parc Marianne** : création d'un emplacement réservé R52 au bénéfice de la Ville pour la réalisation d'une chaufferie utilisant une énergie renouvelable (biomasse) et permettant d'alimenter plusieurs quartiers de Port Marianne (Parc Marianne, Rive Gauche et République).

**Modification n°10 : ZAC Port Marianne – Consuls de Mer** : adaptations réglementaires et graphiques de la zone 6AU nécessaires aux évolutions du plan masse de l'opération dans le cadre de l'extension de la ZAC.

**Modification n°11 : Campus universitaire** : adaptation de la règle de hauteur maximale des constructions sur une partie du secteur universitaire situé au nord de Montpellier pour

permettre, en particulier, le développement des activités d'enseignement, de formation et de recherche, notamment dans le cadre de l'opération Campus initiée par l'Etat.

**Modification n°12 : quartier Croix d'Argent – Marqueroise** : évolution du zonage U et AU en cohérence avec l'avancement de la desserte du secteur par les réseaux publics et la densité des constructions envisagée le long de la 2<sup>ème</sup> ligne de tramway, ainsi qu'en façade de l'avenue du Colonel Pavelet.

**Modification n°13 : Secteur Est de Port Marianne** : évolution du zonage 4AU1 en cohérence avec l'avancement de la desserte du secteur situé immédiatement à l'est du boulevard Télémaque par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.

#### Les modifications de forme (exposé sommaire) :

**Modification A : correction de texte et graphique** : modification du rapport de présentation et du plan IV-2-a planches n°23 et 24 et plan IV-2-b 2 des documents graphiques du règlement :

- correction d'un oubli matériel : modification de la description de l'emplacement réservé C91

**Modification B : modification à caractère général - correction de texte** :

- mise en cohérence des références faites à l'article L.123-1 5<sup>e</sup> alinéa du code de l'urbanisme dans le règlement du PLU.

**Modification C : correction de texte et graphique** : modification du rapport de présentation et du plan IV-2-a planche n°27 des documents graphiques du règlement :

- suppression du texte descriptif et de la représentation graphique de l'emplacement réservé R40 pour équipement sportif.

**Modification D : correction de texte** : modification de l'article 12 du règlement du PLU :

- dans les paragraphes dédiés aux locaux à vélos, suppression du texte « normes deux roues » qui sera remplacé par « norme vélos » dans tous les articles concernés.

### **III.6.5. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 29 mars 2010**

**Modification n°1 : Quartier Centre - Boutonnet, Résidence Olympique** : extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1 pour tenir compte de l'évolution du quartier et permettre notamment la construction de logements dans un secteur directement desservi par le tramway.

**Modification n°2 : Secteurs Agropolis-Lavalette, Croix Lavit, Mas de Calenda, Rue des Marels, Millénaire 2 - Parc Club, Vauguières, Cottage, Valadou, Clos des Hirondelles, Mas d'Astre, Rue du Père Prévost** : classement en zone urbaine U des secteurs classés en zone à urbaniser AU devenus totalement desservis du fait de l'extension des réseaux publics.

**Modification n°3 : Quartier Port Marianne, ZAC Blaise Pascal** : adaptation ponctuelle du règlement et des documents graphiques du règlement de la zone 2U9 pour tenir compte des évolutions du plan masse de la partie sud du quartier Blaise Pascal.

**Modification n°4 : Quartier Croix d'Argent, ZAC des Grisettes** : adaptation ponctuelle du règlement et des documents graphiques du règlement de la zone 11AU pour tenir compte de l'évolution du projet concernant en particulier l'implantation des constructions en bordure de la rambla centrale du quartier des Grisettes.

**Modification n°5 : Quartier Cévennes, Avenue d'Assas** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 sur les terrains propriété du Conseil général de l'Hérault, actuellement occupés par les anciens locaux de la DDASS, pour permettre notamment la réalisation d'équipements publics départementaux et de logements.

**Modification n°6 : Avenue de la Liberté - Avenue Albert Dubout** : adaptation de la règle de prescription de recul des constructions le long de certaines sections de ces avenues pour tenir compte de la morphologie du tissu urbain existant.

**Modification n°7 : Quartier Centre - Beaux Arts, Place du 11 Novembre 1918** : création d'un emplacement réservé au bénéfice de la Ville pour compléter l'aménagement de l'espace public de la place du 11 novembre 1918.

**Modification n°8 : Quartier Hôpitaux Facultés / Centre-Boutonnet, Place Emile Martin** : extension ponctuelle du secteur de zone 1U2-4 dit « d'entrées de ville » pour prendre en compte l'ensemble du linéaire de façade bordant la place Emile Martin.

**Modification n°9 : Quartier Port Marianne, Place Pablo Picasso, Avenue Raymond Dugrand** : extension et adaptation de la zone à urbaniser 13AU par création de deux secteurs de zone 13AU-1 et 13AU-2 : le secteur 13AU-1 reprend le corps de règle inchangé de la zone 13AU et le secteur 13AU-2 vise la réalisation d'une forme urbaine cohérente et harmonieuse autour de la future place Pablo Picasso. Recalage graphique ponctuel des emplacements réservés C37 (avenue Théroigne de Méricourt / avenue Nina Simone) et C54 (avenue Raymond Dugrand).

**Modification n°10 : Quartier Centre - Antigone** : extension ponctuelle du secteur de zone 1U4-1, spécifique du quartier d'Antigone, à une partie de l'îlot situé entre la rue de l'Epire et l'avenue du pont Juvénal. Adaptation réglementaire du secteur de zone 1U1-4 concernant le traitement esthétique des grilles de clôture en cohérence avec la facture générale du quartier.

**Modification n°11 : Modification à caractère général - zones 2U2** : adaptation de la rédaction de l'article 11 « Aspect extérieur » dans un objectif d'amélioration qualitative des matériaux utilisables pour les murs de clôture situés à l'alignement des voies et emprises publiques.

**Modification n°12 : Quartier Croix d'Argent – Pas du Loup, secteur Ovalie** : réduction ponctuelle (0,5%) de l'emplacement réservé R5 (Agriparc) sur l'emprise des parcelles cadastrées PC 20, 21, 22 et 23 que la Ville a renoncé à acquérir en raison de leur caractère bâti et non essentiel pour le fonctionnement de l'agriparc.

**Modification n°13 : Quartier Hôpitaux Facultés - Aiguelongue** : suppression de l'emplacement réservé R7 (rue de Chanteclerc) pour construction d'un foyer pour personnes âgées, cette réserve faisant double emploi avec la possibilité de réaliser un équipement similaire sur un terrain voisin (rue Pioch de Boutonnet) récemment intégré par legs dans le patrimoine de la Ville.

**Modification n°14 : Quartier Port Marianne, ZAC Port Marianne-Parc Marianne** : augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions de 28 m NGF à 30 m NGF sur l'îlot assurant la jonction entre l'avenue Raymond Dugrand et le parc public parc Marianne, afin de renforcer le caractère structurant du front bâti le long de l'avenue.

**Modification n°15 : Modification à caractère général sur l'ensemble des zones du PLU :** évolution de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » permettant d'exclure les systèmes de captage de l'énergie solaire du calcul de la hauteur des constructions et modification de l'article 11 « Aspect extérieur » visant à assurer une bonne intégration esthétique de ces systèmes dans les toitures des constructions.

**Modification n°16 : Quartier Centre - Comédie / Gares / Gambetta :** Adaptation de la zone 1U1 par la création d'un secteur de zone 1U1-9 tenant compte des caractéristiques de cette partie du centre ville en matière de densité de bâti et de besoins en places de stationnement privatives.

**Modification n°17 : Quartier Près d'Arènes - Aiguerelles, secteur nord de l'avenue du Pont Trinquat :** modification ponctuelle du secteur de zone 2U2-2 en secteur de zone 2U2-1 en vue d'adapter le coefficient d'occupation des sols à la densité du bâti existant sans modifier l'objectif d'un maintien du caractère aéré des constructions du quartier.

**Modification n°18 : Quartier Croix d'Argent, Boulevard Paul Valéry :** extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 pour favoriser le renforcement de la densité des constructions à proximité du tramway.

**Modification n°19 : Quartier Port Marianne, Jardins de la Lironde :** modification ponctuelle des emplacements réservés C7 et C20 au carrefour de la rue Léonard de Vinci et de l'avenue Albert Einstein pour tenir compte de la réalité du bâti existant à maintenir et des espaces privés aménagés assurant la continuité avec l'espace public.

**Modification n°20 : Quartier Centre - Beaux Arts, Rue de Nazareth :** modification ponctuelle de la zone 2U1-9 en vue de permettre une évolution du secteur dans la perspective du départ de l'Ecole Militaire Supérieure d'Administration et de Management (EMSAM) et création de l'emplacement réservé C141 pour aménagement de la rue du 81<sup>e</sup> Régiment d'Infanterie entre la rue de Nazareth et l'avenue de Castelnaud.

**Modification n°21 : Quartier Port Marianne :** réduction ponctuelle de l'emplacement réservé R24 (collège de Port Marianne) à la demande du Conseil général de l'Hérault, maître d'ouvrage du projet.

Les modifications de forme (exposé sommaire) :

**Modification A : remplacement de la mention « avenue de la Mer » par la mention « avenue Raymond Dugrand »** dans les pièces écrites et les documents graphiques du PLU pour tenir compte de la délibération du Conseil municipal du 22 décembre 2008.

**Modification B : correction d'une erreur matérielle** dans la rédaction de l'article 10, paragraphe 2, du règlement de la zone 1U1. Renvoi à faire au paragraphe 11 et non au paragraphe 10.

Les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique :

**Modification 15 : Modification à caractère général : panneaux solaires ou photovoltaïques :** suppression de l'obligation de non visibilité des dispositifs de captage de l'énergie solaire depuis le domaine public.



**Modification 22 : Modification à caractère général – 5AU-2** : adaptation de la rédaction de l'article 2 pour permettre la réalisation de constructions ou d'installations d'intérêt collectif

**Modification 23 : Modification à caractère général** : exclusion des résidences de tourisme du champ d'application de la règle relative à la création de logements sociaux aidés par l'Etat

### **III.6.6. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 9 mai 2011**

**Modification n°1 : Modification à caractère général : élargissement des procédés autorisés en matière de rétention des eaux pluviales** : modification du règlement pour autoriser, dans les zones où le PLU impose des dispositions spécifiques en matière de rétention des eaux de pluie, la technique de rétention des eaux pluviales sur les toitures des constructions (article 4 du règlement) .

**Modification n°2 : Modification à caractère général : suppression de l'obligation de places de stationnement visiteurs** : suppression de l'obligation de réalisation de places de stationnement supplémentaires privées réservées aux visiteurs, rendues inefficaces par leur privatisation progressive et inadaptées au développement des modes de déplacement doux promu par la Ville et l'Agglomération (article 12 du règlement).

**Modification n°3 : Quartier Croix d'Argent, Lemasson** : création de l'emplacement réservé C143 sur la rue Saint Cléophas visant à remplacer, en l'adaptant, le plan d'alignement institué en 1967 devenu obsolète

**Modification n°4 : Quartier Croix d'Argent, Poutingon** : création de l'emplacement réservé C144 visant à améliorer le maillage public des circulations douces et desservir les futurs bâtiments du groupe scolaire Beethoven.

**Modification n°5 : Quartier Hôpitaux-Facultés, Opération Campus** : intégration des dispositions du schéma directeur d'aménagement de l'opération Campus par la création d'emplacements réservés, la modification de dispositions réglementaires et la création d'une orientation d'aménagement.

**Modification n°6 : Quartier Beaux-Arts, Avenue Saint-Lazare** : modification du règlement applicable aux îlots situés de part et d'autre du rond-point du Souvenir français et création de cinq emplacements réservés visant à permettre le renouvellement urbain du secteur.

**Modification n°7 : Quartier Beaux Arts, secteur Justice - Montasinos** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement visant à supprimer le secteur de zone 2U1-11 de la rue du Gros Olivier au profit du secteur 2U1-1 dont le règlement est mieux adapté aux constructions existantes et à leur évolution.

**Modification n°8 : Ensemble des quartiers : institution d'emplacements réservés pour création de voies publiques** : création d'emplacements réservés pour voies publiques sur certaines rues privées pour assurer le maintien d'un maillage de voirie garantissant des conditions de confort et d'efficacité minimum en matière de déplacements des personnes, notamment concernant l'accès aux transports en commun et aux services urbains

**Modification n°9 : Quartier Port Marianne, ZAC Portes de la Méditerranée** : augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions sur le secteur de la zone 4AU1-2 situé en

bordure de l'avenue Pierre Mendès-France et du boulevard Pénélope pour permettre notamment l'installation de nouvelles activités ludiques sur le site d'Odysseum

**Modification n°10 : Quartier Centre, Antigone, ZAC Pagézy :** modification ponctuelle du règlement et des emprises constructibles en limite ouest de la zone 1U4, entre le boulevard d'Antigone et l'immeuble des Echelles de la Ville, pour permettre la réalisation de constructions en cohérence avec les objectifs urbains définis dans le cadre de la ZAC Pagézy sur le site de l'actuel hôtel de ville.

**Modification n°11 : Quartier Aiguelongue, Lez vert :** prolongement de l'emplacement réservé C13 au droit de l'avenue François Delmas visant à permettre le prolongement d'une coulée verte en bordure du Lez

**Modification n°12 : Quartier Cévennes, Petit Bard-Pergola :** extension du secteur de zone 2U1-10 pour permettre une harmonie des futures constructions situées en façade de l'avenue de Lodève avec celles envisagées dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain du Petit Bard. Création d'un emplacement réservé pour voirie (C188) et d'un emplacement réservé pour cheminement piéton (C180), nécessaires à la requalification des espaces publics du quartier.

**Modification n°13 : Quartier Centre, Avenue de Lodève :** adaptation du règlement et des documents graphiques du règlement applicables à la zone 1U1 pour faciliter la modernisation des postes de transformation et de distribution électriques en centre ville, en particulier entre la rue Baqué et l'avenue de Lodève.

**Modification n°14 : quartier Port Marianne-Richter, Place Christophe Colomb :** adaptation ponctuelle du règlement et des documents graphiques du règlement de la zone 1U7 pour permettre le renouvellement urbain de la partie nord du quartier

**Modification n°15 : Quartier Port Marianne, Millénaire, Rue Louis Lépine :** extension ponctuelle du secteur de zone 2U2-1 pour permettre la création de nouveaux programmes de logements selon une densité et une forme urbaine cohérentes avec les opérations environnantes.

**Modification n°16 : Quartier Port Marianne, Avenue du Pont Juvénal :** adaptation ponctuelle de la règle de hauteur des constructions en bordure de l'extrémité nord de l'avenue des Droits de l'Homme afin de favoriser une opération de renouvellement urbain dans un secteur directement desservi par le tramway et de permettre une cohérence d'ensemble des volumes bâtis.

**Modification n°17 : Quartier Antigone, Rue du Moulin de Semalen :** extension ponctuelle du secteur de zone 1U4-3 pour favoriser la densité des constructions à proximité du tramway.

**Modification n°18 : Quartier Cévennes :** création d'emplacements réservés pour voies publiques, cheminements piétons et parc public pour tenir compte de l'évolution du quartier et permettre une meilleure gestion des circulations douces et motorisées.

**Modification n°19 : Quartier Mosson, ZAC Pierres Vives :** adaptations ponctuelles de l'orientation d'aménagement et des documents graphiques du règlement aux évolutions du plan masse de la ZAC Pierres Vives.

**Modification n°20 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Montpellier-Méditerranée :** mention écrite et graphique dans le rapport de présentation du principe d'une zone de bruit « D » du plan d'exposition au bruit de l'aéroport.

**Modification n°21 : Quartier Port Marianne, ZAC Jacques Cœur** : adaptations ponctuelles du règlement et des documents graphiques du règlement de la zone 8AU pour tenir compte de l'évolution du plan masse de l'îlot H de la ZAC.

**Modification n°22 : Quartier Port Marianne, ZAC Rive Gauche** : adaptations ponctuelles du règlement et des documents graphiques du règlement de la zone 13AU aux évolutions du plan masse de la ZAC.

**Modification n°23 : Quartier Centre, Boutonnet** : suppression de l'emplacement réservé C22 rue Moquin-Tandon devenu inutile pour l'organisation des déplacements dans le quartier.

**Modification n°24 : Quartier Port Marianne, ZAC Parc Marianne** : adaptations ponctuelles du plan masse le long de l'avenue Raymond Dugrand et dans le secteur du Mas Rouge pour tenir compte des évolutions de programme envisagées.

**Modification n°25 : Quartier Port Marianne, ZAC Jacques Cœur, ZAC Parc Marianne, ZAC Rive Gauche** : évolution de la règle de stationnement pour prendre en compte l'offre de stationnement importante proposée par le projet de parking souterrain prévu le long de l'avenue R. Dugrand.

**Modification n°26 : Quartier Port Marianne, secteur Dubout-Moularès** : création de trois emplacements réservés pour améliorer le maillage viaire et les liaisons piétonnes dans le secteur, modification du zonage autour de la rue Charles Perrault pour moduler la densité des constructions et identification d'un espace protégé au titre de l'article L.123-1-5 7°) du code de l'urbanisme sur l'avenue Albert Dubout.

**Modification n°27 : Quartier Port Marianne, ZAC Odysseum Est** : extension du secteur de zone 4AU1-2 visant à compléter l'offre d'activités sur le secteur d'Odysseum.

**Modification n°28 : Quartier Croix d'Argent, Poutingon** : extension d'un espace boisé classé (art. L.130-1 du CU) à la demande des propriétaires du domaine de Poutingon sur les parcelles EK n°220, 222 et DZ n°108.

**Modification n°29 : Quartier Cévennes, Avenue de l'Agriculture** : suppression de l'emplacement réservé R12 pour équipement de petite enfance, celui-ci pouvant être relocalisé à proximité rue Boussinesq dans le cadre d'une opération d'ensemble.

**Modification n°30 : Modification à caractère général, règles de stationnement** : évolution réglementaire visant à autoriser sous conditions les places de stationnement doubles pour les logements collectifs.

**Modification n°31 : Quartier Port Marianne, ZAC Consuls de Mer 2<sup>e</sup> extension** : adaptations du règlement, des documents graphiques du règlement et de l'orientation d'aménagement pour tenir compte des évolutions du plan masse de la ZAC.

**Modification n°32 : Quartier Centre, ZAC Nouveau Saint-Roch** : adaptations ponctuelles des documents graphiques du règlement du secteur de zone 1U1-8 aux évolutions du plan masse de la ZAC.

**Modification n°33 : Quartier Près d'Arènes, Cité Mion** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement visant à augmenter ponctuellement la hauteur maximale des constructions de 12 à 15 m pour permettre une opération de renouvellement urbain et notamment la reconstruction d'un programme de logements sociaux.

**Modification n°34 : Quartier Figuerolles, cité Gély :** création de l'emplacement réservé C197 pour voie publique permettant d'assurer une liaison entre la rue de Font Carrade et la cité Gély.

**Modification n°35 : Modification à caractère général, zone 1U1 :** adaptation de la rédaction de l'article 10 « Hauteur des constructions » excluant les secteurs 1U1-3, 1U1-7 et 1U1-8 de la règle d'harmonisation des hauteurs et adaptation de la rédaction de l'article 11 « Aspect extérieur » visant à autoriser les toitures terrasses sous conditions et renforçant la nécessité d'intégration des édicules techniques sur les constructions.

**Modification n°36 : Modification à caractère général, panneaux solaires ou photovoltaïques :** adaptation de la règle d'intégration des systèmes de captage de l'énergie solaire en toiture (article 11 du règlement).

**Modification n°37 : Modification à caractère général, règles de hauteur en 1U1 :** évolution de la règle de hauteur applicable le long de certaines rues du centre-ville pour tenir compte des formes urbaines existantes.

**Modification n°38 : Modification à caractère général, préservation du patrimoine bâti :** extension à plusieurs secteurs de la ville de la règle (secteur « w ») permettant d'interdire la démolition de bâtiments ayant une valeur patrimoniale (art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

**Modification n°39 : Quartier Port Marianne, La Baume - Route de Vauguières :** modification du zonage et du règlement applicables au carrefour de la route de Vauguières et de la rue Leonard de Vinci pour permettre le développement d'opérations de renouvellement urbain sur ce secteur en cohérence avec la proximité d'une desserte par le tramway et dans le prolongement de la ZAC des Jardins de la Lironde.

**Modification n°40 : Quartier Centre, Rue Du Guesclin :** adaptation ponctuelle du règlement du secteur de zone 1U1-7 permettant de préciser la règle d'implantation des constructions en limite de domaine public.

**Modification n°41 : Quartier Beaux Arts, Rue du 81<sup>e</sup> Régiment d'Infanterie :** modification ponctuelle de l'emplacement réservé C141 pour élargissement et aménagement d'un profil en travers de la rue du 81<sup>e</sup> Régiment d'Infanterie mieux adapté aux circulations douces.

**Modification n°42 : Quartier Croix d'Argent, square Molière :** suppression de l'emplacement réservé C66 pour création d'un cheminement piéton entre le boulevard Paul Valéry et la rue des Hibiscus, la Ville ayant acquis la portion de terrain nécessaire à la réalisation de ce cheminement.

**Modification n°43 : Quartier Mosson, lieu-dit Truc de Leuze :** évolution du règlement et des documents graphiques du règlement, suite au jugement du Tribunal administratif du 27 mai 2010.

**Modification n°44 : Modification à caractère général - Quartiers Beaux Arts, Hôpitaux-Facultés, Boutonnet, Antigone :** identification d'espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 7°) du code de l'urbanisme et extension d'un espace boisé classé permettant de préserver les espaces végétalisés créateurs de discontinuités urbaines et garants d'une certaine qualité paysagère.

**Modification n°45: Quartier Centre, Figuerolles :** création de l'emplacement réservé C201 pour création d'une voie de liaison entre la rue Anterrieu et la rue Adam de Craponne, et recalage ponctuel du secteur de zone 1U1-1 entre l'avenue de la Liberté et la rue de la

Feuillade pour permettre la réalisation d'une opération adaptée à la localisation particulière de l'îlot en proue de quartier.

**Modification n°46 : Quartier Croix d'Argent, lieu-dit Terre de l'Hirondelle :** évolution du règlement et des documents graphiques du règlement pour permettre la construction avec une densité plus importante sur un secteur desservi directement par la ligne 2 du tramway au sud de la ZAC des Grisettes.

**Modification n°47 : Quartier Centre, Figuerolles, square Coursindel :** création de l'emplacement réservé C202 sur une partie de la rue Saint-Etienne visant à desservir une parcelle propriété de la ville.

**Modification n°48 : Quartier Cévennes, Alco :** extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 sur une parcelle en bordure de la rue Serge Lifar classée en secteur 2U1-7 pour permettre la réalisation d'une opération mixte de logements en accession et sociaux.

**Modification n°49 : Quartier Près d'Arènes, ZAC Restanque :** extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-6 pour permettre, dans le cadre de l'opération Restanque, l'évolution homogène d'un secteur limitrophe du quartier Tournezy.

**Modification n°50 : Quartier Croix d'Argent, ZAC des Grisettes :** modification ponctuelle de l'article 6 du règlement visant à corriger une erreur de rédaction, en cohérence avec le plan masse de l'opération mis au point par l'architecte coordonnateur.

**Modification n°51 : Quartier Port Marianne, ZAC Parc Marianne :** réduction de l'emplacement réservé R24 (collège de Port Marianne), en accord avec le Conseil général, pour création d'un groupe scolaire du premier degré.

Les modifications de forme (exposé sommaire) :

**Modification A : complément au rapport de présentation :**

- conformément à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés depuis l'approbation du PLU le 2 mars 2006 est ajouté au rapport de présentation

**Modification B : modification à caractère général - complément de texte :**

- à l'article 7 du règlement, la rédaction formelle des règles d'implantation pour les constructions situées en dessous du terrain naturel est harmonisée pour toutes les zones

**Modification C : correction de texte - correction du rapport de présentation :**

- à la page 325 du rapport de présentation, la mention indiquant que les constructions à usage de logement locatif social sont autorisées dans les zones à vocation principale d'activités est supprimée en cohérence avec la modification du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 17 novembre 2008 qui a modifié cette disposition

**Modification D : correction de texte – modification du rapport de présentation et du règlement du secteur de zone 2U1-8 :**

- A la page 406 du rapport de présentation, la présentation de l'article 6 en 2U1-8 est précisée quant aux règles d'implantation sur la rue Saint-Hilaire ;
- Dans le règlement du secteur 2U1-8, les principales traductions réglementaires sont corrigées ;
- A l'article 6 du règlement du secteur 2U1-8, la mention « sur l'avenue de Palavas » est supprimée, permettant de définir quelle est la règle générale qui s'applique

**Modification E : correction de texte** – modification de la description du secteur de zone 3U1-7 dans le rapport de présentation :

- à la page 454 du rapport de présentation, la mention « un établissement scolaire important privé » est remplacée par « des établissements d'enseignement public et privé »

**Modification F : correction graphique** – ajout des plans de localisation des secteurs de zone 4U3-1 et 4U3-2 dans le rapport de présentation :

- A la suite de la page 472, ajout des descriptions des secteurs de zone 4U3-1 et 4U3-2

**Modification G : correction de texte** – Informations complémentaires sur les caractéristiques du secteur 4AU3-5 :

- aux pages 517 et 522 du rapport de présentation, le COS du secteur 4AU3-5 est spécifié

**Modification H : correction de texte** – dans le rapport de présentation et l'orientation d'aménagement du secteur Jacques Cœur, remplacement de la mention « C37 » par « l'avenue Théroigne de Méricourt »

**Modification I : correction de texte** – adaptation de la description du secteur de zone 2U1-9 dans le rapport de présentation :

- à la page 407 du rapport de présentation, la description de la localisation du secteur 2U1-9 est complétée par les mentions : rue du 81<sup>e</sup> RI, Mas de Calenda, Cité Mion, route de Vauguières.
- à la page 140 du règlement, sont ajoutées les mêmes précisions de localisations

**Modification J : correction de texte** – correction de l'emprise de l'emplacement réservé C29 dans le rapport de présentation en conformité avec les documents graphiques du règlement :

- à la page 604 du rapport de présentation, l'emprise de l'emplacement réservé C29 « 10m » est remplacée par « 12m »

**Modification K : modification à caractère général** – corrections de texte :

- Mise en cohérence des références faites au code de l'urbanisme dans le règlement du PLU avec l'ordonnance du 8 décembre 2005, s'agissant de l'installation de caravanes ;

- Mise en cohérence des références faites au code de l'urbanisme dans le règlement du PLU avec les évolutions de la codification entrées en vigueur le 1er octobre 2007, s'agissant de la réalisation des aires de stationnement

**Modification L : correction de texte** – article 6 du règlement de la zone 2AU :

- dans le paragraphe 4 de l'article 6, le mot « alignement » est remplacé par « la limite du domaine public départemental »

**Modification M : correction de texte** – légende des documents graphiques :

- La mention « espaces libres à planter » est remplacée par « espaces verts (art. L.123-3 b) du code de l'urbanisme »

**Modification N : correction de texte** – dénomination du parc public « Georges Charpak » et projet de la Cité Hippocrate :

- La mention « parc Marianne » est remplacée par la mention « parc Georges Charpak » ;
- La mention « centre d'art contemporain » est remplacée par « équipement culturel dédié à la médecine et à la découverte du corps humain ».

La modification prise en compte à l'issue de l'enquête publique :

**Modification n°32 - Complément : Quartier Centre, ZAC Nouveau Saint-Roch** : adaptation ponctuelle des documents graphiques du règlement du secteur de zone 1U1-8 permettant un léger élargissement de l'îlot délimité par les rues Pagézy et Jules Ferry, à l'angle du pont de Sète et de la rue Pagézy améliorant la perception du front bâti sur la rue du Grand Saint Jean et la capacité de stationnement sur la rue Pagézy.

### **III.6.7. Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 25 juillet 2011**

**Modification simplifiée n°1 : Quartier Mosson – Secteur de Malbosc** : dans le secteur de zone 9AU-5, correspondant au futur groupe scolaire François Mitterrand, le périmètre de hauteur maximale des constructions est retranscrit dans les pièces graphiques du règlement du PLU.

**Modification simplifiée n°2 : Quartier Centre – ZAC Nouveau Saint-Roch** : l'emplacement réservé C129 pour la réalisation de la 3e ligne du tramway est ponctuellement réduit au droit de l'îlot situé entre la rue Jules Ferry et le pont de Sète, afin de permettre la réalisation d'un bâtiment venant prolonger l'alignement des façades sur la rue Jules Ferry.

### **III.6.8. Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 7 novembre 2011**

Dans le quartier Hôpitaux Facultés – secteur Campus :

- réduction ponctuelle de l'emplacement réservé C149 pour sa partie couvrant le site Triolet de l'université Montpellier 2, visant la requalification des espaces publics de l'avenue du Professeur Emile Jeanbrau ;
- réduction ponctuelle de l'emplacement réservé C147 pour l'amélioration et la création de liaisons entre la place Eugène Bataillon et la place de la Voie Domitienne, notamment le long de la rue du Truel.

### **III.6.9. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 23 juillet 2012**

#### Les modifications de fonds

**Modification n°1 : Quartier Hôpitaux-Facultés, Collège des Ecosais :** évolution du règlement et des documents graphiques du règlement visant à permettre notamment la réalisation d'une opération de renouvellement urbain intégrant la construction de logements collectifs sur la propriété de l'Etat actuellement occupée en partie par l'école nationale supérieure d'architecture.

**Modification n°2 : Quartier Croix d'Argent, secteur Marqueroze :** classement en zone urbaine U des secteurs classés en zone AU aux abords des rues Gaston Bachelard et Pierre Corneille, devenus totalement desservis du fait de l'extension des réseaux publics.

**Modification n°3 : Quartier Grammont, rue du Mas des Oliviers :** création d'un espace boisé classé (art. L.130-1 du code de l'urbanisme) à la demande du propriétaire de la parcelle cadastrée RP n°17.

**Modification n°4 : Quartier Près d'Arènes, ZAC de la Restanque :** création de l'emplacement réservé C204 pour voirie permettant d'assurer une liaison entre la rue Simone de Beauvoir et la rue de Montels-Eglise.

**Modification n°5 : Quartier Croix d'Argent, rue Raimon de Trencavel :** création de l'emplacement réservé C206 pour élargissement sur la partie de la rue Raimon de Trencavel débouchant sur l'avenue de Toulouse.

**Modification n°6 : Quartier Centre, ZAC Nouveau Saint Roch :** adaptations ponctuelles du règlement et des documents graphiques du règlement du secteur de zone 1U1-8 pour prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC et l'offre de stationnement proposée par le projet du parking de la gare.

**Modification n°7 : Quartier Aiguerelles, avenue Germaine Tillion :** création de l'emplacement réservé C208 pour voie publique permettant d'assurer le maintien d'une liaison entre l'avenue du Pont Trinquat et l'avenue Germaine Tillion.

**Modification n°8 : Quartier Plan des Quatre Seigneurs, Thomassy :** identification d'espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et prolongement de l'emplacement réservé C42 pour cheminement piéton le long de l'aqueduc Saint Clément afin de préserver des espaces ayant une forte valeur paysagère et d'améliorer les liaisons avec le



cheminement piéton situé le long du tracé de l'aqueduc. **MODIFICATION RETIRÉE APRES ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification n°9 : Quartier Aiguelongue, avenue de la Justice de Castelnaud - rue de Montasinos** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-9 pour favoriser la densification des constructions à proximité du tramway et identification d'un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique (art. L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

**Modification n°10 : Quartier Port Marianne, ZAC Parc Marianne et Jacques Cœur** : adaptations ponctuelles du plan de masse de long de l'avenue Raymond Dugrand et de l'avenue Nina Simone, et ajustement du secteur de zone 13AU-2 sur la place Pablo Picasso pour tenir compte des évolutions de programme envisagées.

**Modification n°11 : Quartier Pompignane, Place du Corps expéditionnaire français en Italie** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement visant à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain en entrée de quartier, création de l'emplacement réservé C207 visant à créer une nouvelle place urbaine à l'extrémité ouest de la rue du Maréchal Leclerc et prolongement de l'emplacement réservé C138 pour améliorer le maillage public des liaisons douces.

**Modification n°12 : Quartier Aiguerelles, avenue du Petit Train – chemin de Moularès** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement pour permettre, dans la continuité du centre-ville, une densification des constructions dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain à proximité du nouvel hôtel de Ville.

**Modification n°13 : Quartier Hôpitaux-Facultés, avenue Patrick Geddes** : création de l'emplacement réservé C205 permettant l'élargissement de la voie au débouché sur l'avenue du Professeur Emile Jeanbrau.

**Modification n°14 : Quartier Centre, ZAC Saint Charles** : extension ponctuelle de l'emprise constructible couvrant le bâtiment dit des Incurables afin de permettre des adaptations architecturales du bâtiment existant inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques.

**Modification n°15 : Quartier Hôpitaux-Facultés, avenue du Professeur Emile Jeanbrau** : création de l'emplacement réservé C209 entre l'avenue du Pr Emile Jeanbrau et l'avenue de l'Abbé Paul Parguel pour améliorer les voies de liaison publiques au sein du campus montpellierain.

**Modification n°16 : Quartier Port Marianne, ZAC Jardins de la Lironde** : adaptation ponctuelle du plan de masse en bordure de la Lironde, au carrefour de la rue Léonard de Vinci et de la place Mattéo Manuguerra pour tenir compte des évolutions de programme envisagées.

**Modification n°17 : Quartier Boutonnet, rue du Colonel Marchand** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement pour permettre la réalisation de constructions en cohérence avec celles existantes le long de la rue.

**Modification n°18 : Quartier Centre, modification à caractère général, règles de hauteur en 1U1** : évolution de la règle de hauteur applicable le long de certaines rues du centre-ville pour tenir compte des formes urbaines existantes.

**Modification n°19 : Quartier La Martelle, Chemin des Grenadiers, Bois de Bionne** : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C40 pour création d'un cheminement piéton entre la rue des Bouisses et la Mosson, pour tenir compte d'une acquisition de terrain effectuée par la Ville.

**Modification n°20 : Quartier Boutonnet, rue de l'Abbé de l'Epée** : extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1 pour garantir la cohérence des formes urbaines et le maintien d'un tissu de faubourg aux abords de la Maison de la Géographie.

**Modification n°21 : Quartier Centre, Figuerolles, rue Adam de Craponne** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement pour autoriser les constructions à toit terrasse au croisement de l'avenue de la Liberté et de la rue Adam de Craponne.

**Modification n°22 : Quartier Port Marianne, rue du Mas Rouge – rue du Mas de Barlet** : adaptation ponctuelle de l'emplacement réservé de l'Etat N1 pour l'aménagement des abords de l'autoroute A9 afin de permettre la construction d'une chaufferie collective au bois visant à desservir les quartiers Parc Marianne, Rive Gauche et République.

**Modification n°23 : Quartier Aiguerelles, impasse de l'Etang de Vic** : création de l'emplacement réservé C210 entre l'impasse de l'Etang de Vic et l'avenue du Pont Trinquat pour améliorer le maillage des voies publiques et les déplacements tous modes à l'échelle du quartier.

**Modification n°24 : Quartier Gambetta, ancien lycée Mendès France** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement visant à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain intégrant la construction de logements collectifs et individuels groupés sur l'emprise de l'ancien lycée professionnel.

**Modification n°25 : Quartier Figuerolles, cité Gély** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement visant à permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et création de l'emplacement réservé C211 permettant d'assurer un maillage de voies publiques.

**Modification n°26 : Quartier Boutonnet, place Marcel Godechot** : modification du zonage et du règlement applicables au sud de la place Marcel Godechot visant à favoriser le renouvellement urbain et la densification d'un secteur directement desservi par la ligne 1 du tramway, à proximité du stade Philippidès.

**Modification n°27 : Quartier Près d'Arènes, ZAC Garosud** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement permettant la prise en compte des évolutions de programme de la ZAC Garosud et notamment de la règle relative à la rétention des eaux pluviales.

**Modification n°28 : Quartier Port Marianne, ZAC Hippocrate** : adaptation ponctuelle du règlement de la zone 4AU5 pour tenir compte des évolutions du plan de masse de la ZAC au droit de l'avenue Nina Simone (emplacement réservé C37).

**Modification n°29 : Quartier Cévennes – Saint Clément, rue Croix de Las Cazes** : évolution du règlement et des documents graphiques du règlement pour permettre le développement du parc de logements étudiants sur le secteur de La Condamine, suppression de l'emplacement réservé R44 pour équipement public et création des emplacements réservés C212 pour cheminement piéton et C213 pour voirie publique.

**Modification n°30 : Quartier Port Marianne, sud A9, domaine de Beauregard** : réduction ponctuelle de l'emplacement réservé de l'Etat N2 pour dédoublement de l'autoroute A9, en accord avec les services de l'Etat, afin de permettre la valorisation du domaine.

**Modification n°31 : Quartier Pompignane, rives du Lez** : extension ponctuelle de la zone naturelle sur la rive opposée au parc Rimbaud afin de bloquer les possibilités de

développement d'activités humaines sur trois parcelles exposées à l'érosion des falaises du Lez et au risque d'affaissement de la berge.

**Modification n°32 : Modification à caractère général** : intégration dans le règlement d'une prescription concernant les espaces à protéger au titre du L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme visant à préciser les conditions de modification ou de suppression de ces espaces.

#### Les modifications de forme

**Modification A : complément au rapport de présentation :**

- conformément à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés au PLU depuis l'approbation de la modification du 9 mai 2011 est ajouté au rapport de présentation.

**Modification B : Quartier Croix d'Argent, correction graphique :**

- suppression de l'emplacement réservé C139 pour bouclage de voirie publique dans le secteur Estanove, tenant compte du jugement du Tribunal administratif en date du 16 décembre 2010.

**Modification C : modification à caractère général – correction de texte :**

- mise en cohérence des références faites au code de l'urbanisme dans le règlement du PLU avec la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement, s'agissant des espaces à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme) ;

**Modification D : Quartier Estanove, correction graphique :**

- correction de l'emprise de l'emplacement réservé C33 entre la rue de Bugarel et la rue des Hibiscus suite à la modification du PLU approuvée par le Conseil municipal du 17 novembre 2008.

**Modification E : modification à caractère général – correction de texte :**

- intégration des évolutions juridiques apportées aux législations et réglementations spécifiques relatives à l'occupation des sols.

**Modification F : correction de texte – correction du règlement :**

- dans le règlement de la zone 2U4, suppression de la référence à trois secteurs de zone, la zone 2U4 n'étant pas subdivisée en secteurs de zone.

**Modification G : ZAC Richter - correction graphique :**

- correction d'une erreur matérielle visant à intégrer l'emprise maximale des constructions (article 9) dans le secteur de zone 1U7-4.

**Modification H : Quartier Mosson, ZAC Parc 2000, correction graphique :**

- modification ponctuelle du périmètre de l'orientation d'aménagement.

**Modification I : modification à caractère général – correction de texte**

- intégration de l'évolution réglementaire relative à la définition des surfaces de plancher

**Modification J : modification à caractère général – correction de texte :**

- adaptation de la rédaction relative aux installations classées autorisées à l'article 2 du règlement.

Les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique :

**Modification n°8 : Quartier Plan des Quatre Seigneurs, Thomassy** : modification visant à identifier des espaces protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et à prolonger l'emplacement réservé C42 pour cheminement piéton le long de l'aqueduc Saint Clément

**MODIFICATION RETIRÉE APRES ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification n°18 – Complément : Quartier Centre, modification à caractère général, règles de hauteur en 1U1** : extension ponctuelle de la règle de hauteur à 13,50 mètres proposée sur la rue du Faubourg du Courreau pour tenir compte des gabarits existants sur le plan Cabanes

**Modification n°29 – Modification : Quartier Cévennes – Saint Clément, rue Croix de Las Cazes** : adaptation ponctuelle de l'emplacement réservé C213 pour voirie entre la rue Croix de Las Cazes et la rue Buffon pour assurer une continuité d'aménagement avec les voiries sur lesquelles il vient se greffer.

### **III.6.10. Révision simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 1er octobre 2012**

Intégration des dispositions règlementaires permettant la réalisation de la nouvelle ZAC du Coteau à vocation d'habitat par :

- la réduction du secteur de zone à urbaniser stricte AU0-6 au profit d'un secteur de zone d'urbanisation future 1AU-6 à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des constructions à usage de bureaux et d'activités ;
- la réduction partielle du secteur de zone N-1 au profit d'un secteur de zone d'urbanisation future 1AU-5 à vocation principale d'habitat, dont la règle limitera la densité et la hauteur des bâtiments, dans le respect de l'environnement boisé et du caractère patrimonial du site ;
- la réduction partielle du secteur de zone N-2 et du secteur de zone 3U1-1 au profit d'un secteur de zone à urbaniser 1AU-6 à vocation principale d'habitat pouvant également accueillir des constructions à usage de bureaux et d'activités ;
- le recalage de l'emprise de l'emplacement réservé R27 inscrit au bénéfice de la Ville de Montpellier pour la réalisation d'un grand poumon vert public ;
- la création d'un emplacement réservé C 215 pour voirie nouvelle de maillage entre la rue de Malbosc et la rue du Professeur Blayac (RD 65).

### **III.6.11. Modification approuvée par délibération du conseil municipal du 22 juillet 2013**

#### Les modifications de fonds

**Modification n°1 : Caractère général :** évolution de la règle portant obligation de réaliser des logements sociaux (évolution des seuils, des taux, des secteurs concernés) pour prendre en compte le renforcement des obligations de production de logement social issu de la loi du 18 janvier 2013.

**Modification n°2 : Caractère général :** création d'un secteur de zone spécifique N-5 sur les quatre cimetières de Montpellier afin d'harmoniser les règles qui s'imposent à ces espaces.

**Modification n°3 : Caractère général :** adaptation de la rédaction de la règle sur les espaces à protéger au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme afin de préciser les possibilités de modification de ces espaces.

**Modification n°4 : Caractère général :** extension géographique de la disposition permettant à la Ville de s'opposer à la démolition d'un bâtiment présentant une valeur patrimoniale (indice W) afin d'assurer de façon efficace la préservation des éléments architecturaux et patrimoniaux sur les parties du territoire communal les plus sensibles.

**Modification n°5 : Caractère général :** création d'espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les parcelles KL n°274, HL n°274, IL n°79 et OP n°55 sur lesquelles la disparition d'espaces végétalisés aurait un impact certain sur le paysage urbain et viendrait en contradiction avec l'objectif de maintien d'un équilibre entre densification urbaine et préservation de la biodiversité en ville.

**Modification n°6 : Caractère général :** adaptation de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement pour les quartiers situés à proximité d'ouvrages comportant une offre importante de stationnement (ZAC Port Marianne-Jacques Cœur, Port Marianne-Rive Gauche, Port Marianne-Parc Marianne et Nouveau Saint Roch), afin de favoriser la mutualisation de l'offre de stationnement dans les quartiers concernés.

**Modification n°7 : Quartier Centre – Beaux Arts :** adaptations réglementaires du secteur de zone 2U1-11 pour tenir compte des évolutions des éléments de programme et de plan de masse des opérations de renouvellement urbain envisagées sur les îlots situés de part et d'autre du rond-point du Souvenir français (notamment modification des emprises constructibles, évolution de la hauteur maximale des constructions sur le rond-point du Souvenir français, suppression de l'emplacement réservé C199).

**Modification n°8 : Quartier Centre – Beaux Arts :** création d'un secteur de zone 1U1-2 (grands îlots en centre ville) sur le site des anciennes archives départementales situé entre l'avenue de Castelnau, la rue Proudhon et la rue Louis Frédéric Rouquette afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain de ce secteur proche du centre historique.

**Modification n°9 : Quartier Centre – Gares – ZAC Nouveau Saint Roch :** adaptations réglementaires ponctuelles du secteur de zone 1U1-8 afin de répondre aux évolutions des éléments programmatiques et de plan de masse du projet définies par P. Chémetov et E. Nebout, architectes en chef de la ZAC.

**Modification n°10 : Quartier Centre – Gares – rue François Périer** : modification de la hauteur maximale des constructions admise du côté impair de la rue François Périer dans la partie débouchant sur l'avenue du Pont Juvénal afin de mieux prendre en compte les gabarits des constructions existantes.

**Modification n°11 : Quartier Centre – Figuerolles – Cité Gély** : adaptation ponctuelle de l'emplacement réservé pour voirie C197 entre la rue de Font Carrade et la cité Gély afin de mieux prendre en compte la topographie du site et le chemin d'accès aux parcelles riveraines.

**Modification n°12 : Quartier Cévennes – Pergola** : extension du secteur de zone 2U1-10 au nord de l'avenue Paul Rimbaud afin de poursuivre les actions de requalification du secteur Petit Bard-Pergola et de permettre notamment l'extension du siège du bailleur social d'Hérault Habitat.

**Modification n°13 : Quartier Croix d'Argent – ancienne Ecole d'Application d'Infanterie (EAI)** : extension du secteur de zone 2U1-1f sur les abords de la rue des Chasseurs et sur le site de la caserne Guillaut pour permettre le réinvestissement urbain de cet ancien site militaire et favoriser une mixité urbaine et fonctionnelle.

**Modification n°14 : Quartier Estanove – Mas du Vigan** : création des emplacements réservés pour cheminement piéton C200 entre l'avenue de Toulouse et la rue des Bougainvilliers et C214 entre la rue Jean-Baptiste Poquelin dit Molière et la rue de Bugarel pour permettre le désenclavement du secteur et améliorer l'accessibilité par les modes doux à la station de tramway « Bugarel » de la future ligne 5.

**Modification n°15 : Quartier Croix d'Argent – ZAC des Grisettes** : évolutions réglementaires de la zone 11AU afin de permettre l'implantation de la future clinique Saint Roch le long de l'avenue du Colonel Pavelet.

**Modification n°16 : Quartier Croix d'Argent – Marquerose** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1f afin de permettre la constitution d'un ensemble bâti cohérent et homogène le long de la rue Gaston Bachelard et de favoriser la densité urbaine à proximité de la ligne 2 du tramway.

**Modification n°17 : Quartier Croix d'Argent – ZAC Ovalie** : adaptations réglementaires ponctuelles des emplacements réservés C103 et C105 pour voies de liaison, et évolution de l'orientation d'aménagement du secteur Ovalie pour répondre aux évolutions de programme et de plan de masse définies par N. Lebunetel, architecte en chef de la ZAC.

**Modification n°18 : Quartier Croix d'Argent – Mas Nouguier** : identification du domaine du Grand Puy comme bâtiment pouvant changer de destination en zone agricole afin de permettre sa réhabilitation et sa mise en valeur et réduction ponctuelle de l'emplacement réservé R5 (parc public) permettant d'adapter le périmètre de l'agriparc municipal aux réalités de son fonctionnement et aux besoins des propriétés riveraines.

**Modification n°19 : Quartier Hôpitaux–Facultés – Route de Ganges/Occitanie** : adaptation ponctuelle des documents graphiques du règlement de la zone 3U2 afin de permettre des formes architecturales contemporaines et audacieuses, notamment dans le cadre de la construction de la future faculté de médecine.

**Modification n°20 : Quartier Hôpitaux–Facultés – Montmaur** : adaptation réglementaire ponctuelle du secteur de zone 5AU-2b situé dans le secteur du bois de Montmaur afin de permettre un agrandissement de la Maison de retraite protestante, équipement collectif qui assure une mission d'intérêt général.

**Modification n°21 : Quartier Hôpitaux–Facultés – Croix Lavit** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1e au nord de la rue Robert Capa afin d'accompagner progressivement les mutations du secteur vers davantage de mixité urbaine et fonctionnelle.

**Modification n°22 : Quartier Mosson – ZAC du Coteau** : extension ponctuelle du secteur de zone 3U1-1b sur le collège d'Alco actuellement situé dans le secteur de zone AU0-6 afin de mettre en cohérence le zonage avec le niveau d'équipement et l'occupation.

**Modification n°23 : Quartier Mosson – Celleneuve** : création de l'emplacement réservé pour cheminement piéton C216 sur l'emprise de l'allée Marguerite Givernis afin de faciliter l'accès au square Pierre Azéma pour les habitants du quartiers (piétons et modes doux).

**Modification n°24 : Quartier Plan des Quatre Seigneurs – Thomassy** : identification d'espaces à protéger au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme et prolongement de l'emplacement réservé C42 pour cheminement piéton le long de l'aqueduc Saint Clément afin de préserver des espaces ayant une forte valeur paysagère et d'améliorer les liaisons avec le cheminement piéton situé le long du tracé de l'aqueduc.

**Modification n°25 : Quartier Plan des Quatre Seigneurs – avenue du Pic Saint Loup – allée du Monte Cinto** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1b pour permettre une densification mesurée de ce secteur (notamment : évolution de la hauteur des constructions de 8 à 10 mètres).

**Modification n°26 : Quartier Port Marianne – Mas de Julien** : création de l'emplacement réservé pour voirie C217 entre l'avenue Albert Einstein et la rue de la Mogère contribuant à développer un maillage de voies publiques à proximité du quartier Odysseum et de l'échangeur de l'A9.

**Modification n°27 : Quartier Port Marianne – Richter** : adaptation ponctuelle du règlement du secteur de zone 1U7-4 afin de permettre la réalisation d'une « Folie architecturale du 21e siècle » (notamment : déréglementation de la hauteur des constructions, exclusion de la règle portant obligation de réaliser des logements sociaux) répondant à la politique de la Ville en matière de soutien et de développement de l'architecture contemporaine.

**Modification n°28 : Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde** : modification de l'emprise de l'emplacement réservé C81 pour voie de liaison (rue Claude Berri) et prolongement de cet emplacement réservé jusqu'à la rue du Capitaine Pierre Pontal pour contribuer à améliorer le fonctionnement urbain du quartier.

**Modification n°29 : Quartier Port Marianne – ZAC Consuls de Mer** : création d'une nouvelle zone 1U9 visant à couvrir la dernière extension de la ZAC Consuls de Mer ; adaptation des documents graphiques du règlement du secteur de zone 6AU-2 pour prendre en compte l'évolution du plan de masse de la ZAC en bordure est de l'avenue Germaine Tillion, définie par l'Agence Jean Nouvel, architecte en chef de la ZAC Consuls de Mer 2<sup>e</sup> extension, et précision concernant l'emprise de l'emplacement réservé C195 pour cheminement piéton.

**Modification n°30 : Quartier Port Marianne – Pompignane – avenue Alphonse Juin** : extension du secteur de zone 1U2-6 et de l'emplacement réservé C207 pour aménagement de l'espace public entre la rue Marie Durand et l'avenue Alphonse Juin afin de permettre la requalification urbaine du cœur de quartier Pompignane ; adaptations réglementaires du secteur de zone 1U2-6 et création de l'emplacement réservé C218 pour cheminement piéton en vue de faciliter l'accès au parc des Pastourelles depuis l'avenue Alphonse Juin.

**Modification n°31 : Quartier Port Marianne – Place Pablo Picasso** : adaptation réglementaire du secteur de zone 13AU-2 pour répondre aux évolutions de programme et de

plan de masse définies autour de la place Pablo Picasso par Architecture studio, architecte en chef de la ZAC Parc Marianne, de l'avenue Raymond Dugrand et de la place Pablo Picasso.

**Modification n°32 : Caractère général – Zone 5AU-1 – domaine de la Feuillade :** adaptation ponctuelle du règlement du secteur de zone 5AU-1 et évolution réglementaire sur le domaine de la Feuillade afin de permettre l'évolution des activités du domaine.

**Modification n°33 : Caractère général – dimensions des places de stationnement :** adaptation de la règle concernant les dimensions des places de stationnement (article 12 du règlement) afin d'autoriser, sous conditions, des places de 2,30 mètres de large.  
**MODIFICATION RETIRÉE APRES ENQUETE PUBLIQUE**

**Modification n°34 : Caractère général – règle de stationnement en zone agricole :** suppression de la règle de stationnement dans la zone agricole afin de faciliter la prise en compte des besoins spécifiques générés par la vocation de la zone ainsi que de certains bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, compte tenu, notamment, de la proximité d'une desserte par le réseau de transports en commun ou d'un parking public.

#### Les modifications de forme

**Modification A : complément au rapport de présentation :**

- conformément à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés au PLU depuis l'approbation de la modification du 23 juillet 2012 est ajouté au rapport de présentation. **Erreur ! Signet non défini.**

**Modification B : Quartier Port Marianne – ZAC Jacques Cœur :**

- correction ponctuelle de l'emprise maximale des constructions d'un îlot situé dans le quartier Jacques Cœur sud afin de mettre les documents graphiques du règlement en cohérence avec l'existant.

**Modification C : correction de texte – correction du règlement :**

- correction d'une erreur matérielle visant à exclure les résidences de tourisme du champ d'application de la règle des logements sociaux dans l'article 2 du règlement de la zone 2U1, suite à la modification du PLU approuvée le 29 mars 2010.

**Modification D : correction de texte – correction du règlement :**

- modification de l'article 7 de la zone N afin de préciser, pour le secteur de zone N-4, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, suite à une erreur matérielle.

#### Les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique :

**Modification n°29 : Quartier Port Marianne – ZAC Consuls de Mer – COMPLEMENT :** extension ponctuelle de la zone 1U9 sur la parcelle cadastrée DT n°106, située chemin de Moularès, afin de permettre la sécurisation du carrefour chemin de Moularès/avenue Etienne Antonelli et la constitution d'un front bâti adapté au contexte urbain du secteur.

**Modification n°33 : Caractère général – dimensions des places de stationnement - RETIRÉE :** maintien de la règle générale concernant les dimensions des places de stationnement (article 12 du règlement).



### **III.6.12. Modification simplifiée approuvée par délibération du conseil municipal du 17 février 2014**

Intégration des dispositions réglementaires permettant la réalisation de la construction ATRIUM, projet phare de l'opération Campus. Il regroupera une bibliothèque universitaire de nouvelle génération, adaptée aux pratiques et besoins actuels des étudiants et des chercheurs, et une large panoplie de services faisant de cet ensemble immobilier un lieu majeur de la vie étudiante.

Cette modification simplifiée emporte les incidences suivantes sur le PLU :

- La réduction ponctuelle de deux emplacements réservés dans le quartier Hôpitaux-Facultés – secteur place de la Voie Domitienne et Route de Mende :

- de l'emplacement réservé **C145** pour sa partie couvrant, au nord de la place de la Voie Domitienne, le site Paul-Valéry de l'université Montpellier 3, visant la requalification des espaces publics sur la place de la Voie Domitienne et le long de l'avenue du Val de Montferrand ;
- de l'emplacement réservé **C146a**, pour sa partie couvrant, le long de la route de Mende, le site Paul-Valéry de l'université Montpellier 3, visant la requalification des espaces publics entre la rue de la Chênaie et la place de la Voie Domitienne.

- L'adaptation de l'article 6 du règlement du secteur de zone 1U2-3, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **III.6.13. Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 5 mars 2015**

#### Les modifications de fond

**Modification n°1 : Caractère général :** évolution de la règle portant obligation de réaliser des logements sociaux (évolution des seuils des secteurs concernés) afin de l'adapter aux opérations de faible envergure et préserver leur viabilité économique.

**Modification n°2 : Caractère général :** modification de l'article 13 « espaces libres et plantations » du règlement des zones 2U1, 2U2, 6U, 1AU, 2AU, 3AU, dans l'objectif de maîtriser l'évolution des formes urbaines et de préserver la présence de la nature en ville suite à la suppression du COS introduite par la loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) publiée le 26 mars 2014.

**Modification n°3 : Caractère général :** complément de l'article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement des zones 1U1, 1U2, 1U3, 1U4, 1U6, 1U7, 1U8, 1U9, 2U1, 2U2, 2U3, 2U6, 2U9, 3U1, 3U2, 4U1, 4U2, 4U3, 4U4, 6U, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU6, 8AU, 9AU, 10AU, 12AU, 13AU, A et N pour permettre d'adosser à un bâtiment existant, en limite séparative, un nouveau bâtiment de gabarit inférieur ou égal et pour clarifier les règles applicables aux constructions sur le domaine public.

**Modification n°4 : Caractère général :** identification de lieux à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (rue Jacques Fouroux / avenue de Toulouse et rue Marguerite) permettant de protéger des immeubles à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

**Modification n°5 : Caractère général :** identification de lieux à protéger au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme (rue du Faubourg Saint Jaumes, rue des Carmélites, rue du Moulin de Semalen, avenue Saint-Lazare, avenue d'Assas, rue Bugarel, rue Trencavel, rue Jacques Fouroux, avenue de Toulouse, rue Jules Isaac et avenue Henri Becquerel) permettant de préserver les espaces végétalisés et arborés, créateurs de discontinuités urbaines et garants d'une certaine qualité paysagère.

**Modification n°6 : Quartier Centre - Enclos Saint-François :** création du secteur de zone 2U1-14 permettant de créer des logements collectifs où la mixité urbaine et sociale s'exprime, puis d'imposer un minimum d'espaces libres et de plantations à 30% ; création de l'emplacement réservé pour élargissement de voirie C246 rue du Jeu de Mail des abbés.

**Modification n°7 : Quartier Centre - Clinique Saint-Roch :** extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 sur les parcelles cadastrées BW n°212, BW n°214, BW n°215, BW n°217, BW n°220, BW n°223, BW n°235, BW n°237, BW n°238, BW n°239, BW n°240, BW n°258, BW n°397 pour répondre aux besoins en termes de logements tout en permettant une insertion harmonieuse dans son environnement.

**Modification n°8 : Quartier Centre - Rue Abert :** extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1 sur une partie de la parcelle CD n°608 située rue Abert afin d'harmoniser le traitement et la hauteur maximale des constructions sur cette voie, tout en répondant aux besoins en termes de logements qui s'exprime à Montpellier.

**Modification n°9 : Quartier Centre – Avenue Chancel :** adaptations règlementaires du secteur de zone 2U1-11 pour tenir compte des projets de résidences mixtes à venir sur les parcelles BV n°204 et BV 205 situées à proximité de la place Marcel Godechot et de la rivière « Le Verdanson » (modification des emprises constructibles, institution d'un unique périmètre de hauteur et suppression des alignements obligatoires).

**Modification n°10 : Quartier Centre :** adaptation de l'article 10 pour minorer la hauteur maximale des constructions en cas de réalisation de toitures terrasses dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10, puis suppression à l'article 11 « aspect extérieur », de l'obligation d'utiliser des matériaux spécifiques en cas de réalisation de toitures terrasses.

**Modification n°11 : Quartier Centre – Place Alexandre Laissac :** réduction mineure de l'emplacement réservé C129 au bénéfice de la Communauté d'Agglomération de Montpellier (3<sup>ème</sup> ligne de tramway), afin de faciliter le réaménagement de la place Alexandre Laissac.

**Modification n°12 : Quartier Centre – Beaux-Arts – Avenue de Castelnaud / Avenue Saint Lazare :** création de l'emplacement réservé pour cheminement piétons C234 entre l'avenue de Castelnaud et l'avenue de Saint-Lazare afin d'aménager une liaison douce et de favoriser la perméabilité pour les piétons et les cycles.

**Modification n°13 : Quartier Centre – Avenue de la Liberté :** adaptation de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 du règlement du PLU), dans le secteur de zone 1U1-1 pour tenir compte de la particularité physique de l'avenue de la Liberté

**Modification n°14 : Quartier Mosson – Rond-point d'Alco :** création d'une orientation d'aménagement et de programmation et extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 permettant d'encadrer le développement du « secteur Alco » et d'y autoriser de la mixité fonctionnelle.

**Modification n°15 : Quartier Mosson – ZAC Parc 2000** : ajustement du secteur de zone 4AU1-3 au périmètre de la ZAC Parc 2000 2<sup>ème</sup> extension et modification du périmètre du secteur de zone 4AU1-6 en conséquence ; réduction des « espaces libres et plantations » (article 13 du règlement du PLU) du secteur de zone 4AU1-3, l'organisation du plan paysager étant appréhendé à l'échelle globale de la ZAC.

**Modification n°16 : Quartier les Cévennes - La Martelle** : création de l'emplacement réservé pour voie publique C219 entre la rue de Bionne, l'impasse des Grèzes et la rue des Passiflores permettant de desservir de manière cohérente un secteur en mutation.

**Modification n°17 : Quartier les Cévennes – Chamberte** : création d'un emplacement réservé pour cheminement piéton C220 entre la rue de la Figairasse et la rue de Fontcarrade pour le maintien de transparences piétonnes en ville et pour faciliter l'accès au Collège de Fontcarrade par les modes doux (piétons et cycles).

**Modification n°18 : Quartier les Cévennes – Boulevard Benjamin Milhaud** : création de l'emplacement réservé pour voirie C226, boulevard Benjamin Milhaud, afin de permettre l'élargissement du trottoir et de garantir à terme un accès plus confortable et plus sécurisé aux piétons.

**Modification n°19 : Quartier Croix d'Argent – Ancienne Ecole d'Application d'Infanterie (EAI)** : création d'un secteur de zone 2U1-13 sur l'ancienne caserne Guillaud pour permettre sa reconversion, engager une extension de la trame urbaine existante et inscrire le site dans son environnement.

**Modification n°20 : Quartier Croix d'Argent - Ancienne Ecole d'Application d'Infanterie (EAI)** : création de l'emplacement réservé pour cheminement piéton et desserte locale C225 entre la rue de Font Couverte et le parc Moncalm pour améliorer l'accessibilité du parc urbain à tous les habitants du quartier.

**Modification n°21 : Quartier Croix d'Argent – Rue Trencavel** : création d'une orientation d'aménagement et de programmation et extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 afin de poser les bases d'une future urbanisation en vue d'une opération de construction et d'aménagement intégrée et cohérente avec son environnement urbain et paysager.

**Modification n°22 : Quartier Croix d'Argent – Mas d'Astre** : création d'une orientation d'aménagement et de programmation et création d'un emplacement réservé pour voirie C245 (réduction mineure de l'emplacement réservé R5 en conséquence), afin de réaliser un bouclage entre la ZAC des Grisettes et la zone industrielle du Mas d'Astre et de desservir de futures activités.

**Modification n°23: Quartier Croix d'Argent – ZAC Ovalie** : adaptation ponctuelle de la rédaction de l'article 6 du règlement (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et des documents graphiques du secteur de zone 7AU-2 afin de mettre à distance les logements par rapport à la voie publique et de créer un ourlet végétal de nature à améliorer le confort des logements.

**Modification n°24: Quartier Croix d'Argent – ZAC Ovalie** : modification mineure de l'emprise de l'emplacement réservé C102 pour permettre un évasement de la Place Vanières et créer une entrée de quartier plus aérée et plus accueillante ; modification mineure de l'emprise de l'emplacement réservé C105 pour permettre une implantation continue des bâtiments à l'alignement pour des raisons d'ordre esthétique et architectural.

**Modification n°25 : Quartier Croix d'Argent – ZAC Garosud** : prolongement de l'alignement obligatoire des constructions par rapport aux voies et emprises publiques au sud de la rue François-Joseph Gossec, afin d'harmoniser le traitement de l'ensemble de cette voie.

**Modification n°26 : Quartier Croix d'Argent – Impasse Francis Poulenc** : création de l'emplacement réservé pour cheminement piéton C221 sur l'impasse Francis Poulenc afin de relier la ZAC Garosud à la ZAC des Grisettes et permettre aux piétons et cycles de relier la ligne 2 du tramway.

**Modification n°27 : Quartier Croix d'Argent – Rue de Marqueroze** : suppression de l'emplacement réservé C59 sur la parcelle EL n°335 et création, juste en face, d'un nouvel emplacement réservé C232, pour permettre la requalification des voies afin d'accompagner l'évolution urbaine du secteur et de réaliser des trottoirs confortables et sécurisés.

**Modification n°28 : Quartier Près d'Arènes – Secteur Bd d'Orient / avenue Albert Dubout** : création d'une orientation d'aménagement et de programmation et de l'emplacement réservé pour cheminement piéton C243 afin d'améliorer la perméabilité du secteur et la desserte des équipements, services et commerces, de favoriser l'utilisation des modes de déplacement doux et de renforcer les centralités.

**Modification n°29 : Quartier Près d'Arènes – Saint-Martin** : création de trois emplacements réservés pour voirie (C237, C238 et C239 impliquant une réduction mineure de l'emplacement réservé existant C129) et de quatre emplacements réservés pour cheminement piéton (C231, C229, C230 et C236), afin d'améliorer les perméabilités, l'accessibilité du quartier et le cadre de vie des habitants.

**Modification n°30 : Quartier Port Marianne – Avenue du Mas Argelliers** : réduction ponctuelle de l'emplacement réservé N1 sur la parcelle DP n°1, suite à la demande du propriétaire et après avis favorable de l'Etat (DREAL).

**Modification n°31 : Quartier Hôpitaux-Facultés – Agropolis** : création ponctuelle de deux secteurs de zone 4U4-1 et 4U4-2, permettant au pôle d'excellence de Montpellier de se développer, tout en préservant le paysage urbain de la ville et en maintenant l'identité du secteur Agropolis particulièrement vert.

**Modification n°32 : Quartier Hôpitaux-Facultés – CHR Arnaud de Villeneuve, Lapeyronie et la Colombière** : création du secteur de zone 3U1-8 permettant d'accueillir l'extension des CHR Arnaud de Villeneuve et Lapeyronie, projet d'intérêt général ; création des emplacements réservés pour cheminement piéton C247 et C248 afin d'améliorer l'accessibilité des hôpitaux, de relier les quartiers Alco et Hôpitaux-Facultés et de garantir un accès plus direct au tramway pour les habitants du quartier Alco.

**Modification n°33 : Quartier Hôpitaux-Facultés – Route de Mende** : Création du secteur de zone 1AU-2 afin d'encadrer le développement de ce secteur et de l'inscrire harmonieusement dans son environnement.

**Modification n°34 : Quartier Hôpitaux-Facultés – Cité universitaire du Vert Bois** : extension ponctuelle du secteur de zone 3U1-4 afin d'assurer la cohérence de deux zones limitrophes ayant la même vocation (installations universitaires).

**Modification n°35 : Quartier Hôpitaux-Facultés – Plan des 4 Seigneurs – Rue des quatre Vents** : création d'un espace boisé classé (art. L.130-1 du code de l'urbanisme) sur la parcelle cadastrée AE n°67 afin de protéger un bosquet et de participer à la préservation du patrimoine naturel du secteur.

**Modification n°36 : Quartier Hôpitaux – Facultés – Rue Jean Perrin :** création de l'emplacement réservé pour voirie C228 permettant la réalisation d'un bouclage entre la rue Jean Perrin et la route de Mende, afin d'améliorer la desserte pour l'ensemble des usagers.

**Modification n°37 : Quartier Port Marianne – ZAC Consuls de Mer et ses abords :** extension de la zone 1U9 et adaptation du règlement (articles 7, 10 et 14) et ses documents graphiques, afin d'encadrer le développement urbain de l'ensemble du secteur.

**Modification n°38 : Quartier Port Marianne – Place Christophe Colomb :** modification ponctuelle de l'article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » du règlement du secteur de zone 1U7-4 permettant d'accueillir un projet de construction d'une grande qualité architecturale.

**Modification n°39 : Quartier Port Marianne – Place Pablo Picasso, avenues Raymond Dugrand et Nina Simone :** modification ponctuelle de l'article 6 du règlement « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et adaptation des documents graphiques de la zone 13AU, afin que la place Pablo Picasso soit traitée de manière cohérente, vis-à-vis de la composition d'ensemble recherchée ; recalage graphique des emplacements réservés C37 et C54 et d'une emprise constructible conformément à la réalité des projets de ZAC alentours.

**Modification n°40 : Quartier Port Marianne – Secteur « sud A9 » :** modification de l'article 1 du règlement de la zone AU0 afin d'autoriser les installations nécessaires à la réalisation de la nouvelle ligne TGV sud de France.

**Modification n°41 : Quartier Port Marianne – ZAC Eurêka :** création de l'emplacement réservé pour voirie C244 depuis la rue Euclide jusqu'à la limite de la parcelle RR n°36, afin de ne pas obérer la réalisation d'une future voie entre la rue Euclide et la rue de Pinville.

**Modification n°42 : Quartier Port Marianne – Pompignane :** modification de l'emplacement réservé pour cheminement piéton C13 permettant de créer un accès au Lez et laissant la possibilité d'aménager un espace vert surplombant le Lez.

**Modification n°43 : Quartier Port Marianne – Rue des Courlis :** création de l'emplacement réservé pour cheminement piéton C222 rue des Courlis permettant aux riverains de l'avenue de la Pompignane de rejoindre la station de tramway « Pompignane » plus directement via une passerelle ouverte aux piétons et aux cycles.

**Modification n°44 : Quartier Port Marianne – Secteur « sud A9 » :** ajustement des emplacements réservés N2 et R11 de l'Etat en cohérence avec l'emprise effectivement retenue pour les projets du doublement de l'autoroute A9 et de la nouvelle ligne de Train à Grande Vitesse (TGV) du Languedoc-Roussillon.

**Modification n°45 : Quartier Près d'Arènes – Avenue du Maréchal Leclerc :** extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1 sur la parcelle DV n°627 située avenue du Maréchal Leclerc afin d'harmoniser la hauteur maximale des constructions sur le carrefour situé à l'intersection de cette voie avec l'avenue Albert Dubout.

#### Les modifications de forme

**Modification A : complément au rapport de présentation :**

- conformément à l'article R.123-2 du Code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés au PLU depuis l'approbation de la modification du 22 juillet 2013 est ajouté au rapport de présentation.

**Modification B : correction du règlement du secteur de zone 1U1-1 :**

- modification de l'article 7 du règlement de la zone U afin de préciser, pour le secteur de zone 1U1-1, les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, suite à un arrêt de la cour administrative d'appel en date du 11 octobre 2012.

**Modification C : modification à caractère général – Corrections de texte et graphique**

- mise en cohérence des références faites au code de l'urbanisme dans le règlement du PLU avec la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), s'agissant des espaces à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique (l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme est remplacé par l'article L 123-1-5 III 2° du même code).
- clarification de la rédaction de l'article 13 « Espaces libres et plantations » du règlement des zones U, AU, N et A.

**Modification D : Quartier Croix d'Argent – Corrections de texte et graphique:**

- réintégration de l'emplacement réservé C139 pour bouclage de voirie publique dans le secteur Estanove, tenant compte de l'arrêt de la cour administrative d'appel en date du 19 juillet 2013.

**Modification E : Quartier Hôpitaux-Facultés - Corrections de texte et graphique :**

- suppression de l'emplacement réservé R50 pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la rue Alfred de Musset, suite à la mise en demeure d'acquiescer formulée par les propriétaires (article L. 230-3 Code de l'urbanisme).

La modification prise en compte à l'issue de l'enquête publique

**Modification n°46 : Port Marianne – Valatou, Cottage, Vauguières :** adaptation ponctuelle du règlement de la zone 6U visant à y autoriser l'implantation d'activités économiques, à l'exclusion du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, tant pour les constructions nouvelles que pour les extensions, réhabilitations ou changements de destination des locaux existants.

### **III.6.14. Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 28 mai 2015**

**Modification n°1 : Quartier Les Aubes – entrée de ville avenue François Delmas :** suppression du secteur de zone AU0-11 au profit d'un secteur de zone 1AU-1 afin de permettre la requalification de cette entrée de ville et la réalisation d'un nouveau quartier dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

**Modification n°2 : Quartier Croix d'Argent - ZAC Ovalie :** suppression du secteur de zone AU0-12 au profit d'un secteur de zone 7AU-2 afin d'accompagner le développement urbain du secteur sud de la ville et de permettre l'extension de la ZAC Ovalie, entre le quartier constitué et le futur grand poumon vert de la coulée verte du Rieucoulon.

### **III.6.15. Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 29 mars 2017**

#### Les modifications de fond

**Modification n°1 – Caractère général – Article 2 du règlement** : modification de la rédaction des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux notamment pour préciser les modalités d'application de la règle dans les cas particuliers des permis d'aménager et des déclarations préalables valant division, et extension de la règle portant obligation de réaliser des logements locatifs sociaux sur le secteur d'extension de la ZAC Ovalie (7AU-2) et l'entrée de ville avenue François Delmas (1AU-1).

**Modification n°3 – Caractère général – Article 12 du règlement** : modifications de l'article 12 du règlement relatif au stationnement pour prendre en compte les récentes évolutions réglementaires (règles de stationnement pour les logements sociaux, les établissements pour personnes âgées et les résidences universitaires, règles de stationnement à proximité d'un transport en commun en site propre, intégration de la norme de stationnement pour les vélos pour les constructions à usage de bureaux, suppression de la participation pour non réalisation des places de stationnement)

**Modification n°4 – Caractère général – Article 12 du règlement** : précision, dans la rédaction de l'article 12 du règlement relatif au stationnement, du calcul des droits réglementaires initiaux de stationnement d'une surface de plancher existante afin de ne pas pénaliser les projets en cas de changements de destination d'une construction affectée à de l'activité vers du logement.

**Modification n°5 – Caractère général – Article 12 du règlement** : suppression de la règle de stationnement spécifique pour les établissements scolaires des 1er et 2nd degrés afin de renvoyer à la règle générale qui définit les besoins en stationnement en fonction de la localisation de chaque établissement.

**Modification n°6 – Caractère général – Article 12 du règlement** : institution de la règle spécifique de stationnement à proximité d'une station de tramway autour des trois nouvelles stations créées sur la ligne 4 de tramway et diverses corrections des périmètres desservis par une station de tramway sur les lignes 2 et 3 pour faire correspondre la règle relative au stationnement avec le niveau de desserte effective.

**Modification n°7 – Caractère général – emplacements réservés pour le tramway** : suppression des emplacements réservés liés à la réalisation des lignes 2 et 3 de tramway, les aménagements prévus ayant été achevés.

**Modification n°8 – Caractère général – Article 13 du règlement** : remplacement à l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres et plantations, de la mention « parcelle » par « unité foncière » pour prendre en compte le fait, conformément au code de l'urbanisme, qu'une autorisation d'urbanisme peut être posée sur un ou plusieurs terrains.

**Modification n°9 – Caractère général – Article 10 du règlement** : modification de l'article 10 du règlement, relatif à la hauteur maximale des constructions, pour exclure du calcul de la hauteur les dispositifs techniques en toiture liés à la sécurité des personnes.

**Modification n°10 – Quartier Hôpitaux-Facultés – Secteur du Bois Joli** : évolution réglementaire du secteur du Bois Joli dans le bois de Montmaur et adaptation ponctuelle du règlement de la zone 5AU-1 afin d'intégrer la notion de patrimoine paysager à préserver.

**Modification n°11 – Zone 1U1 (faubourgs) – Article 7 du règlement** : modification de l'article 7 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de la zone 1U1 afin d'autoriser les constructions au-delà de la bande des 16 mètres par rapport au domaine public pour les équipements publics et collectifs.

**Modification n°12 – Quartier Hôpitaux-Facultés – rue du Truel** : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C147 afin de prendre en compte l'évolution du projet d'espace public sur la rue du Truel et évolution réglementaire (modification du règlement du secteur de zone 3U1-4) pour permettre la réalisation du projet Village des Sciences de la Communauté d'Universités et établissements (COMUE) Languedoc Roussillon. p. 83

**Modification n°13 – Quartier Centre - Boutonnet – clinique Saint Jean** : évolutions réglementaires entre la rue Moquin-Tandon et l'avenue Bouisson Bertrand (classement en secteur de zone 2U1-11cw) afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain du site de la clinique Saint-Jean, en continuité avec le tissu de faubourg existant tout en préservant les éléments de patrimoine. Modification modifiée suite à l'enquête publique

**Modification n°14 – Quartier Centre - Gares – rue Frédéric Bazille-boulevard Rabelais** : extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1cw le long de la rue Frédéric Bazille afin de prendre en compte les orientations de la Zone de protection du patrimoine urbain et paysager (ZPPAUP) « Sud Gare Méditerranée » en ce qui concerne la continuité du front bâti et le respect des épannelages.

**Modification n°15 – Quartier Centre - Figuerolles – rue Adam de Craponne** : suppression de l'emplacement réservé C201 pour voie de liaison entre les rues Adam de Craponne et Anterrieu afin de permettre la prise en compte de nouvelles réflexions visant au renouvellement urbain du secteur.

**Modification n°16 – Quartier Cévennes - Avenue de Lodève – Cité Astruc** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1fw entre l'avenue de Lodève et la cité Astruc afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain d'un secteur à l'interface entre deux quartiers.

**Modification n°17 – Quartier Celleneuve** : modifications réglementaires dans le secteur de zone 1U1-4 (abaissement de la hauteur maximale des constructions à 11 mètres, intégrations de prescriptions patrimoniales à l'article 11 du règlement et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur plusieurs parcelles situées le long de l'allée Antonin Chauliac), afin de favoriser la préservation du tissu caractéristique de ce quartier de faubourg.

**Modification n°18 – Quartier Centre – Beaux-Arts – rue Lunaret** : suppression de l'emplacement réservé C246 pour élargissement de voirie.

**Modification n°19 – Quartier Centre – Gares – Ilot Du Guesclin** : modification de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 1U1-7fw afin d'autoriser un ordonnancement particulier des façades pour l'opération de renouvellement urbain prévu sur l'îlot Du Guesclin.

**Modification n°20 – Quartier Centre - Beaux Arts – rue Proudhon** : création de l'emplacement réservé C249 pour place publique aux abords de la chapelle des Récollets en vue de mettre en valeur la chapelle et création de l'emplacement réservé C250 pour élargissement au carrefour de la rue Proudhon et de la rue Louis-Frédéric Rouquette afin de favoriser un alignement des bâtiments le long de la rue Proudhon.



**Modification n°21 – Quartier Cévennes - La Martelle – rue des Bouisettes** : création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Bouisettes » entre la rue des Bouisettes et l'avenue de Monsieur Teste afin de définir les conditions de mutation du secteur et en instaurant notamment des principes de liaisons internes au secteur.

**Modification n°22 – Quartier Cévennes – avenue des Garrats** : création d'un secteur de zone 2U1-16fw sur le secteur compris entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine afin d'accompagner la mutation du site vers davantage de mixité (logements, commerces, services) et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Lodève - Garrats » visant à préserver les qualités paysagères du site et à favoriser les liaisons modes doux et inter-quartiers.

**Modification n°23 – Quartier Cévennes – avenue de Lodève – ancienne gendarmerie** : classement en secteur de zone 2U1-13fw et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Masséna » afin d'accompagner le renouvellement urbain du site vers davantage de mixité (logements, commerces, services).

**Modification n°24 – Quartier Mosson – ZAC Parc 2000 2e extension** : création de l'emplacement réservé C251 le long de la rue du Pilory pour élargissement de l'emprise publique et modification de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 4AU1-3 en vue de créer des conditions favorables à l'implantation des futures constructions.

**Modification n°25 – Quartier Croix d'Argent – rue de Fontcouverte** : suppression de l'emplacement réservé C225 pour cheminement piéton entre la rue de Fontcouverte et le parc Montcalm, cet emplacement réservé faisant doublon avec l'emplacement réservé C187 situé à proximité et plus adapté aux besoins.

**Modification n°26 – Quartier Mosson – Avenue des Moulins** : extension du secteur de zone 2U1-1bw le long de la rue du Professeur Blayac et de l'avenue des Moulins et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « avenue des Moulins – Mas de Campagne » afin d'accompagner la mutation vers plus de mixité et le renouvellement urbain du secteur suite au départ de l'École supérieure de commerce de Montpellier.

**Modification n°27 – Quartier Cévennes – La Chamberte – avenue de la Colline** : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C1 pour élargissement afin de prendre en compte les projets d'installations sportives du lycée Jules Ferry tout en maintenant un cheminement confortable des piétons le long de la rue de la Colline. p. 191

**Modification n°28 – Quartier Croix d'Argent – domaine du Rieucoulon** : identification de certains bâtiments du domaine du Rieucoulon comme bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole afin de permettre le développement d'activités connexes à l'activité agricole du domaine et réduction de l'emplacement réservé R5 pour parc public permettant d'adapter le périmètre de l'agriparc aux réalités de son fonctionnement.

**Modification n°29 – Quartier Croix d'Argent – Ecole d'application de l'infanterie** : évolutions réglementaires dans le secteur de zone 2U1-13 (évolution de la règle de hauteur maximale et modification de la règle de stationnement) pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'EAI et plus spécifiquement de la caserne Guillaut.

**Modification n°30 – Quartier Gares – ZAC Nouveau Saint-Roch** : ajustement de l'emprise constructible maximale du secteur de zone 1U1-8 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC. Modification complétée suite à l'enquête publique

**Modification n°31 – Quartier des Aubes – rue Ernest Renan** : modification de l'emplacement réservé C134 pour cheminement piéton aux abords de l'église Sainte Jeanne d'Arc afin d'assurer une liaison piétonne entre parcelles sans compromettre les conditions de renouvellement urbain.

**Modification n°32 - Quartier des Près d'Arènes – ZAC de la Restanque** : création de deux secteurs de zone 2U1-15cw entre l'avenue des Près d'Arènes et le boulevard Fabre de Morlhon et au croisement des rues du Lantissargues et de l'Industrie afin d'accompagner la mutation de ces secteurs vers une plus grande mixité et modification des emplacements réservés C110, C112, C113 et C124 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.

**Modification n°33 – Quartier Croix d'Argent – avenue Villeneuve d'Angoulême / rue Bachelard** : création de deux secteurs de zone 2U1-17fw entre l'avenue Villeneuve d'Angoulême et la rue Bachelard afin de réduire la hauteur maximale des constructions autorisées et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver la trame végétale existante dans le quartier et de favoriser un renouvellement maîtrisé du quartier.

**Modification n°34 – Quartier Croix d'Argent - domaine de Poutingon** : création d'un espace boisé classé sur la parcelle cadastrée EK n°1, située rue du Mas Nougquier, afin de venir compléter une protection existante sur un domaine privatif.

**Modification n°35 – Quartier Port Marianne – Blaise Pascal** : modification de l'article 2 du règlement du secteur de zone 2U9-4w pour autoriser les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux activités de sécurité publique de police et de gendarmerie.

**Modification n°36 – Quartier Hôpitaux-Facultés – place de la Voie Domitienne / Route de Mende / avenue du Major Flandre** : modifications graphiques et rédactionnelles de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport au voies publiques, du secteur de zone 1U2-3w et modification ponctuelle de l'emplacement réservé C145 pour requalification des espaces publics afin de préciser les conditions d'implantation des futures constructions.

**Modification n°37 – Quartier Hôpitaux-Facultés – avenue de Castelnau** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-9w afin de favoriser le renouvellement urbain dans un secteur bien desservi en transports publics et en commerces.

**Modification n°38 – Quartier Croix d'Argent – allée Jacques Halévy** : création de l'emplacement réservé C252 au droit des parcelles cadastrées OC n°157 et n°158 pour élargissement de l'allée Halévy, en vue de créer un accès depuis le sud à la ZAC des Grisettes.

**Modification n°39 – Quartier des Près d'Arènes - avenue Albert Dubout / rue Frédéric Fabrèges** : création d'un espace boisé classé sur la parcelle EX n°480 afin de maintenir une présence végétale sur ce délaissé situé le long de l'avenue Albert Dubout.

Modification n°40 – Quartier Plan des Quatre Seigneurs – rue du Pic Saint-Loup : extension ponctuelle du secteur de zone 2AU-1bw sur la parcelle cadastrée AN n°265 afin de permettre le maintien des constructions existantes.

**Modification n°41 – Quartier Plan des Quatre Seigneurs – rue de l'Hortus** : modification de l'emplacement réservé C8 pour voirie afin d'ajuster l'emprise initialement prévue tout en maintenant des conditions de circulations satisfaisantes.

**Modification n°42 – Quartier Hôpitaux-Facultés – rue de l’Espinouse/rue du Caroux :** extension du secteur de zone 2U1-1bw entre la rue de l’Espinouse et la rue du Caroux afin de permettre une mutation douce du secteur.

**Modification n°43 – Quartier Beaux Arts – rue de Montasinos/avenue de la Justice de Castelnau :** évolution de la hauteur maximale des constructions autorisées (article 10 du règlement) au croisement de deux axes importants afin de permettre le renouvellement urbain d’un secteur situé le long de la ligne 2 du tramway.

**Modification n°44 – Quartier Croix d’Argent – rue des Sabines :** suppression de l’emplacement réservé C144 pour cheminement piéton suite à l’aménagement de liaisons piétonnes permettant un accès sécurisé au groupe scolaire Beethoven.

**Modification n°45 – Quartier des Près d’Arènes – rue de Saint Hilaire :** extension du secteur de zone 2U1-8cw et évolution de la règle de hauteur (article 10 du règlement) pour permettre le renouvellement urbain le long de la ligne 4 du tramway.

**Modification n°46 – Quartier Croix d’Argent – avenue Etienne Méhul :** création d’un secteur de zone 2U1-17f le long de l’avenue Méhul pour permettre le renouvellement urbain du site et notamment la création de logements.

**Modification n°47 – Quartier Croix d’Argent – rue de Cholet :** extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-1 sur les parcelles cadastrées OI n°181 (partie), 183 et 184 afin de permettre le renouvellement urbain du site.

**Modification n°48 – Quartier Port Marianne – ZAC Consuls de Mer :** évolutions réglementaires (modification du périmètre de hauteur maximale des constructions du lot A et modification de l’emprise maximale des constructions du lot G) et modification de l’emplacement réservé R2 pour parc public afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.

**Modification n°49 – Quartier Port Marianne – secteur de la Cavalade :** extension du secteur de zone 12AU-3w au sud de l’avenue du Mondial 98 pour permettre la construction de logements collectifs, dans le prolongement du quartier Parc Marianne.

**Modification n°50 – Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde :** suppression d’un espace public à conserver, à modifier ou à créer le long de la rue Le Titien, le domaine public existant étant suffisamment dimensionné à cet endroit pour assurer des circulations confortables.

**Modification n°51 – Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde :** extension de l’emprise maximale des constructions de l’île « Q » le long de la rue Le Titien afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC.

**Modification n°52 – Quartier Port Marianne – Pompignane – Avenue Alphonse Juin :** modification de l’emprise maximale des constructions et de l’emplacement réservé C207 pour voirie situés au centre du quartier Pompignane, afin de prendre en compte les évolutions du projet d’aménagement et de requalification du secteur de la place du Corps expéditionnaire français en Italie.

**Modification n°53 – Quartier Centre – Gambetta :** classement en secteur de zone 1U1-2w du secteur délimité par l’avenue Clemenceau et la rue Marcel Arnoye pour favoriser le renouvellement urbain le long de l’avenue Clemenceau.

**Modification n°54 – Quartier Près d’Arènes – ZAC Garosud - rue de la Castelle** : extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-2 et adaptations réglementaires ponctuelles pour permettre l’extension du centre de maintenance des tramways « Jeune Parque ».

**Modification n°55 – Quartier Croix d’Argent – ZAC Garosud extension – avenue Etienne Méhul** : suppression de l’emplacement réservé R38 pour bassin de rétention, les aménagements prévus ayant été achevés.

### **Les modifications de forme**

**Modification n°56** : intégration dans le rapport de présentation des motifs des changements apportés au PLU depuis son approbation, conformément à l’article R.151-5 du code de l’urbanisme.

**Modification n°57** : suppression, dans les documents du PLU, de toutes les références au coefficient d’occupation de sols (COS) réglementé (article 14) et à la superficie minimale des terrains (article 5), en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

**Modification n°58** : mise en cohérence du rapport de présentation avec le règlement en ce qui concerne les pourcentages d’espaces libres.

**Modification n°59** : correction d’une erreur matérielle à l’article 10 du règlement de la zone 1U1.

### **Les modifications prises en compte à l’issue de l’enquête publique**

**Modification n°2 – Caractère général – Article 2 du règlement des zones AU - RETIRÉE** : maintien des dispositions de l’article 2 du règlement des zones AU relatives aux conditions d’occupation du sol, suite à la décision du Conseil d’Etat en date du 30 janvier 2017

**Modification n°13 – Quartier Centre - Boutonnet – clinique Saint Jean - MODIFIÉE** : évolutions réglementaires entre la rue Moquin-Tandon et l’avenue Bouisson Bertrand (classement en secteur de zone 2U1-11cw) afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain du site de la clinique Saint-Jean, en continuité avec le tissu de faubourg existant tout en préservant les éléments de patrimoine.

**Modification n°30 – Quartier Gares – ZAC Nouveau Saint-Roch - COMPLÉTÉE** : ajustement de l’emprise constructible maximale du secteur de zone 1U1-8 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.

## **III.6.16. Mise en compatibilité du PLU pour l’implantation du Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) sur le site de l’ancienne maternité Grasset, approuvée par arrêté préfectoral du 22 février 2018**

Les modifications portent sur :

- la réduction d’une partie de l’espace boisé classé (EBC) existant au droit du site de projet (ancienne maternité Grasset) ;
- l’intégration du site de projet dans le sous-secteur 3U1-4, correspondant aux secteurs de la

zone 3U1 pouvant admettre une mixité d'occupation du sol ;

- la réduction à 17 m de la hauteur maximale autorisée sur le site (périmètre graphique « A »).

### **III.6.17. Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du conseil métropolitain 29 mars 2018**

Dans le quartier Cambacérès :

La modification simplifiée vise à supprimer les emplacements réservés (ER) suivants dont le foncier a d'ores et déjà été acquis par la Métropole de Montpellier dans le cadre de la ZAC Cambacérès. Ces emplacements réservés sont redondants avec la procédure de ZAC et n'ont donc plus d'utilité.

- C219a : Agglomération / voie nouvelle Cours de la Gare et prolongement de la ligne 1 de tramway et place du marché.
- C220a : Agglomération / voie nouvelle Tenseur
- C221a : Agglomération / voie nouvelle Mail actif Nord

La présente modification simplifiée procède également à la suppression d'une erreur graphique sur la planche IV.2.a n°19 : le numéro d'ER « C242 » apparaît au croisement des ER N1 et C220a. N'ayant pas d'affectation, il est proposé de le supprimer.

Dans le quartier Hôpitaux Facultés - Avenue du Val de Montferrand

Afin d'assurer la meilleure intégration possible du bâtiment des moyens généraux, de ses accès et des circulations nécessaires sur l'avenue du Val de Montferrand, tout en garantissant son fonctionnement optimal, une réduction ponctuelle de l'emplacement réservé **C145** est nécessaire.

En effet, l'emplacement réservé C145, institué pour requalifier les espaces publics notamment le long de l'avenue du Val de Montferrand, vise l'élargissement des espaces publics pour une meilleure prise en compte des circulations douces, dans un contexte global d'apaisement de la circulation automobile, en lien avec l'arrivée de la future ligne 5 du tramway.

Le projet de modification simplifiée propose de réduire la largeur de l'emplacement réservé C145 à 3 mètres (au lieu de 6 mètres actuellement), uniquement sur la section de l'emplacement réservé située le long de l'avenue du Val de Montferrand (rive ouest). Tout en garantissant une intégration et un fonctionnement optimisés du futur bâtiment des moyens généraux, la réduction de cet emplacement réservé n'obère pas pour autant la possibilité de réaliser un élargissement proportionné du trottoir, conforme aux besoins identifiés. L'espace qui pourra ainsi être réalisé générera une circulation piétonne confortable et paysagée de 4,50 m. de large, depuis la place de la Voie Domitienne jusqu'au théâtre de la Vignette. Il fera partie intégrante du domaine public.

L'assise urbaine du projet du bâtiment des moyens généraux de l'Université Paul-Valéry-Montpellier 3 sera ainsi confortée, en cohérence avec son environnement et son quartier, tout en assurant la possibilité d'y réaliser une circulation piétonne de qualité.

Le document graphique du règlement (planche IV.2.a n°6) est modifié en conséquence.

La présente modification vise également à modifier l'identité du bénéficiaire de l'emplacement réservé C145 dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

### **III.6.18. Mise en compatibilité du PLU pour la création de la ZAC République, approuvée par arrêté préfectoral du 22 mai 2018**

Situé à l'est de Montpellier, le quartier Port Marianne - République s'inscrit dans la continuité des ZAC de Port Marianne et s'intègre dans son schéma directeur paysager. Ce nouveau quartier est composé de deux secteurs géographiques distincts :

- un premier secteur, d'environ 20 hectares, localisé entre l'avenue Raymond Dugrand, l'avenue Nina Simone, l'A9 et la rue du Mas Rouge (secteur de la Lironde),
- un second secteur, d'une superficie d'environ 1,1 hectare, situé plus à l'est le long de l'avenue Nina Simone (secteur de la Cavalade).

Pour mettre en oeuvre ce projet, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier a décidé par délibération du 4 juin 2008, le principe d'aménagement de ce nouveau quartier sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La ZAC Port Marianne - République a pour objectif la réalisation d'un quartier mixte à vocation dominante d'habitat diversifié et regroupant également des bureaux, commerces, activités et équipements publics. Le programme de l'opération comprend environ 170 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher dont 28 000 m<sup>2</sup> de bureaux et commerces, 1 200 m<sup>2</sup> d'équipements publics et environ 1 800 logements.

Le quartier Port Marianne - République borde également la place Pablo Picasso, point de repère exprimant l'identité des quartiers proches et lieu stratégique situé en entrée de ville au croisement de trois axes principaux : avenue Raymond Dugrand, avenue Nina Simone et avenue Théroigne de Méricourt.

Les modifications proposées dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, portent sur les points suivants :

- Le périmètre de la ZAC Port Marianne- République est actuellement couvert par les zones AU0-2w, 3AU, 4AU5-2 et N du PLU. Afin de permettre la réalisation du projet, il est proposé de faire évoluer le zonage réglementaire en créant la zone 15AUw en substitution des zones AU0-2w, 3AU, 4AU5-2, exception faite du cadran sud-est de la Place Pablo Picasso intégré au secteur de zone 13AU-2. La zone naturelle (N), correspondant au ruisseau de la Lironde et au bassin de rétention en bordure nord de l'autoroute 9, reste inchangée.

- Dans le souci d'encadrer l'évolution de ce quartier et d'inscrire harmonieusement cette opération dans un environnement architectural de qualité, il est proposé d'introduire des emprises maximales constructibles sur l'ensemble de la future zone 15AUw.

- La place Pablo Picasso est située dans le secteur de zone 13AU-2 du PLU. Afin d'assurer la cohérence urbanistique et architecturale des aménagements et des programmes immobiliers qui constituent la place, il s'avère nécessaire d'étendre ponctuellement la zone 13AU-2 à la section de la ZAC Port Marianne – République bordant la Place Pablo Picasso (angle sud-est), actuellement classée en zone AU0-2 du PLU. Cette extension se caractérise néanmoins par une disposition réglementaire spécifique au stationnement des véhicules (article 12) en cohérence avec celles retenues pour la zone 15AU.

Par ailleurs, le périmètre de la ZAC Port Marianne -République comprend actuellement des périmètres de prescriptions architecturales particulières relatifs à l'avenue Raymond Dugrand et

l'autoroute A9. L'institution de ces périmètres de prescriptions architecturales particulières avait initialement pour objectif de répondre aux obligations de la loi Barnier du 2 février 1995, transcrite aux articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, visant à protéger les entrées de ville des développements urbains anarchiques, dans les secteurs non urbanisés des communes et le long des abords de certains grands axes routiers. A l'interdiction de construire édictée par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, l'article L.111-8 du même code permet au plan local d'urbanisme de « (...) fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues à l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Dans ce contexte :

o L'avenue Raymond Dugrand constitue aujourd'hui un secteur urbanisé. Le maintien de ce périmètre de prescriptions architecturales particulières ne se justifie plus du fait de la définition aboutie de tous les grands projets urbains de Port Marianne et du quartier Port Marianne - République en particulier, il est donc proposé de le supprimer sur la zone AU0-2w. Par ailleurs, l'occasion doit être saisie pour procéder à une correction graphique de forme supprimant le périmètre de prescriptions architecturales particulières au droit de la zone naturelle N bordant l'avenue Raymond Dugrand pour laquelle aucune traduction réglementaire n'a jamais été prévue, la zone naturelle étant de fait inconstructible.

o Le long de l'autoroute A9. Pour des raisons identiques à celles avancées pour l'avenue Raymond Dugrand, le maintien ne se justifie plus sur l'ensemble du périmètre de la ZAC Port Marianne-République (zone AU0-2w actuelle). A l'instar de l'avenue Raymond Dugrand, une correction graphique de forme sera effectuée pour supprimer la représentation graphique du « périmètre de prescriptions architecturales particulières » sur l'emprise de la zone N en bordure nord de l'autoroute A9.

La suppression de ces périmètres de prescriptions architecturales particulières dans le règlement du plan local d'urbanisme ne fait en rien obstacle à l'application de plein droit de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui dispose : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part d'autre de l'axe des autres routes classés à grande circulation (...) ».

- Enfin, une orientation d'aménagement et de programmation au secteur République précisera notamment la localisation des principaux ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts et définira les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur.

### **III.6.19. Modification n°12 approuvée par délibération du conseil métropolitain 18 avril 2019**

Les modifications de fond

**Modification n°1 : HOPITAUX FACULTES - Avenue du Père Soulas - Institut médico-éducatif (IME) :** classement en zone d'unités foncières institutionnelles 3U1-1bw la parcelle de l'IME pour permettre le développement de l'établissement.

**Modification n°2 : PLAN DES QUATRE SEIGNEURS - Rue de la Thériaque :** classement en secteur de zone 4U1-1e la totalité de l'unité foncière de l'IDRAC (école supérieure de commerce) pour permettre l'extension de l'établissement.

**Modification n°3 : CENTRE - ANTIGONE - résidence Port Juvénal** : intégrer la totalité des redents de la façade arrière de la résidence Port Juvénal (arcs nord et sud) dans l'emprise constructible de la zone 1U4 afin de faciliter la gestion de ces espaces.

**Modification n°4 : HOPITAUX FACULTES – rue de la Croix Verte – Institut du Cancer de Montpellier (ICM)** : création d'un secteur de hauteur maximale des constructions à 15 mètres pour permettre le développement de l'établissement.

**Modification n°5 : CENTRE - GARES - ZAC Nouveau St Roch - rue Leenhardt** : augmentation des hauteurs constructibles à l'intersection de la rue du Grand Saint Jean et de la rue Leenhardt (passage de 13,50m à 19m) afin d'améliorer la composition d'ensemble du carrefour.

**Modification n°6 : PLAN DES 4 SEIGNEURS – rue de l'Hortus - route de Mende** : modification du règlement du secteur de zone 1AU-2w et réduction ponctuelle de l'emplacement réservé C2b afin de favoriser les perspectives d'évolution de ce secteur prochainement desservi par la ligne 5 du tramway.

**Modification n°7 : PRES D'ARENES – rue de Saint Hilaire** : extension du secteur 2U1-8cw pour accompagner les mutations le long de la ligne 4 du tramway.

**Modification n°8 : PRES D'ARENES - avenue de Palavas** : extension ponctuelle du secteur 2U1-8cw afin d'introduire de la mixité (logements) et de permettre le renouvellement urbain du secteur.

**Modification n°9 : PRES D'ARENES – avenue du Docteur Fourcade** : levée partielle de l'emplacement réservé N1 pour l'ancien autoroute A9 sur la parcelle DO n°51, cet emplacement réservé n'étant plus nécessaire à cet endroit.

**Modification n°10 : HOPITAUX FACULTES - rue de Puech Villa** : extension du secteur de zone 4U3-2 le long de la rue Puech Villa afin de favoriser le renouvellement urbain du secteur et de permettre des opérations de logements.

**Modification n°11 : CROIX D'ARGENT - Avenue Villeneuve d'Angoulême - rue Colucci** : modification de l'emplacement réservé C26 afin de permettre la desserte du secteur.

**Modification n°12 : BEAUX ARTS - rue Henri Dunant-route de Mende** : création d'un secteur de zone 1U2-7 afin de permettre la mutation d'un secteur à l'angle de deux axes majeurs.

**Modification n°13 : PRES D'ARENES – Boulevard d'Orient – Avenue Albert Dubout** : modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Boulevard d'Orient » afin de prendre en compte les récentes études sur la desserte du quartier.

**Modification n°14 : PRES D'ARENES - ZAC de la Restanque** : création d'un secteur de zone 2U1-15cw rue de l'Industrie pour permettre la création d'un groupe scolaire, création d'un secteur d'activités 4U1-5cw sur le secteur du Marché d'intérêt national pour permettre l'accueil de la cuisine centrale, création d'un secteur de zone 2U1-15cw entre la rue Montesquieu et la voie ferrée Sète-Tarascon pour permettre la réalisation de programmes de logements, modifications, suppressions et créations d'emplacements réservés pour prendre en compte les récentes évolutions du plan guide de la ZAC.

**Modification n°15 : CROIX D'ARGENT - PAS DU LOUP - Avenue de Vanières - Quai Flora Tristan** : extension du secteur de zone 2U1-1f pour introduire une mixité fonctionnelle (logements).



**Modification n°16 : MALBOSC** : suppression de l'emplacement réservé R54 pour groupe scolaire, l'équipement étant réalisé.

**Modification n°17 : ESTANOVE - EAI** : modification du règlement (articles 4 et 6) du secteur de zone 2U1-13 pour prendre en compte la rétention pluviale à l'échelle de l'opération d'aménagement et pour autoriser des saillies plus importantes sur le domaine public.

**Modification n°18 : PAS DU LOUP - OVALIE - domaine de la Providence** : évolutions réglementaires à l'angle place de la Providence – avenue de Toulouse (extension du secteur de zone 7AU-1, création d'un périmètre de hauteur à 27m et d'une implantation obligatoire) et modification du règlement de la zone 7AU (articles 6 et 7) afin de prendre en compte les évolutions programmatiques de la ZAC Ovalie ; suppression de l'emplacement réservé C107 pour création de la place de la Providence, cet espace public étant réalisé.

**Modification n°19 : PORT MARIANNE – Pompignane – rue de Salaison - rue de la Vieille Poste – rue de Pinville** : création de trois secteurs de zone 2U1-19, création d'un secteur de zone 4U2-4, création d'une orientation d'aménagement et de programmation « *Plateau de la Pompignane* » afin de permettre le renouvellement urbain du secteur et l'introduction d'une mixité fonctionnelle (logements), création de l'emplacement réservé C258 entre la rue de la Vieille Poste et la rue de Pinville et élargissement de l'emplacement réservé C131 le long de la rue de la Vieille Poste afin d'améliorer les liaisons du secteur.

**Modification n°20 : PORT MARIANNE – ZAC Port Marianne - Consuls de Mer - secteur 1U9** : augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions sur deux secteurs de la ZAC (de 36,5m à 41,5m) et élargissement de l'emprise maximale des constructions sur le secteur de la rue des Sept Cans (secteur de Projet urbain partenarial) pour prendre en compte les modifications mineures du plan de masse.

**Modification n°21 : PORT MARIANNE – ZAC Port Marianne – Parc Marianne - Avenue du Mondial 98 - lotissement des Combelles** : création d'une zone 1U10 couvrant les secteurs urbanisés de la ZAC et le secteur compris entre l'avenue Joan Miro et l'avenue du Mas Rouge, modification de l'emplacement réservé C99, modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « ZAC Parc Marianne » et extension ponctuelle de la zone N, afin de prendre en compte les évolutions du plan guide de la ZAC.

**Modification n°22 : CENTRE – FIGUEROLLES – Avenue de la Liberté – rue Adam de Craponne** : création d'un secteur de zone 2U1-18 et d'une orientation d'aménagement et de programmation « Liberté – Chaptal » afin d'orienter la mutation et le renouvellement urbain du secteur.

**Modification n°23 : CENTRE – ARCEAUX - avenue de la Gaillarde-rue de Louvain** : suppression ponctuelle de l'emplacement réservé C31, l'élargissement de la voie n'étant plus nécessaire à cet endroit.

**Modification n°24 : MOSSON – Avenue des Moulins** : modification de la règle de hauteur (suppression de l'indice b et création de deux secteurs de zone 2U1-12 et 2U1-17 sur le secteur de l'École supérieure de commerce afin d'optimiser le renouvellement urbain du site.

**Modification n°25 : PORT MARIANNE – avenue Albert Einstein – rue de la Mogère** : création d'un secteur de zone 1AU-7w, création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Einstein-Grammont » et création d'un emplacement réservé C257 le long de l'avenue Albert Einstein pour cheminement piéton afin de permettre la valorisation du secteur.

**Modification n°26 : HOPITAUX-FACULTES – Place de la Voie Domitienne – avenue du Major Flandre** : réduction ponctuelle de l'emplacement réservé C145 afin d'améliorer les conditions de mutation du bâti.

**Modification n°27 : CENTRE – BOUTONNET – rue Crova – rue du Colonel Marchand** : extension du secteur de zone 3U1-4w afin d'ouvrir le secteur à la mixité (logements) et extension de la règle de mixité sociale au secteur 3U1-4.

**Modification n°28 : PORT MARIANNE – rue de la Mogère – avenue Albert Einstein – Montaubérou – Condamine** : suppression des emplacements réservés C5, C6, C51, C77, C79, C136 et C217 pour prendre en compte de nouveaux scénarii de circulation sur le secteur.

**Modification n°29 : HOPITAUX-FACULTES – Campus Saint-Priest** : modification de l'emplacement réservé C150 pour faciliter l'implantation d'un restaurant universitaire.

### **Les modifications de forme**

**Modification de forme : Article 12** : remplacement des mentions "logements sociaux aidés par l'Etat" par "logements locatifs sociaux" pour prendre en compte la dénomination officielle du Code de la construction et de l'habitation.

### **Les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique (exposé sommaire)**

**Modification n°2 : PLAN DES QUATRE SEIGNEURS - Rue de la Thériaque** : classement en secteur de zone 4U1-1e la totalité de l'unité foncière de l'IDRAC (école supérieure de commerce) pour permettre l'extension de l'établissement.

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « b »*

**Modification n°10 : HOPITAUX FACULTES - rue de Puech Villa** : extension du secteur de zone 4U3-2 le long de la rue Puech Villa afin de favoriser le renouvellement urbain du secteur et de permettre des opérations de logements.

⇒ *Modification complétée afin d'intégrer deux parcelles supplémentaires dans le secteur de zone 4U3-2*

**Modification n°11 : CROIX D'ARGENT - Avenue Villeneuve d'Angoulême - rue Colucci** : modification de l'emplacement réservé C26 afin de permettre la desserte du secteur.

⇒ *Modification retirée*

**Modification n°12 : BEAUX ARTS - rue Henri Dunant-route de Mende** : création d'un secteur de zone 1U2-7 afin de permettre la mutation d'un secteur à l'angle de deux axes majeurs.

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « b »*

**Modification n°17 : ESTANOVE - EAI** : modification du règlement (articles 4 et 6) du secteur de zone 2U1-13 pour prendre en compte la rétention pluviale à l'échelle de l'opération d'aménagement et pour autoriser des saillies plus importantes sur le domaine public.

⇒ *Modification complétée afin d'intégrer la demande d'élargissement du périmètre de hauteur 24 mètres autour de la place d'Armes*

**Modification n°22 : CENTRE – FIGUEROLLES – Avenue de la Liberté – rue Adam de Craponne** : création d'un secteur de zone 2U1-18 et d'une orientation d'aménagement et de programmation « Liberté – Chaptal » afin d'orienter la mutation et le renouvellement urbain du secteur.

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « f » et d'intégrer une demande de modification de l'orientation d'aménagement et de programmation*

**Modification n°24 : MOSSON – Avenue des Moulins** : modification de la règle de hauteur (suppression de l'indice b et création de deux secteurs de zone 2U1-12 et 2U1-17 sur le secteur de l'Ecole supérieure de commerce afin d'optimiser le renouvellement urbain du site.

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « b »*

**Modification n°25 : PORT MARIANNE – avenue Albert Einstein – rue de la Mogère** : création d'un secteur de zone 1AU-7w, création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Einstein-Grammont » et création d'un emplacement réservé C257 le long de l'avenue Albert Einstein pour cheminement piéton afin de permettre la valorisation du secteur.

⇒ *Modification retirée.*

### **III.6.20. Modification n°13 approuvée par délibération du conseil métropolitain 31 janvier 2020**

#### Les modifications de fond

**Modification n°1 : CENTRE – avenue Mermoz – rue des Pradiers** : création d'un secteur de zone 2U1-20w et suppression de l'indice de hauteur « f » sur le centre commercial Parc à ballons afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur directement desservi par le tramway.

**Modification n°2 : CENTRE - avenue Clemenceau** : suppression de l'indice de hauteur « c » de part et d'autre de l'avenue Clemenceau entre la place du 8 mai 1945 et la rue Balard afin de permettre la constitution d'un front urbain cohérent et homogène.

**Modification n°3 : CENTRE - boulevard de Strasbourg – ancien terrain GrdF** : création de l'emplacement réservé C260 afin de réaliser un maillage déplacements modes actifs entre la rue du Cimetière des protestants et le boulevard de Strasbourg.

**Modification n°4 : CENTRE – Ilot Vernière** : création d'un secteur de zone 1U2-8w sur la place du 11 novembre 1918 afin de favoriser le renouvellement urbain du secteur à proximité immédiate du Corum (règles d'implantation et de hauteur spécifiques).

**Modification n°5 : PRES D'ARENES - ZAC de la Restanque** : extension du secteur 2U1-15w sur la ZAC, évolution du secteur 4U1-3c, évolution de la règle de hauteur dans le secteur de zone 2U1-15 et suppression de l'indice de hauteur « c », création d'une orientation d'aménagement et de programmation « quartier de la Restanque », suppression des emplacements réservés C114, C117 et C118, modification des emplacements réservés C112, C113, C115, afin de poursuivre et d'accompagner les mutations engagées dans la ZAC.

**Modification n°6 : PRES D'ARENES – Rue de Saint Hilaire** : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1cw afin de poursuivre le renouvellement urbain au sein d'un tissu urbain constitué et directement desservi par le tramway.

**Modification n°7 : PRES D'ARENES – Rondelet** : création de l'emplacement réservé R56 au bénéfice de SNCF Réseau afin de prendre en compte le projet de liaison ferroviaire de ligne

nouvelle Montpellier-Perpignan, qualifié de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 30 janvier 2019.

**Modification n°8 : MOSSON – Avenue de Barcelone – rue de Tipasa** : création d'un secteur de zone 3U1-9fw afin de permettre l'évolution du tissu constitué (règles d'implantation et d'espaces libres spécifiques).

**Modification n°9 : PORT MARIANNE - ZAC Hippocrate** : augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions (de 13m à 21m) sur deux lots de la ZAC situés en bordure de l'avenue Nina Simone pour prendre en compte les évolutions du programme de la ZAC.

**Modification n°10 : PORT MARIANNE – rue de la Cavalade** : création d'éléments à protéger, à conserver ou mettre en valeur au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (nouveaux articles L.151-19 et L.151-23) du code de l'urbanisme afin de permettre la préservation d'arbres remarquables.

**Modification n°11 : HOPITAUX-FACULTES – route de Mende – place Bob Marley** : création d'un secteur de zone 2U1-21w et suppression de l'indice de hauteur « b » afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur situé le long de la future ligne 5 du tramway (règle de hauteur spécifique).

**Modification n°12 : HOPITAUX-FACULTES – route de Mende – rue Arthur Young** : suppression de l'emplacement réservé C2 entre la rue Arthur Young et le giratoire de Montferrier, cette réserve n'étant plus nécessaire compte tenu du tracé validé de la ligne 5 du tramway.

**Modification n°13 : HOPITAUX-FACULTES - rue des Bruses – rue Maurice Chauvet** : extension du secteur 2U1-1bw afin d'harmoniser les hauteurs autorisées sur le secteur.

#### Les modifications de forme

**Modification n°14 : REGLEMENT – Articles 12** : adaptation des dispositions relatives au stationnement afin de clarifier les exigences en matière d'application du droit des sols.

**Modification n°15 : REGLEMENT – Zone 4U1** : correction d'une erreur matérielle à l'article 2.

**Modification n°16 : REGLEMENT – Zones 1AU, 2AU, 3AU, 7AU, 8AU et 10AU** : correction d'un oubli matériel de rédaction à l'article 3.

#### Les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique (exposé sommaire)

**Modification n°1 : CENTRE – avenue Mermoz – rue des Pradiers** : création d'un secteur de zone 2U1-20w et suppression de l'indice de hauteur « f » sur le centre commercial Parc à ballons afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur directement desservi par le tramway.

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « f » et d'introduire une hauteur maximale des constructions à 53 mètres sur le secteur 2U1-20w.*

**Modification n°5 : PRES D'ARENES - ZAC de la Restanque** : extension du secteur 2U1-15w sur la ZAC, évolution du secteur 4U1-3c, évolution de la règle de hauteur dans le secteur de zone 2U1-15 et suppression de l'indice de hauteur « c », création d'une orientation d'aménagement et de programmation « quartier de la Restanque », suppression des emplacements réservés C114, C117 et C118, modification des emplacements réservés C112, C113, C115, afin de poursuivre et d'accompagner les mutations engagées dans la ZAC.

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « c ».*

**Modification n°11 : HOPITAUX-FACULTES – route de Mende – place Bob Marley** : création d'un secteur de zone 2U1-21w et suppression de l'indice de hauteur « b » afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur situé le long de la future ligne 5 du tramway (règle de hauteur spécifique).

⇒ *Modification complétée afin de justifier la suppression de l'indice de hauteur « b ».*

### **III.6.21. Mise en compatibilité du PLU pour la création de la 5<sup>e</sup> ligne du tramway, approuvée par arrêté préfectoral du 29 juillet 2021**

Modification des emplacements réservés C4, C56a, C56b, C102, C109, C126a, C139.

Création des emplacements réservés C261, C262, C263, C264, C265, C266, C267, C268, C269, C270, C271.

### **III.6.22. Mise en compatibilité du PLU pour le contournement ouest montpelliérain, approuvée par arrêté ministériel du 2 septembre 2021**

Création de l'emplacement réservé N3.

Modification du règlement (article 2) des zones 2U2, 4AU1, 4AU3, 5AU, 7AU, 11AU, A, N.

Déclassement de 27 188 m<sup>2</sup> d'espace boisés classés.

Modification de l'Orientation d'aménagement et de programmation Grisettes.

### **III.6.23 Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du conseil métropolitain 28 septembre 2021**

**Quartier Hôpitaux-Facultés – Centre hospitalo-universitaire (CHU)** : suppression de l'indice « e » sur deux secteurs de la zone 3U1-1ew afin d'accompagner le CHU dans sa stratégie de modernisation et permettre la mise en oeuvre opérationnelle de deux projets.

### **III.6.24. Modification n°14 approuvée par délibération du conseil métropolitain 22 mars 2022**

**Modification n°1 : HOPITAUX-FACULTES – Campus Arnaud de Villeneuve – mail Guilhem VII** : modification du tracé de l'emplacement réservé C150, suppression d'une emprise au sol maximale des constructions et suppression d'une transparence architecturale sous bâtiment pour permettre la création d'un « Learning Center Santé » ;

**Modification n°2 : HÔPITAUX-FACULTES – Cité universitaire de la Voie Domitienne** : suppression de l'indice de hauteur « e » sur une partie du secteur de zone 3U1-1ew, correspondant à l'emprise de la cité universitaire, afin de compléter l'offre en hébergement étudiant sur ce site ;

**Modification n°3 : HÔPITAUX-FACULTES – Centre Hospitalier Universitaire (CHU) – Institut de Formation aux Métiers de la Santé (IFMS)** : suppression de l'indice de

hauteur « e » sur une partie du secteur de zone 3U1-1ew pour permettre la reconstruction de l'Institut de Formation aux Métiers de la Santé.

**Modification n°4 : HÔPITAUX-FACULTES – Secteur Agropolis :** modification du caractère de la zone et de l'article 2 du règlement de la zone 4U4 pour autoriser les changements d'affectation des bâtiments existants et permettre le déploiement du projet Med Vallée ;

**Modification n°5 : HÔPITAUX-FACULTES – Place de la Voie Domitienne :** réduction d'une section de l'emplacement réservé C 145 pour requalification des espaces publics, cette section étant devenue inutile ;

**Modification n°6 : PORT MARIANNE – ZAC Consuls de Mer et abords :** augmentation ponctuelle de la hauteur maximale des constructions (de 41,50m NGF à 56m NGF) sur le lot de la ZAC situé à l'angle de l'avenue Etienne Antonelli et du chemin de Moularès afin d'affirmer une intensité urbaine autour de la place du Rabbin Schilli et correction d'une erreur matérielle concernant la hauteur réglementaire le long de l'avenue Albert Dubout ;

**Modification n°7 : PORT MARIANNE – ZAC Cambacérés :** modification de l'article 7 du règlement du secteur de zone 14AU-1w afin de permettre une implantation des bâtiments en lien avec le plan guide de la ZAC ;

**Modification n°8 : PORT MARIANNE - ZAC Parc Marianne – Lots 27 et 28 :** création de deux emprises au sol maximales des constructions en secteur de zone 1U10w, à l'extrémité Est de la ZAC, autorisant des hauteurs maximales de 54 m NGF (lot 27) et 47 m NGF (lot 28) et création d'un Espace Vert Protégé (EVP), afin de créer un ensemble urbain cohérent autour de la place Mattéo Manuguerra ;

**Modification n°9 : PORT MARIANNE - ZAC Parc Marianne – secteur Mas de Barlet :** augmentation de la hauteur maximale de 47 à 54 m NGF sur une bande située le long de l'avenue Nina Simone et d'une partie de la rue du Mas Rouge afin de ménager des espaces perméables au sol ;

**Modification n°10 : PORT MARIANNE - Parc Marianne – secteur mas Combelle :** augmentation de la hauteur maximale de 51 à 54 m NGF sur l'emprise constructible du mas Combelle afin de ménager des espaces perméables au sol ;

**Modification n°11 : PORT MARIANNE – ZAC Parc Marianne – Avenue Raymond Dugrand :** augmentation ponctuelle de la hauteur maximale de 30 mètres NGF à 31mètres NGF sur le secteur situé à l'extrémité ouest du parc Charpak pour prendre en compte les « émergences de toitures » ;

**Modification n°12 : PORT MARIANNE – Quartier Blaise Pascal – Rue Lépine :** création d'un secteur de zone 2U9-2w à l'angle des rues Louis Lépine et Denis Papin pour permettre, le cas échéant, l'évolution de la résidence Leonard de Vinci ;

**Modification n°13 : PORT MARIANNE – ZAC Jardins de la Lironde :** création d'un secteur de zone 10AU-1w, rue Le Titien, en compensation de l'abandon d'un autre projet de logements au sein de la ZAC ;

**Modification n°14 : CROIX D'ARGENT – rue Lepic :** création d'un secteur de zone 2U1-13fw à l'angle de l'avenue Lepic et de la rue du 56<sup>e</sup> Régiment d'Artillerie pour renforcer

l'offre immobilière de la Cité Créative, marquer l'entrée du quartier EAI depuis le centre-ville et animer la place du 56<sup>ème</sup> Régiment d'Artillerie ;

**Modification n°15 : CROIX D'ARGENT – Parc Montcalm** : modification du périmètre du secteur de zone 3U1-1fw, création de l'emplacement réservé R57 de 23 ha pour parc et équipements publics afin de sanctuariser et d'étendre le parc Montcalm, et création d'un secteur de zone 4U1-6w avec suppression de l'indice de hauteur « f » sur l'ancien mess des officiers pour permettre le réinvestissement patrimonial et la surélévation du bâtiment afin d'accueillir une programmation d'activités liée aux industries culturelles et créatives ;

**Modification n°16 : CROIX D'ARGENT- ZAC Ovalie** : création d'un périmètre de hauteur maximale (de 27m à 43m) à l'angle de l'avenue Paul Valéry et de la rue de Bugarel afin de ménager des espaces perméables au sol et réduction ponctuelle des emplacements réservés C102 et C105 ;

**Modification n°17 : CROIX D'ARGENT – Rue Michel Colucci – Avenue Villeneuve d'Angoulême** : création de deux secteurs de zone 2U1-1cw et 2U1-1fw, création de l'emplacement réservé R58 pour équipement public et réduction de l'emplacement réservé C26 pour création d'une voie nouvelle afin de permettre l'implantation d'un programme comprenant à minima un groupe scolaire et une crèche.

**Modification n°18 : MOSSON – Grand Mail** : création d'un secteur de zone 2U1-22fw pour permettre la résidentialisation de la résidence Saint Guilhem I ;

**Modification n°19 : MOSSON – Rue de Cos – Avenue de l'Europe – Avenue de Heidelberg** : création d'un secteur de zone 2U1-23w et suppression de l'indice de hauteur « f » afin d'engager le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain ;

**Modification n°20 : MOSSON – Avenue des Moulins** : création de deux secteurs de zone 2U1-24w et 2U1-25w et modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Avenue des Moulins - Mas de Campagne » afin de ménager les espaces perméables et préserver le couvert boisé ;

**Modification n°21 : CEVENNES – Quartier Beausoleil, Avenue de Lodève** : création de deux périmètres de hauteur graphiques à 30 mètres et 36 mètres et suppression de l'indice de hauteur « f » afin de ménager des espaces perméables au sol ;

**Modification n°22 : CENTRE – Secteur Liberté-Chaptal** : modification des emprises des périmètres de hauteur graphiques dans le secteur 2U1-18w et modification de l'orientation d'aménagement et de programmation « Liberté-Chaptal » pour prendre en compte le paysage urbain du site et son environnement bâti ;

**Modification n°23 : CENTRE – rue Saint Vincent de Paul – rue de l'Abbé de l'Epée** : création d'un secteur de zone 2U1-26cw pour permettre la construction d'une opération portée par le bailleur social ACM ;

**Modification n°24 : CENTRE – rue Saint Vincent de Paul** : création d'un secteur de zone 2U1-27cw et extension du secteur de zone 2U1-1dw le long de l'avenue Saint Vincent de Paul en vue de développer la mixité urbaine et sociale du secteur ;

**Modification n°25 : CARACTERE GENERAL – Servitude de mixité sociale** : modification des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et de logements en accession dite « abordable » au sein de l'article 2 du règlement

pour prendre en compte les nouveaux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 ;

**Modification n°26 : CARACTERE GENERAL – Servitude de taille de logement :** création des conditions particulières relatives à la taille des logements au sein de l'article 2 du règlement pour toutes opérations supérieures à 1800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logements ;

**Modification n°27 : CARACTERE GENERAL – Stationnement dans les zones d'activité :** modification de l'article 12 du règlement des zones 4U1, 4U2, 4U3, 4U4, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5 et 4AU6 visant à minorer les exigences minimales relatives au stationnement dans les zones d'activités, pour prendre en compte la diminution du besoin et pour favoriser l'essor des modes actifs et le soutien au covoiturage ;

**Modification n°28 : CARACTERE GENERAL – Stationnement autour des stations de la ligne 5 du tramway :** instauration de la règle spécifique de stationnement à proximité d'une station de tramway autour des 27 futures stations de la ligne 5 de tramway pour faire correspondre la règle relative au stationnement avec le futur niveau de desserte ;

**Modification n°29 : CARACTERE GENERAL – Article 7 du règlement :** précision apportée à la règle d'implantation des constructions en limites séparatives sur le domaine public afin d'éviter certaines incohérences d'aménagement et de dissiper toute ambiguïté s'agissant de la configuration des terrasses concernées par cette disposition ;

**Modification n°30 : CARACTERE GENERAL – Contournement ferré Nîmes-Montpellier (CNM) :** suppression de l'emplacement réservé R11 pour le contournement ferré Nîmes-Montpellier, son objet ayant été réalisé.

**Modification n°31 : PORT MARIANNE – ZAC République :** correction du document graphique d'application de servitude de mixité sociale sur le quartier République pour donner suite à un oubli matériel.

**Modification n°32 : CARACTERE GENERAL – Zone 4AU5 :** correction des documents graphiques du règlement n°18 et 24 concernant la zone 4AU5 pour donner suite à un oubli matériel.

**Modification n°33 : CARACTERE GENERAL- Zone 1U1 :** suppression de la mention "Faubourg gare" du titre du paragraphe 8 de l'article 11 de la zone 1U1, celle-ci étant sans objet.

Les modifications prises en compte à l'issue de l'enquête publique (exposé sommaire)

**Modification n°14 : CROIX D'ARGENT – rue Lepic :** création d'un secteur de zone 2U1-13fw à l'angle de l'avenue Lepic et de la rue du 56e Régiment d'Artillerie pour renforcer l'offre immobilière de la Cité Créative, marquer l'entrée du quartier EAI depuis le centre-ville et animer la place du 56ème Régiment d'Artillerie ;

⇒ *Modification supprimée pour approfondir la réflexion sur ce site et reporter cette évolution à l'occasion d'une procédure ultérieure du PLU ou dans le cadre du PLU intercommunal.*

**Modification n°15 : CROIX D'ARGENT – Parc Montcalm :** modification du périmètre du secteur de zone 3U1-1fw, création de l'emplacement réservé R57 de 23 ha pour parc et équipements publics afin de sanctuariser et d'étendre le parc Montcalm, et création d'un secteur de zone 4U1-6w avec suppression de l'indice de hauteur « f » sur l'ancien mess



des officiers pour permettre le réinvestissement patrimonial et la surélévation du bâtiment afin d'accueillir une programmation d'activités liée aux industries culturelles et créatives ;  
⇒ *Modification complétée pour corriger trois erreurs graphiques concernant l'emplacement réservé R57 et modifiée pour porter de 35 mètres à 25 mètres la hauteur maximale des constructions sur le secteur de l'ancien mess.*

**Modification n°16 : CROIX D'ARGENT- ZAC Ovalie** : création d'un périmètre de hauteur maximale (de 27m à 43m) à l'angle de l'avenue Paul Valéry et de la rue de Bugarel afin de ménager des espaces perméables au sol et réduction ponctuelle des emplacements réservés C102 et C105 ;

⇒ *Modification complétée pour faire évoluer la règle d'implantation sur le secteur, le long du boulevard Paul Valéry.*

**Modification n°17 : CROIX D'ARGENT – Rue Michel Colucci – Avenue Villeneuve d'Angoulême** : création de deux secteurs de zone 2U1-1cw et 2U1-1fw, création de l'emplacement réservé R58 pour équipement public et réduction de l'emplacement réservé C26 pour création d'une voie nouvelle afin de permettre l'implantation d'un programme comprenant à minima un groupe scolaire et une crèche.

⇒ *Modification modifiée pour faire évoluer l'emprise de l'emplacement réservé R58.*

**Modification n°21 : CEVENNES – Quartier Beausoleil, Avenue de Lodève** : création de deux périmètres de hauteur graphiques à 30 mètres et 36 mètres et suppression de l'indice de hauteur « f » afin de ménager des espaces perméables au sol ;

⇒ *Modification modifiée pour faire évoluer l'emprise et la hauteur maximale du périmètre de hauteur de 30 mètres.*

### **III.6.25 Mise en compatibilité du PLU pour l'extension de la ligne 1 du tramway, approuvée par arrêté préfectoral du 29 septembre 2022**

Création de l'emplacement réservé C259 pour voie nouvelle Cours de la gare et prolongement de la ligne 1 du tramway.

Déclassement de 516 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés.

### **III.6.26 Mise en compatibilité du PLU pour l'extension de la ligne nouvelle Montpellier-Perpignan, approuvée par arrêté préfectoral du 16 février 2023**

Modification de l'emplacement réservé D4.

Modification du règlement (article 2) de la zone 4U1.

### **III.6.27 Mise en compatibilité du PLU pour le projet Saint Eloi du CHU, approuvée par délibération du conseil métropolitain du 1<sup>er</sup> juin 2023**

Déclassement de 1075 m<sup>2</sup> d'espaces boisés classés.

## **IV. INCIDENCE DES ORIENTATIONS DU PLAN ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**

### **IV.1. Incidences des orientations du plan sur les zones naturelles ou agricoles nouvellement ouvertes à l'urbanisation**

Le présent chapitre du rapport de présentation a pour objectif d'évaluer les incidences générées par le PLU sur l'environnement dans les zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation.

Ces zones, qui correspondent essentiellement aux zones AU du PLU, concernent des secteurs de ville insuffisamment équipés en réseaux mais qu'il est prévu d'équiper et d'urbaniser dans le cadre d'opération d'ensemble à moyen ou long terme.

Elles sont destinées à accueillir, avec les zones U, les développements urbains futurs de la ville et sont en conséquence dimensionnées pour répondre (avec les zones U) aux besoins en logements et activités pour le futur.

Douze secteurs de zone AU0 ont été créés, correspondant, chacun, à des secteurs d'urbanisation future, dont certains font l'objet d'orientations d'aménagement (Ovalie, les Grisettes, Malbosc).

Les pages qui suivent présentent, pour chaque zone naturelle ou agricole nouvellement ouverte à l'urbanisation, les incidences générées par le PLU en matière d'hydrogéologie, d'hydraulique de surface, de paysage, de faune et de flore.

#### **IV.1.1. Secteur Ovalie**



### IV.1.1.1. Localisation géographique

Situé au Sud Ouest de la Ville de Montpellier, le nouveau quartier Ovalie est bordé au Nord par la rue Bugarel, au Sud par l'avenue de Toulouse, à l'Est par le boulevard Paul Valéry, et à l'ouest par le secteur naturel et paysager du Rieucoulon.

Dans ce quartier est programmée la réalisation de la zone d'aménagement concerté Ovalie d'une superficie de 32 hectares qui jouxte le futur complexe sportif Yves du Manoir, nouvel équipement structurant de l'Agglomération de Montpellier.

La surface du secteur identifié AU0-12 au PLU est d'environ 9,6 ha.

### IV.1.1.2. Diagnostic de l'environnement

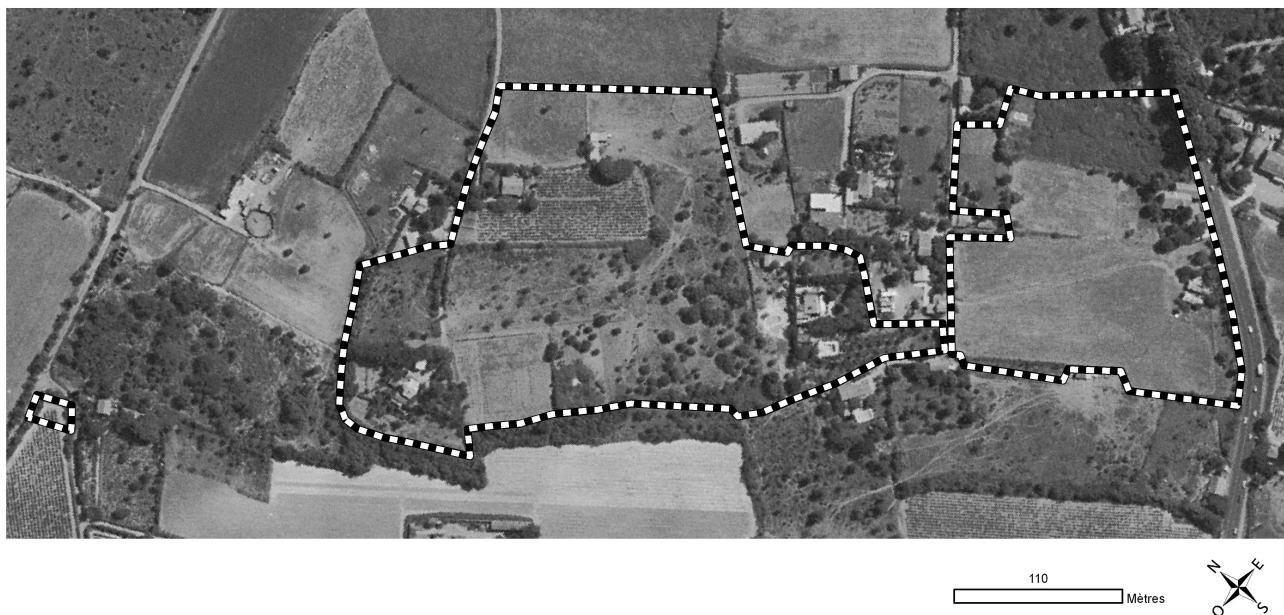
#### Hydrogéologie

<p>Nature du sous-sol</p>	<p>Le secteur Ovalie repose sur le bassin Mio-Pliocène de Montpellier qui a un faciès sableux astien et un faciès caillouteux. C'est une formation de remblaiement d'épaisseur variable (40 à 100 mètres).</p> <p>Au dessous, ou en prolongement latéral, se développe la grande masse des sables jaunes astiens, dits sables de Montpellier. Dans ce sable s'intercale sur quelques secteurs des cailloux à dominante calcaire. La nature sableuse et caillouteuse du sol confère au secteur d'étude un caractère perméable.</p>
<p>Nappe aquifère</p>	<p>Les terrains du Pliocène renferment une nappe générale dans le faciès astien qui présente des caractéristiques hydrodynamiques médiocres.</p> <p>La surface libre de cette nappe suit la topographie. Elle s'écoule vers le littoral et se trouve drainée par les écoulements de surface par l'intermédiaire de leurs alluvions. L'alimentation de cette nappe provient des précipitations sur des calcaires jurassiques du pli de Montpellier au contact du Jurassique-Astien.</p> <p>La nappe du Pliocène est vulnérable aux pollutions par infiltration. Ainsi, le manque d'horizon supérieur suffisamment protecteur est favorable aux apports en eau par infiltration depuis la surface et influence la qualité des eaux souterraines.</p> <p>Notons, sur le secteur, la présence d'une nappe plus profonde : la nappe du Burdigalien. Cette dernière est séparée de la nappe du Pliocène par une couche marneuse imperméable de l'Helvétien. Les éventuelles pollutions de la nappe du Pliocène n'auront donc aucun effet sur celle du Burdigalien.</p> <p>Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.</p>

## Hydraulique de surface

Bassin versant	<p>Le quartier Ovalie se situe sur le bassin versant du Rieucoulon. Ce cours d'eau prend naissance à l'ouest de Montpellier et se jette dans la Mosson dans sa partie terminale, environ 500 m en amont de la confluence de la Mosson et du Lez, en bordure de l'étang de l'Arnel.</p> <p>Au droit du secteur d'étude, le Rieucoulon est un petit cours d'eau de plaine de 1 à 2 mètres de large à faible pente. Les eaux s'écoulent lentement et même stagnent localement. Une végétation dense et peu entretenue stabilise les berges en faisant parfois obstacle à la libre circulation des eaux.</p>
Ecoulement des eaux	<p>Les eaux de ruissellement s'orientent vers deux chemins préférentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Directement vers le Rieucoulon pour les secteurs Nord, Ouest et Sud du quartier,</li><li>• Vers le Mas Nougier en passant sous l'avenue de Toulouse pour le secteur Est du quartier.</li></ul> <p>Le secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation se situe au cœur du quartier et les eaux pluviales s'écoulent préférentiellement vers le Mas Nougier.</p>
Risque inondation	<p>Au droit du quartier, les zones d'expansion des eaux du Rieucoulon sont peu étendues notamment en rive gauche. Le secteur d'urbanisation nouvelle n'est donc pas soumis au risque d'inondation par débordement du Rieucoulon.</p>
Usages et qualité	<p>Le Rieucoulon reçoit une pollution chronique et diffuse liée aux espaces urbanisés et agricoles dont il est l'exutoire. Il ne fait pas l'objet d'un suivi de la qualité des eaux. Toutefois, des mesures en vue de la réduction du phénomène d'eutrophisation (traitement de l'azote et du phosphore, réduction du flux de substance polluante) ont été prises sur le bassin versant du fait de la présence des étangs littoraux à fort potentiel écologique situés en aval.</p>

## Contexte paysager



Le quartier Ovalie présente une configuration vallonnée irrégulière qui lui permet d'avoir des points de vue plongeant sur le Rieucoulon et sur l'Ouest de Montpellier.

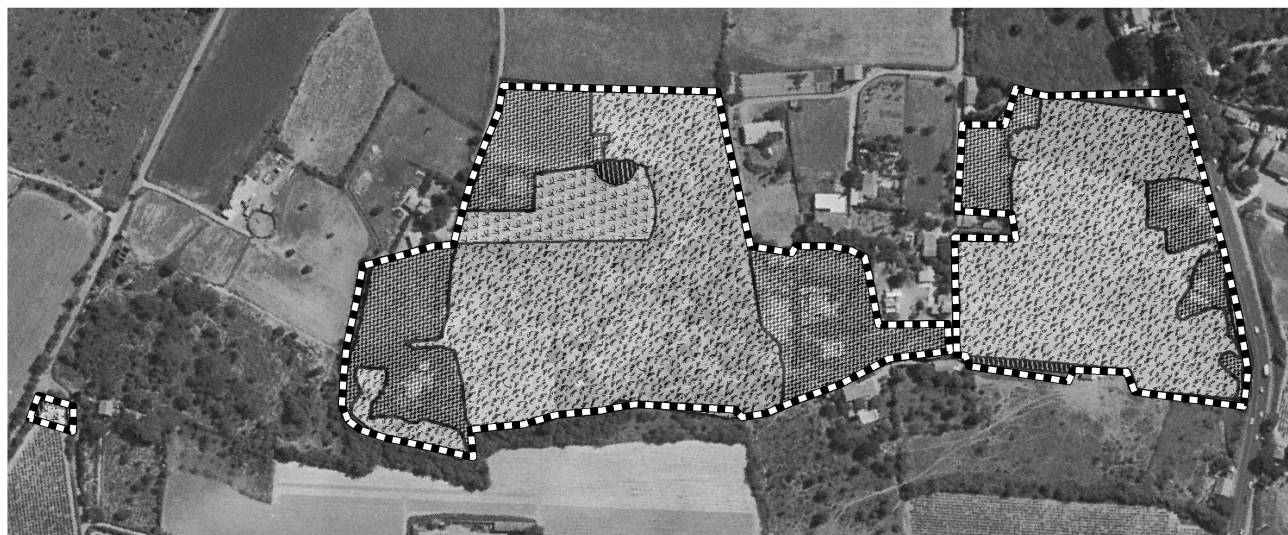
Les unités paysagères présentant un certain intérêt dans le quartier se situent essentiellement à l'Ouest et sont caractérisées par :

- Le boisement massif du domaine du Rieucoulon et les petits boisements accolés au groupement de bâti au centre du secteur,
- L'étendue de vignes qui donne un paysage rural à ce secteur de ville,
- La ripisylve du Rieucoulon qui constitue une coulée verte pour tout le secteur Ouest de Montpellier.

Au centre du quartier, le secteur d'urbanisation nouvelle Ovalie se situe au niveau de la crête du Mas de Nègre qui s'articule sur deux versants, l'un tourné vers le quartier Bagatelle et le futur stade, l'autre vers l'avenue de Toulouse. Le contact entre le chemin du Mas de Nègre et le relief surplombant le domaine du Rieucoulon forme une proue dominant l'ensemble du secteur. Le paysage du site correspond à des zones agricoles à l'abandon. Il est maillé d'habitat et n'a pas de véritable identité ni de valeur architecturale.

## Habitat, faune et flore

La zone est bâtie et cabanisée depuis longtemps. Les friches pâturées par des chevaux sont le principal élément du site, ponctuées par des parcs et jardins. **Aucun habitat naturel au sens strict n'existe sur ce site.**



### Légende

	Limite de la zone		Jardins et parcs
	Friche		Vignes
			Haies, bosquets

110 Mètres



### Habitats

*Les friches* : anciennes zones de cultures arborées (oliviers, amandiers) ou céréalières. La majorité de ces friches est pâturée par des chevaux camarguais entraînant des phénomènes d'érosion et de tassement des sols.

*Les haies et bosquets* : sont très limités mais de meilleure venue avec frênes, ormes, figuiers, féviers, micocouliers.

### Flore

Environ 170 espèces ont été relevées sur la zone concernée dont aucune n'a un quelconque intérêt patrimonial. Il s'agit plutôt de plantes rudérales et de friches.

### Faune

Aucun élément réellement caractéristique des paysages méditerranéens. L'abondance des arbres (haies, anciens vergers, parcs) attire quelques oiseaux banals (pigeon ramier, loriot). La petite faune est très perturbée par le surpâturage.

### **IV.1.1.3. Principales orientations du projet urbain**

Ce secteur est classé en zone AU0-12 du PLU et correspond au secteur d'extension du quartier Ovalie.

Il sera aménagé dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation en cours, les hameaux existants et la zone agricole et naturelle de la Vallée du Rieucoulon.

A vocation principale de logement, la zone développera un tissu urbain de densité moyenne, comparable à celle actuellement projetée dans le cadre du quartier Ovalie, et privilégiera les constructions sous forme de petits collectifs.

Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur AU0-12 :

- Développer l'habitat en continuité du tissu urbain,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers),
- Préserver la coulée verte de la Vallée du Rieucoulon.

### **IV.1.1.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation**

#### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

<p>Risque d'aggravation du risque inondation</p>	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Rieucoulon, pourront aggraver les risques de débordement à l'aval. En l'absence de mesure réductrice l'impact pourrait être particulièrement fort.</p>
<p>Risque de perturbation de la qualité des eaux du Rieucoulon</p>	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. Au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs en aval, la perturbation des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans le Rieucoulon peut avoir un impact fort.</p>

### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du site va modifier la perception visuelle du site mais n'aura pas d'incidence spécifique car le paysage ne présente pas d'éléments d'intérêt spécifique.

### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère de l'Astien. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

### **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

L'absence d'habitats naturels au sens strict du terme limite les incidences.

### **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier). Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

## ***IV.1.1.5. Mesures pour une future urbanisation***

### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Mise en place d'un système de récupération des eaux de ruissellement et rejet dans le réseau d'eaux pluviales de la ZAC Ovalie. Ce réseau d'eaux pluviales prévoit de retenir temporairement les eaux pluviales par un bassin de rétention afin de les rejeter vers l'exutoire avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra être compatible avec les objectifs de qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardin, plantations d'arbres, mur végétalisé...).



## **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation Ovalie devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par l'urbanisation.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## **Conclusions**

Le secteur Ovalie présente une forte sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par la mise en place, si nécessaire, d'un système de rétention temporaire (type bassin de rétention) qui récupérera les eaux de ruissellement du quartier avant rejet dans l'exutoire : le Rieucoulon.

Notons que ces contraintes hydrauliques seront intégrées dès les bases de réflexion du programme d'aménagement du site afin de limiter les incidences de l'urbanisation du point de vue de l'environnement et de la sécurité publique.

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		<b>Caractéristiques</b>	<b>Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation</b>	<b>Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)</b>
<b>Hydrogéologie</b>	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du tertiaire. Formation du Pliocène avec faciès Astien et caillouteux.	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère dans le Pliocène vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
<b>Hydraulique de surface</b>	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Fort Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues par l'imperméabilisation du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li> <li>• Utilisation des bassins de rétention du secteur avant rejet des eaux dans le Rieucoulon</li> </ul>
	Qualité	Le Rieucoulon ne possède pas de qualité définie ni d'objectif de qualité.	Fort Etangs d'intérêt écologique en aval du Rieucoulon qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un système de rétention des eaux de ruissellement qui jouera un rôle de décantation</li> <li>• Mise en place, si besoin est, d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet</li> </ul>
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Secteur maillé d'espace agricole à l'abandon et d'habitat sans identité particulier. Les unités paysagères d'intérêt se situent à l'Est du nouveau secteur d'urbanisation Ovalie.	Très faible Pas de sensibilité vis à vis d'une future urbanisation	Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun habitat naturel au sens strict n'existe sur le site	Très faible Pas de sensibilité vis à vis d'une future urbanisation	-
	Faune et flore	Aucune espèce d'intérêt patrimoniale n'est présente		

## IV.1.2. Secteur Malbosc-Coteau



### IV.1.2.1. Localisation géographique

Situé au Nord Ouest de la Ville de Montpellier, le secteur Malbosc-Coteau est localisé entre le parc Euromédecine, le domaine départemental du Château d'O, et le quartier Mosson.

Ce secteur intègre le périmètre de la ZAC Malbosc (38 ha), le périmètre de la ZAC du Coteau (26 ha) et celui du parc public de Malbosc à l'Ouest du secteur (32,5 ha).

La surface du secteur d'extension du quartier de Malbosc, dénommé ZAC du Coteau et identifié 1AU-5 et 1AU-6 au PLU est d'environ 26 ha.

### IV.1.2.2. Diagnostic de l'environnement

#### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	<p>Le secteur de Malbosc repose sur des formations du Miocène issues de l'Aquitaniens.</p> <p>Les formations de l'Aquitaniens se présentent comme un complexe argileux entrecoupé de calcaires lacustres.</p> <p>La nature argileuse du sol, plus ou moins sableuses ou marneuses, confère au secteur d'étude un caractère peu perméable.</p>
Nappe aquifère	<p>Les terrains de l'Aquitaniens ne renferment aucune nappe aquifère du fait de la nature argilo-marneuse du sol.</p> <p>Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.</p>

## Hydraulique de surface

**Bassin versant** Le secteur se divise en deux parties (Nord et Sud) qui sont localisées de part et d'autre de l'avenue Ernest Hémingway.

La partie Nord du secteur d'étude s'inscrit dans le bassin versant du Verdanson et l'essentiel de la partie Sud dans le bassin versant de la Mosson.

### Le Verdanson

Ce cours d'eau, affluent du Lez, prend sa source sur la commune de Grabels. Il recueille sur son passage les eaux d'un bassin versant d'une superficie de 1 560 ha et termine sa course au Sud du quartier des Aubes, en rive droite du Lez. Le cours d'eau est à sec durant la période estivale.

### La Mosson

Ce cours d'eau prend sa source à Montarnaud. La rivière s'étend sur plus de 38 km avant de rejoindre le Lez.

**Ecoulement des eaux** Pour la partie Nord du secteur, la forte pente du site dirige préférentiellement les eaux de ruissellement vers le Sud, dans le Verdanson.

Pour la partie Sud, les eaux de ruissellent se partagent minoritairement vers l'Est en direction du Verdanson, et majoritairement vers l'Ouest en direction de la Mosson.

**Risque inondation** Les deux zones formant le secteur d'études Malbosc-Coteau ne sont pas soumises au risque d'inondation de la Mosson et du Verdanson délimité par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson.

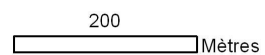
**Usages et qualité** La qualité des eaux du bassin versant du Verdanson est très influencée par les apports des zones urbanisées. Aucun suivi régulier de la qualité n'est réalisé mais des mesures ponctuelles effectuées en 1996 faisaient état d'une qualité bonne (1B). La qualité des eaux se dégrade par la suite, entre le pont Chancel et la confluence avec le Lez, du fait des déversoirs d'orage et du réseau unitaire. Aucun objectif de qualité n'est fixé pour le Verdanson.

Les eaux de la Mosson reçoivent les rejets d'une quinzaine de stations d'épuration et des rejets diffus entre Grabels et St Jean de Védas situé sur le bassin versant. La qualité de ses eaux est médiocre (classe 3) sur le secteur d'étude concerné et en amont de la confluence avec le Lassédéron. La Mosson ne possède pas d'objectif de qualité fixé par l'Agence de l'Eau RMC.

Les eaux de la Mosson sont principalement utilisées pour l'irrigation.



## Contexte paysager



## **Partie Nord**

Ce secteur est accolé à une zone principalement occupée par des habitations de type individuel accompagnées de leurs jardins. Le paysage de proximité correspond au parking du Château d'O qui s'accrole sur la partie Nord Est de la zone étudiée. Le paysage est de type urbain résidentiel, dénué de véritable intérêt paysager, excepté un boisement en limite Nord.

## **Partie Sud**

Le secteur Malbosc-Coteau est localisée sur une partie de la colline de Malbosc, près du chemin de Malbosc. Le point offre une grande diversité de points de vue, paysages multiples découverts selon différents filtres historiques, agricoles ou naturels.

La première séquence paysagère remarquable est constituée par des vues courtes sur des grands domaines et sur le Parc de Malbosc. Les domaines « Le Coteau », « Bourqueneau », « Lussac » et « Malbosc » se distinguent par leurs toits de tuiles rouges et leurs très vieux pins parasols se détachant sur le ciel.

La deuxième séquence paysagère se situe aux limites du site et présente des vues contrastées : côté Nord-Est, le quartier Malbosc ; côté Ouest – Nord-Ouest, une vue inhabituelle de la Mosson et de ses grandes tours qui contrastent fortement avec le paysage naturel dominant des lieux.

Enfin, la troisième séquence paysagère s'alimente de vues lointaines : au Sud-Ouest, la ripisylve de la Mosson s'étire en un grand ruban aux couleurs mordorées ; à l'Ouest, les reliefs de la garrigue de Font Caude ; au Nord-Est, les contreforts des Cévennes et du Pic Saint-Loup ; au Sud-Est, le clocher de Sainte-Anne et la silhouette de la cathédrale qui émergent de la ville.

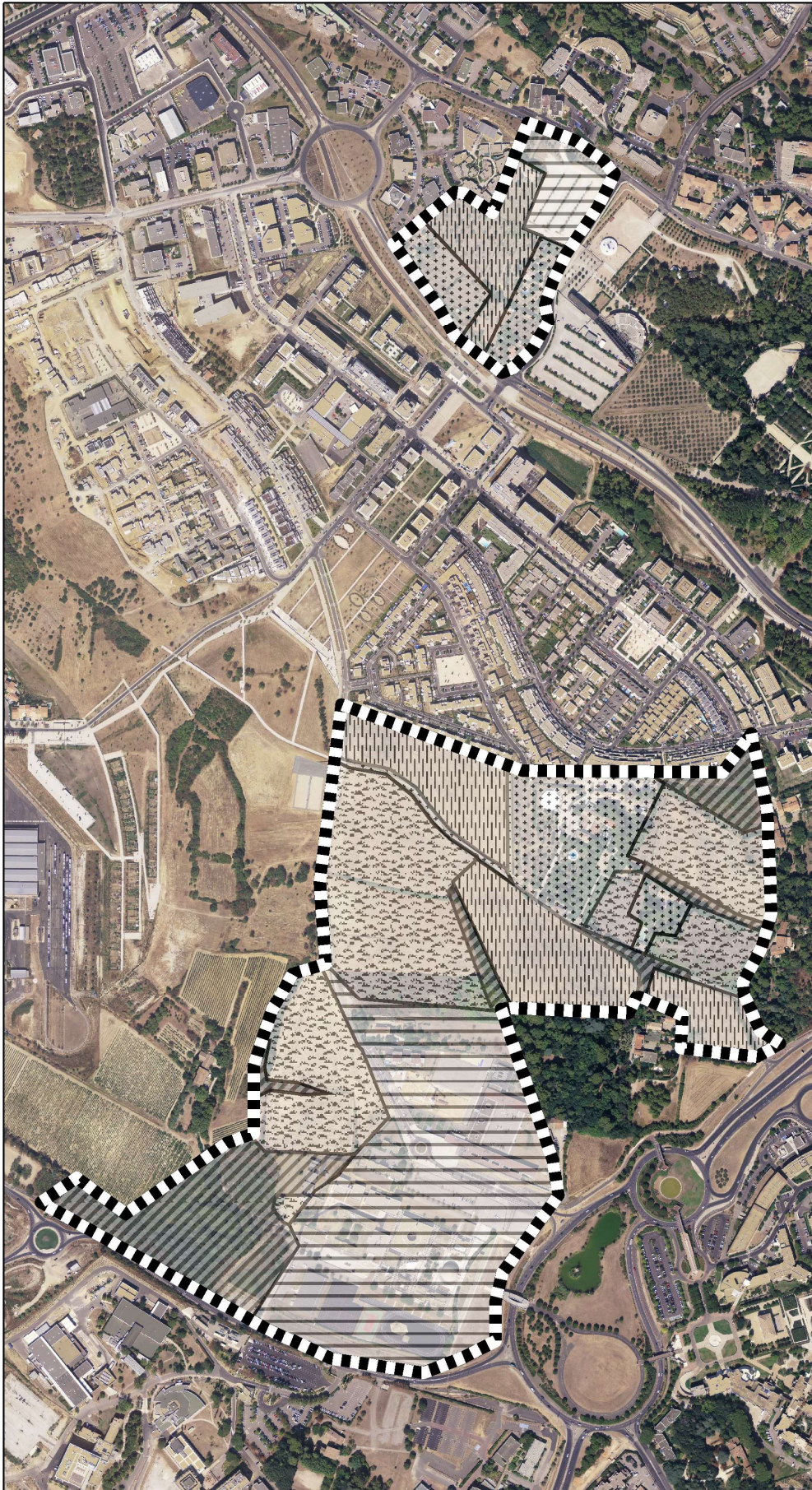
Le site est relativement peu visible depuis les avenues environnantes (blocage visuel dû au bâti, à la végétation et au relief). Les vues immédiates depuis l'avenue des Moulins (Sud) sont très courtes. Il faut emprunter le début de la route de Malbosc ou cheminer dans le parc Malbosc pour avoir des points de vue assez larges vers le site. De même, les habitations du quartier Malbosc ont également des vues profondes séquentielles de l'ensemble de la zone d'étude.

## **Habitat, faune et flore**

La partie Nord est encore occupée par des cultures. Cet espace assez étendu est une enclave dans une zone d'aménagement récent. A l'Est existe un joli parc boisé à grands pins.

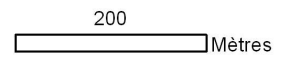
La partie Sud est une zone de petites propriétés en voie d'abandon, aménagées sur leur pourtour.





### Légende

-  Cultures
-  Bois et haies
-  Friches
-  Habitations et jardins
-  Zones Aménagées





## **Habitat**

Aucun espace ne peut être qualifié de naturel sur les deux zones.

Partie Nord : les champs sont bordés de quelques haies/talus de belle venue. Les zones de friches (cultures abandonnées) sont parfois colonisées par des arbres (ailanthe), ou plantées de pins parasols.

Partie Sud : un espace de vigne et un verger d'oliviers subsistent à côté de zones abandonnées, gagnées par la friche.

Les parcelles constituant le secteur Malbosco-Coteau accueillent : roncières, boisements mêlant chênes verts, ormes, pins, peupliers, roselière à *Phragmites australis* bordée d'une formation riveraine de cannes de Provence, cultures extensives, champs de céréales, haies, habitations et leur jardin, terrains en friche et des fossés. Aucun habitat naturel présent ne possède d'enjeu écologique fort.

## **Flore**

Elle est relativement variée (150 espèces sur chacune des deux zones), mais constituée d'espèces rudérales de friches et de cultures (amarante, chénopodes, sétaires, sorgho d'Alep...). Sur ces terrains souples (galets et fonds argileux) existent peu d'arbustes méditerranéens (sumac des corroyeurs), mais plutôt des espèces ubiquistes banales (cornouiller sanguin, clématites, garance).

Le patrimoine arboré est pauvre, sauf dans les haies avec quelques beaux oliviers et micocouliers.

## **Faune**

La faune est relictuelle dans les haies (pic vert, petits passereaux et invertébrés classiques). Les champs et les friches accueillent quelques oiseaux hivernants.

### **IV.1.2.3. Principales orientations du projet urbain**

Cette zone, classée en secteurs de zone 1AU-5 et 1AU-6 du PLU, correspond au secteur de développement du secteur du Coteau.

Ce quartier est destiné à répondre par une offre de grande qualité à la demande en logements qui s'exprime sur cette partie de la Ville.

Le secteur du quartier du Coteau, nouvellement ouvert à l'urbanisation, sera aménagé dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation en cours, et répondra à des objectifs de mixité, tant dans les fonctions (logements, activités, équipements publics...) que dans les typologies (logement résidentiel, collectif...).

Principaux objectifs du projet urbain pour les secteurs 1AU-5 et 1AU-6 :

- Développer l'habitat en continuité du tissu urbain existant et à proximité des lignes 1 et 3 du tramway,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers), en favorisant les modes de déplacement doux (piétons et cycles),



- Préserver le boisement du parc Malbosc et veiller à la qualité paysagère du site, notamment en préservant les dégagements de vue vers le paysage lointain.

#### **IV.1.2.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation**

##### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

<p>Risque d'aggravation du risque inondation</p>	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans la Mosson et le Verdanson, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval avec un impact particulièrement fort, sauf si des mesures réductrices sont mises en oeuvre.</p>
<p>Risque de perturbation de la qualité des eaux de la Mosson</p>	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. La perturbation éventuelle des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans la Mosson aura un impact qui sera limité sur son exutoire, le Lez, au regard de son faible intérêt piscicole.</p>

##### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur va modifier l'ambiance paysagère du site et plus particulièrement la perception visuelle des habitants des quelques mas situés à l'intérieur et en périphérie de la zone.

##### **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur n'aura aucune incidence significative sur les milieux naturels.

## **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

### **IV.1.2.5. Mesures pour une future urbanisation**

#### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.

- mise en place d'un système de récupération des eaux de ruissellement et rejet dans le réseau d'eaux pluviales des ZAC Malbosc et du Coteau. Ce dernier réseau pluvial prévoit de retenir temporairement les eaux pluviales par des bassins de rétention afin de les rejeter vers l'exutoire avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

#### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra respecter la qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

#### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardin, plantations d'arbres, mur végétalisé...).

Cet effort de mise en valeur du paysage pourra être mis en exergue, autant que possible, par la recherche d'ouverture visuelle sur les zones boisées des mas présentes à proximité du site, correspondant aux éléments déterminants du paysage dans le quartier.

#### **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation du Coteau devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par l'urbanisation.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,

- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## **Conclusions**

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

Le secteur Coteau présente une certaine sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'étude et la réalisation, si nécessaire, de systèmes de rétention temporaire (des bassins de rétention) qui récupéreront les eaux de ruissellement du quartier avant rejet dans l'exutoire : la Mosson.

Par ailleurs, le programme d'aménagement du quartier s'appliquera à prendre en compte les boisements des mas situés dans le périmètre d'étude afin de maintenir la qualité paysagère et l'intérêt écologique patrimonial du quartier.

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
<b>Hydrogéologie</b>	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du tertiaire. Formation du Miocène issu de l'Aquitainien avec faciès argileux	Très Faible Horizon peu perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Absence de nappe aquifère dans les sols argilo-marneux Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	-	-
<b>Hydraulique de surface</b>	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson	Moyenne Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.</li> <li>• Utilisation des bassins de rétention du secteur avant rejet des eaux dans la Mosson et le Verdanson.</li> </ul>
	Qualité	Le Verdanson ne possède pas de qualité définie ni d'objectif de qualité. La Mosson présente une qualité de classe 3 médiocre.	Moyenne Respect de qualité des eaux pour la Mosson (et plus en aval pour celles du Lez).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de bassins de rétention qui jouent un rôle de décantation pour les eaux de ruissellement.</li> <li>• Mise en place si besoin est d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet.</li> </ul>
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Le secteur Malbosc-Coteau présente un intérêt paysager architectural lié à la présence de mas et de leurs parcs boisés à proximité de la partie Sud. Les unités paysagères d'intérêt se situent à l'Ouest du nouveau secteur d'urbanisation et constituent le futur parc Malbosc.	Faible  La zone Sud possède des boisements attenants aux mas qui présentent une sensibilité paysagère mais qui ne sont pas concernés par une future urbanisation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Recherche d'ouvertures visuelles sur les boisements des mas situés à proximité du périmètre du secteur Malbosc</li> <li>• Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes.</li> </ul>
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun habitat naturel au sens strict.	Faible	-
	Faune et flore	Aucune espèce patrimoniale.		

### IV.1.3.

### Secteur Les grisettes



Le secteur des Grisettes présente une certaine sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'étude et la réalisation, si nécessaire, de systèmes de rétention temporaire (des bassins de rétention) qui récupéreront les eaux de ruissellement du quartier avant rejet dans l'exutoire : le Rieucoulon.

Par ailleurs, le programme d'aménagement du quartier s'appliquera à prendre en compte les boisements des mas situés dans le périmètre d'étude afin de maintenir la qualité paysagère et l'intérêt écologique patrimonial du quartier.

#### IV.1.3.1. Localisation géographique

Le nouveau quartier des Grisettes est localisé au Sud Ouest de la Ville de Montpellier, entre l'avenue de Toulouse et le futur quartier Ovalie au Nord, et l'avenue du Colonel Pavelet et le quartier de la Croix d'Argent à l'Est.

Dans ce quartier est programmée la réalisation de la zone d'aménagement concerté Les Grisettes d'une superficie de 20 hectares environ qui s'accolera au futur poumon vert du Mas Nouguier, destiné notamment à accueillir un parc public.

La surface du secteur, identifié en zone AU0-10, 1AU2 et 2AU1 au PLU, est d'environ 28,1 ha.

#### IV.1.3.2. Diagnostic de l'environnement

##### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	<p>Le secteur des Grisettes repose sur le bassin Mio-Pliocène de Montpellier qui a un faciès astien. C'est une formation de remblaiement d'épaisseur variable (40 à 100 m).</p> <p>Au-dessous, ou en prolongement latéral, se développe la grande masse des sables jaunes astiens, dits sables de Montpellier. Le faciès se poursuit plus en profondeur en se chargeant d'argile. La nature essentiellement sableuse du sol confère au secteur d'étude un caractère perméable.</p> <p>Les terrains du Pliocène renferment une nappe générale dans le faciès astien qui présente des caractéristiques hydrodynamiques médiocres.</p> <p>La surface libre de cette nappe suit la topographie. Elle s'écoule vers le littoral et se trouve drainée par les écoulements de surface par l'intermédiaire</p>
--------------------	--

	de leurs alluvions. L'alimentation de cette nappe provient des précipitations sur des calcaires jurassiques du pli de Montpellier au contact du Jurassique-Astien.
Nappe aquifère	<p>La nappe du Pliocène est vulnérable aux pollutions par infiltration. Ainsi, le manque d'horizon supérieur suffisamment protecteur est favorable aux apports en eau par infiltration depuis la surface et influence la qualité des eaux souterraines.</p> <p>Notons, sur le secteur, la présence d'une nappe plus profonde : la nappe du Burdigalien. Cette dernière est séparée de la nappe du Pliocène par une couche marneuse imperméable de l'Helvétien. Les éventuelles pollutions de la nappe du Pliocène n'auront donc aucun effet sur celle du Burdigalien.</p>

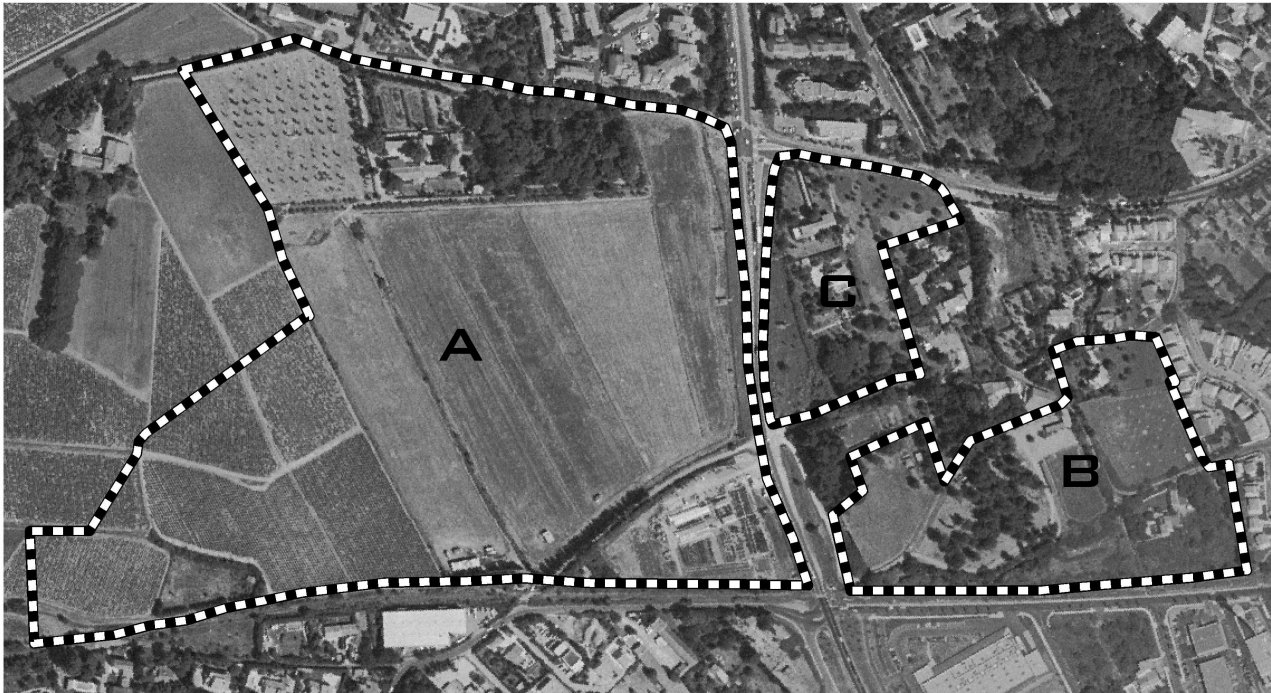
Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.

### Hydraulique de surface

Bassin versant	<p>Le secteur d'étude se divise en trois zones localisées de part et d'autre de l'avenue du Colonel André Pavelet. Celles-ci se situent sur les bassins versants du Rieucoulon et du Rondelet.</p> <p><b>Le Rieucoulon</b> Son cours prend naissance au pied de la tour hertzienne qui domine le quartier de Celleneuve. Ce ruisseau dévale la pente des premières collines marquant la fin de la plaine littorale et se jette dans la Mosson, en bordure de l'étang de l'Arnel.</p> <p><b>Rondelet</b> Ce ruisseau draine le bassin versant de la Croix d'Argent, soit près de 240 ha sur le territoire communal. Le Rondelet est un affluent du Lantissargues qui se jette dans la Mosson. Il est à sec en dehors des périodes pluvieuses.</p>
Ecoulement des eaux	<p>Sur la zone Ouest du secteur des Grisettes, les eaux ruissellent principalement vers l'avenue du colonel André Pavelet en direction de l'Est et du Sud.</p> <p>Sur les deux zones Est composant le secteur des Grisettes, les eaux s'écoulent en direction de l'Ouest et du Sud.</p>
Risque inondation	<p>Au droit du quartier des Grisettes, les zones d'expansion des eaux du Rieucoulon sont étendues en rive gauche du ruisseau mais, compte tenu de la topographie des lieux, n'atteignent pas le secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation.</p> <p>Le secteur des Grisettes n'est pas soumis au risque d'inondation du Rieucoulon ni du Rondelet.</p>
Usages et qualité	<p>Le bassin versant du Rondelet est très fortement anthropisé. La qualité de ses eaux est dépendante de la qualité des eaux de ruissellement. Il ne fait pas l'objet de suivi de qualité et aucun objectif de qualité ne lui est attribué. Aucun usage particulier de ses eaux n'est recensé.</p>

Le Rieucoulon reçoit une pollution chronique et diffuse liée aux espaces urbanisés et agricoles dont il est l'exutoire. Il ne fait pas l'objet d'un suivi de la qualité des eaux. Des mesures en vue de la réduction du phénomène d'eutrophisation (traitement de l'azote et du phosphore, réduction du flux de substance polluante) ont été prises sur le bassin versant du fait de la présence des étangs littoraux à fort potentiel écologique situés en aval.

## Contexte paysager



### Partie Ouest (zone A)

La majorité de cette zone possède une certaine qualité paysagère et est composée d'espaces naturels et cultivés : vignes, fourrages et friches. Deux grands espaces boisés se profilent dans le quartier : le parc du domaine de Poutingon qui se situe dans le périmètre de la zone d'étude et le parc du Mas Nougier qui est localisé plus à l'Ouest.

La qualité paysagère actuelle de l'Est du site est temporairement diminuée du fait des travaux existant le long de la voirie du Colonel André Pavelet.

### Parties Est (zone B et C)

Ces deux parties se situent au cœur d'un quartier résidentiel en développement. La plus petite zone (C) est composée de bâti de type résidentiel dont plusieurs parcelles sont en travaux à l'heure actuelle (tramway). La seconde zone (B) est occupée par des villas avec de vastes terrains entretenus.

Le paysage des trois zones (A, B et C) composant le secteur des Grisettes s'opposent : la partie Ouest (A) revêt un paysage semi-rural tandis qu'un caractère urbain est attribué aux parties Est (B et C). La qualité paysagère du quartier repose sur la présence d'espaces naturels, des vignes et des deux principaux boisements (Mas Nouguier et de Poutingon).

### **Habitat, faune et flore**

La **Zone A** est nettement marquée par l'activité agricole, avec des cultures de blé dur et des vignes.

Les **Zones B et C** sont plutôt marquées par des friches plus ou moins arborées dans un contexte urbain nettement plus affirmé.

#### **Habitat**

**Aucun habitat naturel au sens strict n'existe sur le site.**

*Friches* : variées, depuis les zones abandonnées jusqu'à des faciès de prairies pâturées par des chevaux.

*Haies* : elles aussi variées, depuis des alignements de cyprès ou d'ormes (Zone A) jusqu'à des bords de fossés d'écoulement (souvent encombrés d'ordures) avec aulnes et arbustes variés.

*Parcs* : souvent de belle venue, notamment la grande parcelle au nord de la zone A avec pins, lauriers, filaires et oliviers.

#### **Flore**

Les milieux ouverts (friches et champs) sont assez pauvres avec de nombreuses espèces rudérales banales. Les haies sont plus intéressantes avec des iris fétides, des arbustes et de beaux arbres (micocoulier, filaire à larges feuilles), mais sans espèces remarquables.

#### **Faune**

Seules les zones de parc d'une certaine taille (le grand parc de la zone A en particulier) présentent quelque intérêt (écureuil, pigeon ramier, pic vert et pic épeiche, insectes typiques mais banals).

### **IV.1.3.3. Principales orientations du projet urbain**

Cette zone est classée en zones AU0-10, 1AU2 et 2AU1 du PLU et correspond au secteur du nouveau quartier des Grisettes, aménagé en bordure de la deuxième ligne de tramway.

Elle sera aménagée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation en cours, la zone agricole de la vallée du Rieucoulon et les boisements des parcs du Mas Nouguier et de Poutingon.

A vocation principale de logement, la zone sera composée de petits îlots à espaces intérieurs privatisés. Des programmes de bureaux et la création d'un parc public paysager viendront compléter l'aménagement du secteur.

Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur AU0-10 :



- Développer un nouveau secteur d'habitat en articulation avec la deuxième ligne de tramway,
- Organiser de façon cohérente la mixité fonctionnelle du site par la réalisation de programmes de bureaux qui seront aussi desservis par la deuxième ligne de tramway,
- Préserver et valoriser la coulée verte qui borde la limite ouest de la commune de Montpellier, prendre en compte le parc du Mas Nouguier et celui du Mas Poutingon.

Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation

### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

<p>Risque d'aggravation du risque inondation</p>	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Rieucoulon et dans le Rondelet, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval. En l'absence de mesure réductrice l'impact pourrait être particulièrement fort.</p>
<p>Risque de perturbation de la qualité des eaux</p>	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. Au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs en aval du Rieucoulon, la perturbation des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans ce dernier peuvent avoir un impact fort.</p>

### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du site va modifier sa perception visuelle. L'impact sera par contre limité puisque le parc urbain envisagé devrait prendre en compte le boisement d'intérêt paysager du Mas Nouguier et permettre la préservation d'un large espace naturel boisé dans le quartier.

### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère de l'Astien. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

### **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

L'absence d'habitats naturels au sens strict du terme limite les incidences.

## **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier). Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

### **IV.1.3.4. mesures pour une future urbanisation**

#### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Mise en place d'un système de récupération des eaux de ruissellement et rejet dans le réseau d'eaux pluviales de la ZAC des Grisettes. Ce dernier réseau pluvial prévoit de retenir temporairement les eaux pluviales par un bassin de rétention afin de les rejeter vers l'exutoire avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

#### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra être compatible avec les objectifs de qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

#### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, notamment les grands espaces boisés composant le parc du Poutingon et du Mas Nougquier, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardins, plantations d'arbres, mur végétalisé...).

#### **Mesures vis-à-vis des habitats naturels**

Les zones de parcs et quelques beaux arbres dans les zones B et C méritent une attention particulière, ainsi que les fossés et leurs bordures arborées.

#### **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation des Grisettes devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par l'urbanisation et l'implantation de bureaux.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores selon le type de bâtiment afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## Conclusions

Le secteur des Grisettes présente une certaine sensibilité hydraulique et paysagère vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'étude et la mise en œuvre, si nécessaire, d'un système de rétention temporaire (bassin de rétention) qui récupérera les eaux de ruissellement du quartier avant rejet dans l'exutoire : le Rieucoulon. Par ailleurs, le programme d'aménagement du quartier s'appliquera à préserver les boisements du Mas de Poutingon et du Mas Nougulier afin de maintenir la qualité paysagère et l'intérêt écologique patrimonial du quartier. La prise en compte, autant que possible, du réseau de haies, notamment dans les zones B et C, permettrait également de conserver la structure paysagère du site.

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
Hydrogéologie	Géologie	Nature du sous-sol de l'aire du tertiaire. Formation du Pliocène avec faciès Astien sableux	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère dans le Pliocène vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
Hydraulique de surface	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Moyenne Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li> <li>• Utilisation des bassins de rétention du secteur avant rejet des eaux dans le Rieucoulon</li> </ul>
	Qualité	Le Rieucoulon et le Rondelet ne possèdent pas de qualité définie ni d'objectif de qualité	Fort Etangs d'intérêt écologique en aval du Rieucoulon qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence de bassins de rétention qui font un rôle de décantation pour les eaux de ruissellement</li> <li>• Mise en place si besoin est d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet</li> </ul>

<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Secteur de qualité paysagère marquée par le parc du Mas Nouguier et du Mas Poutingon. Le maillage de zone encore agricole (vignes) et d'habitat diffus confère au quartier une identité de zone rurale.	Fort Le parc du mas de Poutingon situé dans le périmètre du secteur Ouest présente une sensibilité paysagère vis-à-vis d'une urbanisation future sur la partie Ouest du secteur des Grisettes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation du boisement du mas de Poutingon</li> <li>Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes</li> </ul>
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun habitat naturel au sens strict.	Très faible	Conservation si possible des zones de parcs, des quelques beaux arbres dans les zones B et C, ainsi que des fossés et leurs bordures arborées.
	Faune et flore	Aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été recensée.		

#### IV.1.4. Secteur Les Grèzes – Château Bon



##### IV.1.4.1. Localisation géographique

Situé à l'Ouest de la Ville de Montpellier, le secteur des Grèzes est bordé au Nord-Est par la rue de Celleneuve à St-Hilaire, au Sud-Est par la rue du Pont de Laverune, et à l'Ouest par le secteur naturel et paysager de la Mosson.

Ce quartier, actuellement composé de nombreuses parcelles agricoles, a vocation à être urbanisé pour répondre en partie aux besoins d'extension future de la Ville de Montpellier.

La surface du secteur, identifié AU0-8, au PLU est d'environ 45,5 ha.

##### IV.1.4.2. Diagnostic de l'environnement

###### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	Le secteur des Grèzes – Château Bon repose sur des formations tertiaires du Pliocène qui sont en majorité sur le territoire communal de Montpellier et qui ont un faciès caillouteux à dominante calcaire. Celles-ci sont en majorités sur le territoire communal de Montpellier. Ce faciès est incorporé à la masse sableuse
--------------------	---

	<p>du faciès astien.</p> <p>La nature calcaire et caillouteuse du sol confère au secteur d'étude un caractère perméable.</p>
Nappe aquifère	<p>Les terrains du Pliocène renferment une nappe générale dans le faciès astien qui présente des caractéristiques hydrodynamiques médiocres. La surface libre de cette nappe suit la topographie. Elle s'écoule vers le littoral et se trouve drainée par les écoulements de surface par l'intermédiaire de leurs alluvions. L'alimentation de cette nappe provient des précipitations sur des calcaires jurassiques du Pli de Montpellier au contact du Jurassique-Astien.</p> <p>Le secteur est à perméabilité d'interstices, lié à la présence de sables astiens et de terrasses alluviales souvent dénoyées. Ces caractéristiques confèrent à la nappe une vulnérabilité vis-à-vis d'une pollution par infiltration.</p>

Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.

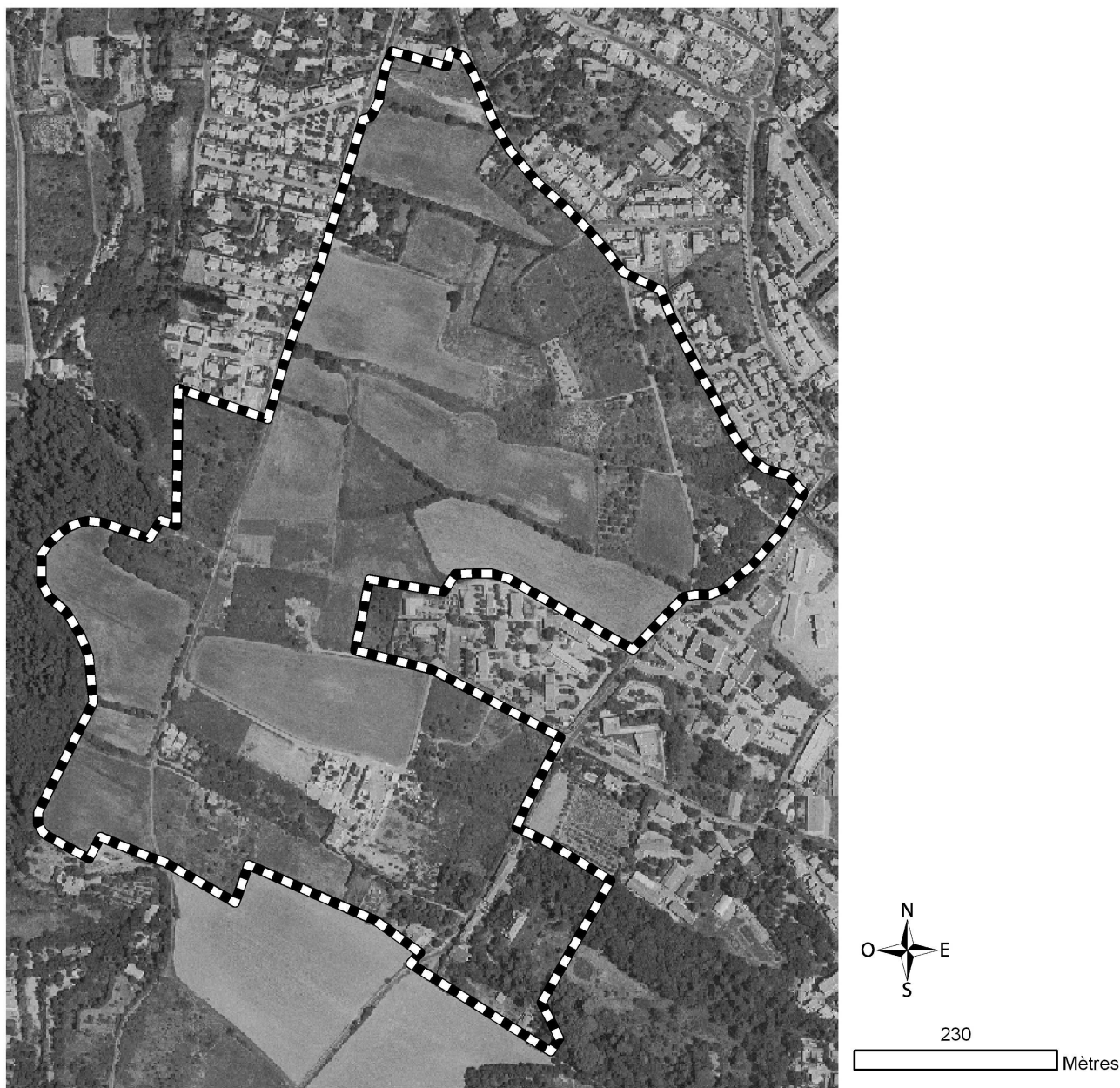
### Hydraulique de surface

Le secteur se situe sur deux bassins versants : la partie Ouest de la rue des Grèzes sur le bassin versant de la Mosson, et la partie Est sur le bassin versant du Rieucoulon

Bassin versant	<p><b><u>La Mosson</u></b></p> <p>Les sources de la Mosson se trouvent à Montarnaud. La rivière s'étend sur plus de 38 km avant de rejoindre le Lez.</p> <p><b><u>Le Rieucoulon</u></b></p> <p>Son cours prend naissance au pied de la tour hertzienne qui domine le quartier de Celleneuve. Ce ruisseau dévale la pente des premiers contreforts marquant la fin de la plaine littorale. Il se jette finalement dans la Mosson, en bordure de l'étang de l'Arnel.</p>
Ecoulement des eaux	<p>Les eaux pluviales s'écoulent selon trois chemins préférentiels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'Ouest, vers la rue des Grèzes, en direction du lit de la Mosson,</li> <li>• au Nord Est, vers la rue de Celleneuve à St-Hilaire au Nord Est, en direction du Rieucoulon,</li> <li>• au Sud Est, vers la rue du Pont de Laverune au Sud Est, en direction du</li> </ul>

	<p>Rieucoulon.</p> <p>Les eaux de ruissellement de la rue de Celleneuve à St-Hilaire et du Pont de Lavérune sont collectées par des fossés bordant ces voiries. Le long de la rue des Grèzes, l'eau s'écoule gravitairement du fait de ses fortes pentes mais aucun fossé n'est recensé.</p>
Risque inondation	<p>Le secteur des Grèzes – Château Bon n'est pas concerné par le zonage du PPR inondation de la vallée du Lez et de la Mosson.</p>
Usages et qualité	<p>Les eaux de la Mosson reçoivent les rejets d'une quinzaine de stations d'épuration et des rejets diffus entre Grabels et St Jean de Védas situé sur le bassin versant. La qualité de ses eaux est médiocre (classe 3) sur le secteur d'étude concerné et en amont de la confluence avec le Lassédéron. La Mosson ne possède pas d'objectif de qualité fixé par l'agence de l'eau.</p> <p>Les eaux de la Mosson sont principalement utilisées pour l'irrigation.</p> <p>Le Rieucoulon reçoit une pollution chronique et diffuse liée aux espaces urbanisés et agricoles dont il est l'exutoire. Il ne fait pas l'objet d'un suivi de la qualité des eaux. Des mesures en vue de la réduction du phénomène d'eutrophisation (traitement de l'azote et du phosphore, réduction du flux de substances polluantes) ont été prises sur le bassin versant du fait de la présence des étangs littoraux à fort potentiel écologique situés en aval.</p>

## Contexte paysager



Le relief de la zone étudiée se révèle accidenté avec à certains endroits de fortes pentes. Les parties Sud et Nord de la zone sont occupées par de l'habitat diffus de bonne qualité avec des parcelles de terrains privés de grande surface.

La majorité du secteur est composée de friches agricoles qui confèrent au site un caractère semi-rural. La zone étudiée est dominée par deux grandes antennes réceptrices qui constituent les points de repère visuels marquants.

L'intérêt paysager du quartier est marqué par la présence à l'Ouest du site d'un vaste espace boisée d'intérêt écologique.

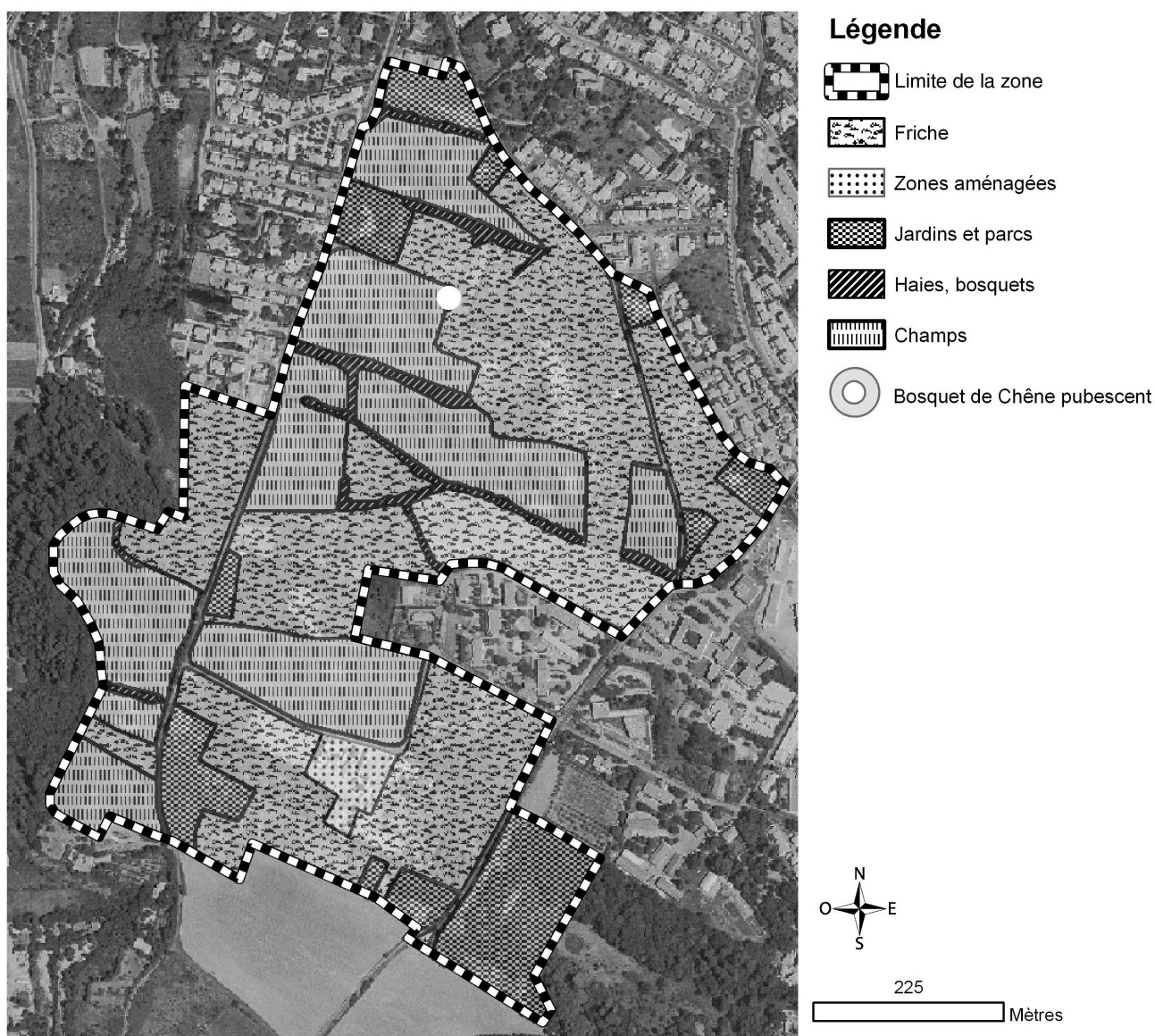
Le site présente un certain intérêt paysager lié à la présence d'une majorité d'espaces naturels mais ne présente pas de grande valeur paysagère ni de spécificité visuelle particulière. Par

contre le quartier possède une bonne qualité paysagère liée à la présence d'un vaste espace boisé en périphérie Ouest du secteur d'étude.

### Habitat, faune et flore

Pays vallonné essentiellement marqué par les friches (80 % du territoire) plus ou moins anciennes, allant des jachères récentes aux friches arborées, notamment dans les zones de bas-fonds argileux.

Le paysage est ponctué de décharges d'ordures et de gravats.



### Habitat

Pratiquement absents sur le secteur. Certaines friches très anciennes retrouvent un aspect de bois ouvert (bois de frênes oxyphylles).

Il existe de nombreuses haies (chênes verts, chênes blancs, pins) de bel intérêt paysager.



## **Flore**

Très variée (probablement 250 à 300 espèces) à cause de la variété des friches. Mais aucun site n'est susceptible d'abriter des espèces patrimoniales.

L'herbe de la pampa est très présente dans la zone basse (Sud) sur d'anciens vergers de cognassiers. C'est une espèce envahissante, difficile à éliminer.

## **Faune**

L'étendue des friches permet la présence d'une faune, certes banale, mais encore présente : oiseaux des fourrés et des cultures en hiver, lapins, perdrix rouge. Le faucon crécerelle est encore nicheur dans la zone.

### **IV.1.4.3. Principales orientations du projet urbain**

Cette zone est classée en zone AU0-8 du PLU et correspond au secteur d'extension du quartier des Grèzes – Château Bon.

Elle sera aménagée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation en périphérie, et constitue une réserve de terrains pour la Ville permettant de répondre en partie aux besoins futurs d'extension de l'urbanisation..

A vocation principale de logement, la zone se développera dans un tissu urbain de densité moyenne, privilégiant l'habitat collectif et intermédiaire.

Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur AU0-8 :

- Développer de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat en continuité du tissu urbain,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers),
- Préserver et mettre en valeur la coulée verte de la Mosson.

#### **IV.1.4.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation**

##### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

<p>Risque d'aggravation du risque inondation</p>	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Rieucoulon et la Mosson, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval avec un impact particulièrement fort, sauf si des mesures réductrices sont mises en oeuvre.</p>
<p>Risque de perturbation de la qualité des eaux du Rieucoulon et de la Mosson</p>	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place (le Rieucoulon et la Mosson).</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. La perturbation des habitats aquatiques due aux rejets de pollution dans le Rieucoulon pourra avoir un impact fort, au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs en aval. L'impact sur la Mosson sera par contre limité puisqu'elle possède, comme son exutoire le Lez, un faible intérêt piscicole.</p>

##### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du site va modifier la perception visuelle du secteur mais n'aura pas d'incidence spécifique car le paysage ne présente pas d'éléments d'intérêt spécifique.

##### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère de l'Astien. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

##### **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

Le réseau transversal de haies sera affecté par les travaux.

##### **Incidences liées aux zones d'habitats**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

#### **IV.1.4.5. mesures pour une future urbanisation**

##### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Les bassins versants du Rieucoulon et de la Mosson possèdent, en amont et en aval du secteur des Grèzes – Château Bon, plusieurs systèmes de récupération des eaux de ruissellement. La future urbanisation du site devra prévoir un système d'assainissement pluvial qui sera accompagné, si besoin est, d'un système de retenue temporaire des eaux pluviales avant rejet vers l'exutoire, avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

##### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra être compatible avec les objectifs de qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

##### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardin, plantations d'arbres, mur végétalisé...).

Le projet urbain s'attachera à valoriser les ouvertures visuelles du site vers le vaste espace boisé situé à l'Ouest de la zone.

##### **Mesures vis-à-vis des habitats naturels**

Autant que possible, le réseau transversal (Est/Ouest) de haies devra être pris en compte par les aménagements futurs.

L'élimination des herbes de la Pampa est indispensable.

##### **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation des Grèzes – Château Bon devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par l'urbanisation.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## **Conclusions**

Le secteur des Grèzes – Château Bon présente une certaine sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'étude et la mise en œuvre, si nécessaire, d'un système d'assainissement pluvial adapté, permettant la non aggravation des conditions d'écoulement et de la qualité des eaux du Rieucoulon et de la Mosson.

Du point de vue des milieux naturels, la prise en compte, autant que possible, du réseau transversal de haies (Est/Ouest) par le futur projet urbain est préconisée afin de maintenir la qualité écologique du site.

Notons que ces contraintes hydrauliques et écologiques seront intégrées dès les bases de réflexion du programme d'aménagement du site afin de limiter les incidences de l'urbanisation du point de vue de l'environnement et de la sécurité publique.

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		<b>Caractéristiques</b>	<b>Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation</b>	<b>Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)</b>
<b>Hydrogéologie</b>	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du Tertiaire. Formation du Pliocène avec faciès Astien et caillouteux à dominante calcaire.	Faible  Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère dans le Pliocène vulnérable par infiltration.  Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible  Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
<b>Hydraulique de surface</b>	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Moyenne  Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li> <li>• Mise en place d'un système d'assainissement pluvial permettant la non aggravation des conditions d'écoulement de la Mosson et du Rieucoulon.</li> </ul>
	Qualité	Le Rieucoulon ne possède pas de qualité définie ni d'objectif de qualité.  La Mosson présente une qualité médiocre (classe 3).	Fort  Etangs d'intérêt écologique en aval du Rieucoulon qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité.  Impact limité sur la Mosson.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en place si besoin est d'un système de traitement des eaux avant rejet</li> </ul>
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Les unités paysagères d'intérêt se situent à l'Ouest du nouveau secteur d'urbanisation	Très faible  Pas de sensibilité vis à vis d'une future urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes</li> <li>• Intégration dans le projet urbain d'ouvertures visuelles vers le vaste espace boisé en périphérie de la zone afin améliorer les perceptions visuelles.</li> </ul>
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Les haies présentent les seuls habitats intéressants.	Fort  Présence de réseau de haies	Prise en compte du réseau transversal de haies (Est/Ouest) est préconisée.
	Faune et flore	Aucune espèce patrimoniale n'a été relevée.	d'intérêt écologique	

## IV.1.5. Secteur Sud A9



### IV.1.5.1. Localisation géographique

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

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

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

### IV.1.5.2. Diagnostic de l'environnement

#### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	<p>Le secteur "Sud A9" repose sur plusieurs formations du Quaternaire et du Tertiaire, respectivement d'Ouest en Est : alluvions récentes, limons et loess, alluvions villafranchiennes et Pliocène à faciès astien. En dessous de ces formations, se développe la grande masse des sables jaunes astiens dits « sables de Montpellier ».</p> <p>La composition du sol est à dominante limoneuse avec la présence de sables ce qui <b>confère au secteur d'étude un caractère perméable.</b></p>
Nappe aquifère	<p>Le terrain renferme une nappe aquifère dans le faciès astien qui présente des caractéristiques hydrodynamiques médiocres. La surface libre de cette nappe suit la topographie. Elle s'écoule vers le littoral et se trouve drainée par les écoulements de surface par l'intermédiaire de leurs alluvions. L'alimentation de cette nappe provient des précipitations sur des calcaires jurassiques du pli de Montpellier au contact du Jurassique-Astien. Les eaux souterraines du secteur sont très vulnérables et la zone est à perméabilité d'interstices : les formations alluviales sont à recouvrement négligeable (inférieur à 4-5m).</p>

**Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.**

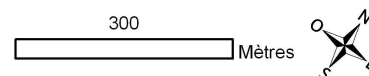
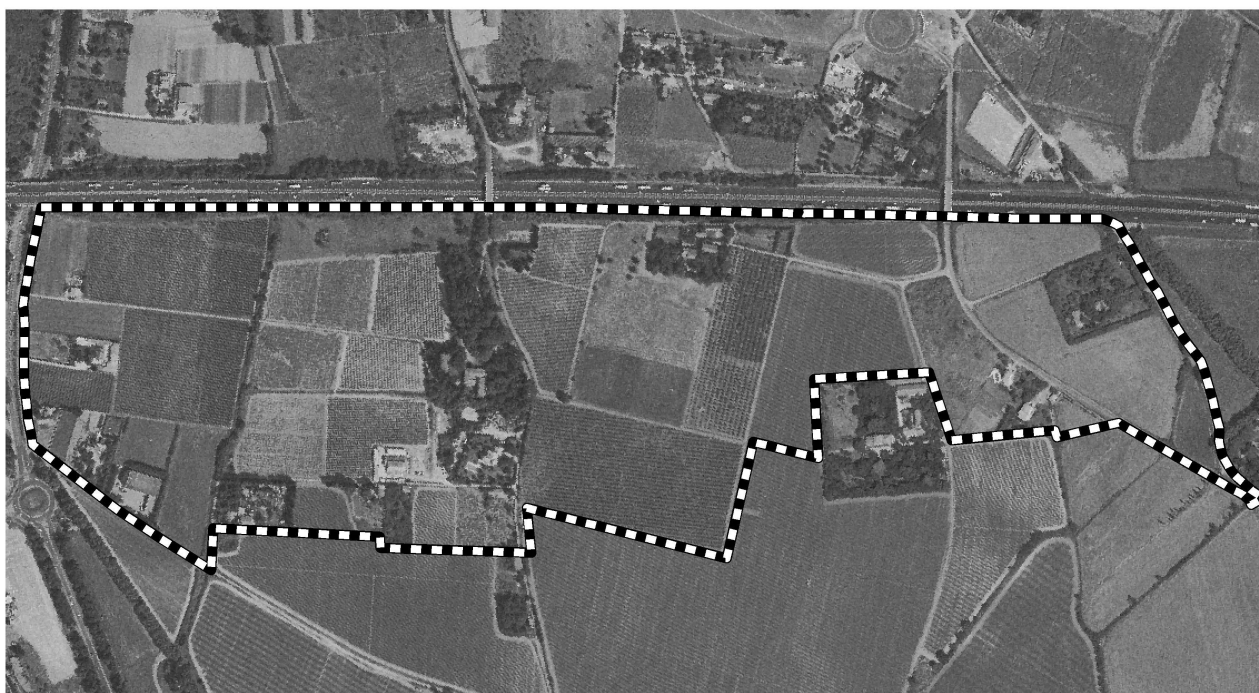
## Hydraulique de surface

Le secteur étudié est localisé sur les bassins versants de trois cours d'eau : le Lez à l'Ouest, la Lironde au Centre et le Nègue-Cats à l'Est.

Bassin versant	<p><b><u>Le Lez</u></b> Le Lez prend naissance sur la commune de St Clément de Rivière dans une résurgence karstique. Depuis sa source jusqu'à son embouchure, au grau de Palavas, le Lez parcourt une distance de 28 km.</p> <p><b><u>La Lironde</u></b> La Lironde est située sur la rive gauche du Lez et s'écoule du Nord vers le Sud. Elle prend sa source sur la commune de Castelnaud le Lez et se jette dans l'étang de Méjean. Il s'agit d'un cours d'eau temporaire, généralement à sec durant l'été.</p> <p><b><u>Le Nègue-Cats</u></b> Ce cours d'eau prend sa source au Nord de l'avenue Pierre Mendès-France, sur la commune de Montpellier. Après un parcours de 6 km, il se jette dans l'étang des Salins puis l'étang de l'Or. Ce ruisseau est généralement à sec hors période pluvieuse.</p>
Ecoulement des eaux	Les nombreux chemins communaux du quartier sont bordés par des fossés qui collectent les eaux de ruissellement. Les eaux de pluie se dirigent préférentiellement vers l'Ouest, pour se rejeter dans le Lez, vers le Sud en direction de la Lironde, et vers l'Est en direction du Nègue-Cats.
Risque inondation	L'extrémité Ouest de la zone d'étude <b>est soumise au risque de débordement du Lez et de la Lironde</b> . Le PPR Inondation classe ce secteur en zone rouge « R », interdite aux constructions, et en zone bleue « BU », où les constructions sont autorisées sous certaines conditions. L'extrémité Est de la zone d'étude jouxte la zone <b>soumise au risque de débordement du Nègue-Cats</b> . Une parcelle du secteur est classée en zone rouge « R », interdite aux constructions.
Usages et qualité	Actuellement, aucun suivi régulier de la qualité des eaux de la Lironde n'est effectué. Un seul prélèvement a été effectué en 1996, à l'aval du pont de la RD172. Les résultats de l'Agence de l'Eau indiquent une « très bonne » qualité physico-chimique et une bactériologie « médiocre ». Aucun objectif de qualité n'est défini pour la Lironde par l'Agence de l'Eau. Les eaux de la Lironde sont potentiellement utilisées pour l'irrigation. La qualité des eaux du Nègue-Cats ne fait pas l'objet de mesure de suivi. Si aucun rejet n'est localisé sur le cours d'eau, celui-ci est récepteur sur tout son cours d'une pollution chronique issue de l'ensemble du réseau routier dont il est exutoire. Aucun objectif de qualité n'a été défini par l'Agence de Bassin RMC. Cependant, l'utilisation potentielle des eaux du Nègue-Cats pour l'irrigation, permet de définir un objectif de qualité en rapport avec cet usage. L'objectif retenu est le niveau de qualité passable. La carte régionale de la qualité des cours d'eau réalisée en 1995 par la DIREN Languedoc-Roussillon et l'Agence de l'Eau RMC, sur la base de données acquises de 1989 à 1994, attribue aux eaux du Lez, entre Castelnaud et la Céreirède, une qualité médiocre (classe 3) due à la présence d'une pollution importante liée à la forte présence d'azote et de phosphore. L'objectif de qualité

fixé par les autorités départementales et l'Agence de l'Eau pour le Lez est de 1B.  
Les eaux du Lez sont principalement utilisées pour l'irrigation.

### Contexte paysager



Cette zone, du fait de sa topographie, offre plusieurs points de vue sur des éléments paysagers remarquables, à savoir :

- depuis le mas des Brousses, se distinguent les récents bâtiments colorés du secteur Odysseum ainsi que l'autoroute A9,
- les toitures du mas Rouge peuvent être aperçues depuis le point haut du site, situé au centre de la zone. En direction de l'Ouest, une haute pinède abrite les premières maisons individuelles,
- enfin, à l'extrémité Est du secteur, se dresse l'allée de platanes d'intérêt du château de la Mogère.

La majorité du secteur est composée d'espaces cultivés : vignes, labours, oliveraies... L'oliveraie présente au cœur de la zone élève la valeur paysagère du site.

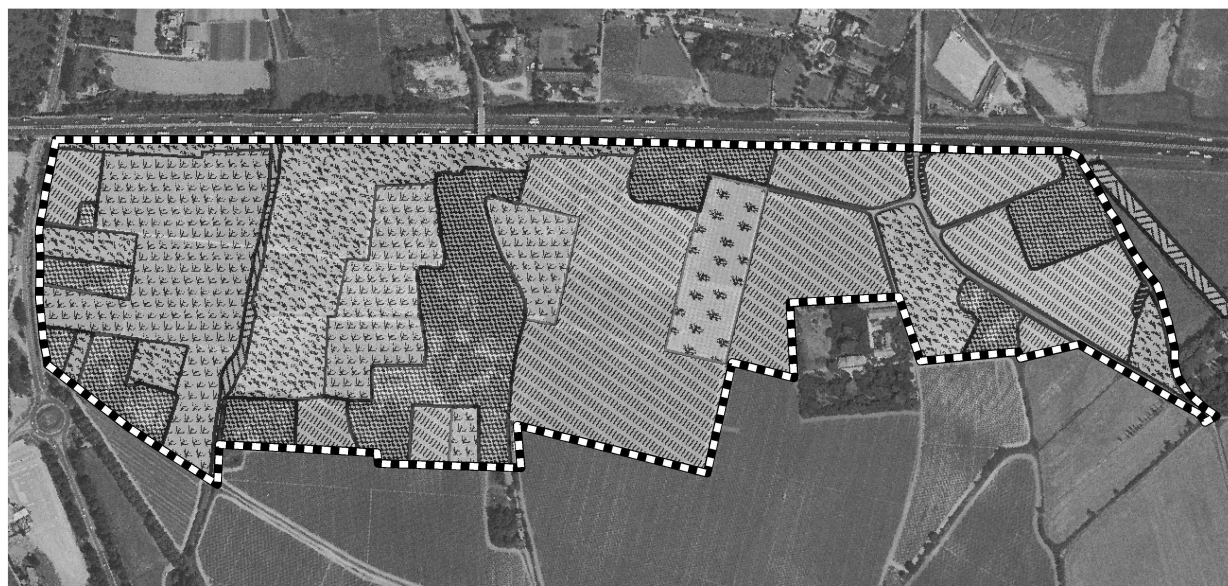
Les mas alentours possèdent un certain intérêt architectural et s'intègrent parfaitement au paysage rural du secteur.

**Le paysage présente un fort caractère agricole et rural. L'oliveraie, les vignes, et les ripisylves du Lez et du Nègue-Cats confèrent au site une valeur paysagère certaine.**



## Habitat, faune et flore

Le secteur est dominé par les grandes cultures (blé dur, vignes, melons) ponctué de grands domaines arborés de très grand intérêt paysager. Les milieux naturels à proprement dit sont absents.



### Légende

 Limite de la zone	 Oliviers	 Jardins et parcs
 Friche	 Bord fossé	 Champs
 Vignes	 Haies, bosquets	

240 Mètres



### Habitat

Absents sur le site.

### Les friches

D'anciennes cultures abandonnées, sont présentes à proximité de l'autoroute. Il s'agit d'anciennes vignes ou de cultures annuelles.

### Flore

La diversité végétale est réduite (environ 170 espèces) avec l'absence d'espèces à valeur patrimoniale. Dans les fossés (qui ont d'autres intérêts en matière d'évacuation des eaux), le typha à larges feuilles, les salicaires, la lysimache, offrent quelques originalités.

### Faune

Seuls les parcs et bâtiments un peu anciens qui s'y trouvent peuvent receler quelque intérêt (chouette effraie, faucon crécerelle, chauves-souris).

La partie «champs» accueille, à l'automne, beaucoup de passereaux migrateurs et des hérons garde-boeufs au moment des labours.

### **IV.1.5.3. Principales orientations du projet urbain**

Cette zone est classée en zone AU0-5 du PLU et correspond au secteur d'extension du quartier "Sud A9".

Elle sera aménagée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation en périphérie, et constitue une réserve de terrains pour la Ville permettant de répondre en partie aux besoins futurs d'extension de la Ville.

A vocation principale d'équipements publics et d'activités, la zone se développera dans un tissu urbain marqué par les infrastructures linéaires actuellement présentes (autoroute A9, avenue Raymond Dugrand...) et futurs (ligne TGV, doublement de l'A9...).

Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur Sud A9 :

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

### **IV.1.5.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation**

#### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

Risque d'aggravation du risque inondation	L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.
---	--

Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Lez, la Lironde et le Nègue-Cats, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval avec un impact particulièrement fort, sauf si des mesures réductrices sont mises en oeuvre.

Risque de perturbation de la qualité des eaux du Lez, Lironde et Nègue-Cats	Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.
---	---

L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. Au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs en aval, la perturbation des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans le Lez, la Lironde et le Nègue-Cats peuvent avoir un impact fort.

#### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur va modifier la perception visuelle du site et la perte de son caractère rural (vignes et oliveraie), et engendrer des modifications importantes de l'ambiance visuelle des riverains du mas de Brousses et du château de la Mogère.

## **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère de l'Astien. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

## **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

Les grands parcs boisés, protégés ne seront pas atteints par l'urbanisation. En revanche, les fossés et les zones agricoles seront affectés par les aménagements.

## **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

### **IV.1.5.5. Mesures pour une future urbanisation**

#### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.

Mise en place d'un système d'assainissement pluvial qui sera accompagné, si besoin est, d'un système de retenue temporaire des eaux pluviales avant rejet vers les exutoires avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

#### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra être compatible avec les objectifs de qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

#### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment pour : préserver autant que possible les ensembles arborés situés au cœur du site, créer de nouveaux espaces verts de proximité et promouvoir la végétation susceptible de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (plantations d'arbres, mur végétalisé...).

L'effort de prise en compte du paysage sera également mis en exergue par la recherche de solution de mise en valeur de la ripisylve du Lez et du Nègue-Cats.

#### **Mesures vis-à-vis des habitats naturels**

Le projet urbain devra prendre en compte la présence des grands parcs boisés.

## **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation "Sud A9" devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par le développement des activités.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant d'améliorer les conditions de circulation des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## **Conclusions**

Le secteur "Sud A9" présente une forte sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'étude et la mise en œuvre, si nécessaire, d'un système de rétention temporaire (type bassin de rétention) qui récupérera les eaux de ruissellement du quartier et les épurera avant rejet dans les exutoires : le Lez, la Lironde et le Nègue-Cats.

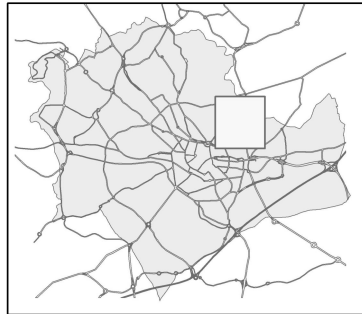
Notons que ces contraintes hydrauliques seront intégrées dès les bases de réflexion du programme d'aménagement du secteur afin de limiter les incidences de l'urbanisation du point de vue de l'environnement et de la sécurité publique.

Pour le paysage, le futur projet urbain s'efforcera de maintenir l'identité originelle du site en préservant une partie de l'oliveraie et en mettant en valeur les ripisylves du Lez et du Nègue-Cats. De même, les fossés et le grand parc boisé seront préservés afin de maintenir une certaine qualité écologique.

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
<b>Hydrogéologie</b>	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du Quaternaire et Tertiaire. Formation de type alluvionnaire du Villafranchien avec présence de sables de l'Astien.	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
<b>Hydraulique de surface</b>	Risque inondation	Le site est couvert partiellement par des zones rouge et bleue du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Fort Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site.	Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol Mise en place d'un système de rétention des eaux de ruissellement permettant la non aggravation des conditions d'écoulement du Lez, de la Lironde et du Nègue-Cats
	Qualité	Le Lez possède une qualité de classe 3 (médiocre) et un objectif de qualité de 1B. Nègue-Cats ne possède pas de qualité définie ni d'objectif de qualité. La Lironde n'a pas de suivi de qualité ni d'objectif de qualité.	Fort Etangs d'intérêt écologique en aval du Lez, de la Lironde et du Nègue-Cats qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité	Présence d'un système de rétention des eaux de ruissellement qui aura un rôle de décantation Mise en place si besoin est d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Le paysage présente un fort caractère agricole et rural. Les unités paysagères d'intérêt sont l'oliveraie, les vignes, et les ripisylves du Lez et du Nègue-Cats.	Moyenne Modification de l'ambiance rurale du site lié à la présence de l'oliveraie et des vignes. Incidence sur le paysage fort mais à relativiser car ne concerne qu'une superficie très limitée.	Mise en valeur du paysage par la préservation d'une partie de l'oliveraie et la création de nouveaux espaces verts de toutes formes. Mise en valeur la ripisylve du lez et du Nègue-Cats.
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun habitat naturel au sens strict n'existe sur le site	Très faible Pas de sensibilité vis à vis d'une future urbanisation	Prise en compte des grands parcs boisés
	Faune et flore	Aucune espèce d'intérêt patrimonial n'est présente		

## IV.1.6. Secteur Avenue François Delmas



### IV.1.6.1. Localisation géographique

Situé à l'Est de la Ville de Montpellier, le secteur François Delmas est bordé au Nord Ouest par le cimetière Saint Lazare, à l'Est par le secteur naturel et paysager du Lez et au Sud par la rue Xavier de Ricard. Le site est traversé dans sa longueur par la voie SNCF « Sète - Tarascon ».

Ce quartier a vocation à être restructuré afin de permettre la requalification de l'entrée de ville depuis Castelnau-le-Lez en articulation avec le Lez vert et ses aménagements paysagers, par la réalisation d'équipements publics et privés, de bureaux, de locaux d'activités et de logements.

La surface du secteur identifié AU0-11 au PLU est d'environ 6,5 ha.

### IV.1.6.2. Diagnostic de l'environnement

#### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	<p>Le secteur de l'avenue François Delmas repose sur des formations du quaternaire composées d'alluvions récentes et de tufs du Villafranchien. Ces formations sont importantes dans la vallée du Lez et ont une composition variable de nature limoneuse et sableuse.</p> <p>La nature limoneuse et sableuse du sol confère au secteur d'étude un caractère perméable.</p>
Nappe aquifère	<p>Les alluvions récentes renferment une nappe générale. Au niveau du Lez, l'aquifère est constituée par un horizon graveleux en charge sous un niveau limoneux. Cette nappe semble être ré-alimentée par la nappe de l'Astien.</p> <p>Les aquifères sont vulnérables à la pollution par infiltration du fait de la perméabilité d'interstices du sol. Les formations alluviales ont un recouvrement négligeable, inférieur à 4 ou 5 mètres.</p>

**Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.**

### **Hydraulique de surface**

Bassin versant	<p>L'avenue François Delmas se situe sur le bassin versant du Lez. Ce cours d'eau prend naissance sur la commune de St Clément de Rivière, dans une résurgence karstique. De « la source du Lez » jusqu'à son embouchure au grau de Palavas, il parcourt une distance de 28 km.</p> <p>Au Nord-Est du secteur, le Lez est un large cours d'eau qui a un débit d'écoulement lent. Les berges présentent une végétation dense qui est à l'origine de la formation d'embâcles (feuilles et branches) faisant parfois obstacle à la libre circulation des eaux.</p>
Écoulement des eaux	<p>Les eaux de ruissellement du secteur s'écoulent vers un fossé présent le long de la RN113 qui rejette les eaux en direction du Nord Est, dans le lit du Lez.</p>
Risque inondation	<p>L'extrémité Nord Est du secteur est située dans la zone rouge « R » du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson qui interdit toute construction. Le secteur d'urbanisation nouvelle est donc soumis partiellement au risque d'inondation par débordement du Lez.</p>
Usages et qualité	<p>La carte régionale de la qualité des cours d'eau réalisée en 1995 par la DIREN Languedoc-Roussillon et l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranéenne Corse, sur la base de données acquises de 1989 à 1994, attribue aux eaux du Lez, entre Castelnaud et la Céreirède, une qualité médiocre (classe 3) due à la présence d'une pollution importante liée à la présence d'azote et de phosphore. L'objectif de qualité fixé par les autorités départementales et l'Agence de l'Eau pour le Lez est de 1B.</p> <p>Les eaux du Lez sont principalement utilisées pour l'irrigation.</p>

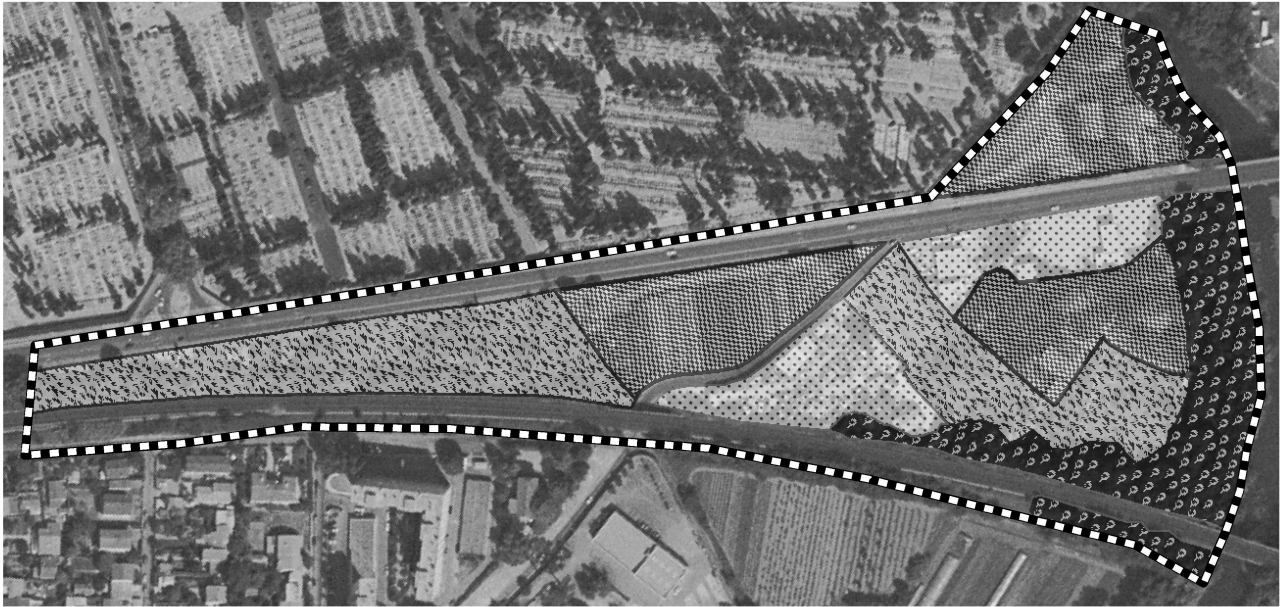
### **Contexte paysager**

Le relief relativement plat du site ne permet pas d'avoir de point de vue particulier vers l'extérieur du site. L'occupation des sols conditionne l'ambiance paysagère qui se partage entre espace urbain et végétal. La voie ferrée surplombe la zone, longeant entièrement sa limite Sud.






La vue qu'offre la RN113 sur la partie Nord Est de la zone ne présente pas aujourd'hui de qualité particulière : elle est caractérisée par la présence de bâtis abandonnés sur de grandes surfaces imperméabilisées (anciennes station service). Le long de la rue du Pont de Castelnaud, le site est marqué par la présence d'un dépôt de carcasses de voitures où tôles, bidons et pneus jonchent le sol.

En revanche, au Nord-Est, la ripisylve du Lez, particulièrement arborée, constitue le principal élément d'intérêt paysager du secteur. Au Sud-Ouest, une végétation arbustive sauvage foisonne sur le large délaissé séparant la voie ferrée de l'avenue François Delmas et présente également un certain intérêt paysager.

Les éléments bâtis dominant la partie Est de la zone sont caractéristiques des entrées de ville non traitées. La partie végétalisée du secteur peut être qualifiée de friche urbaine. Le paysage du secteur ne présente pas d'intérêt particulier.



**Légende**

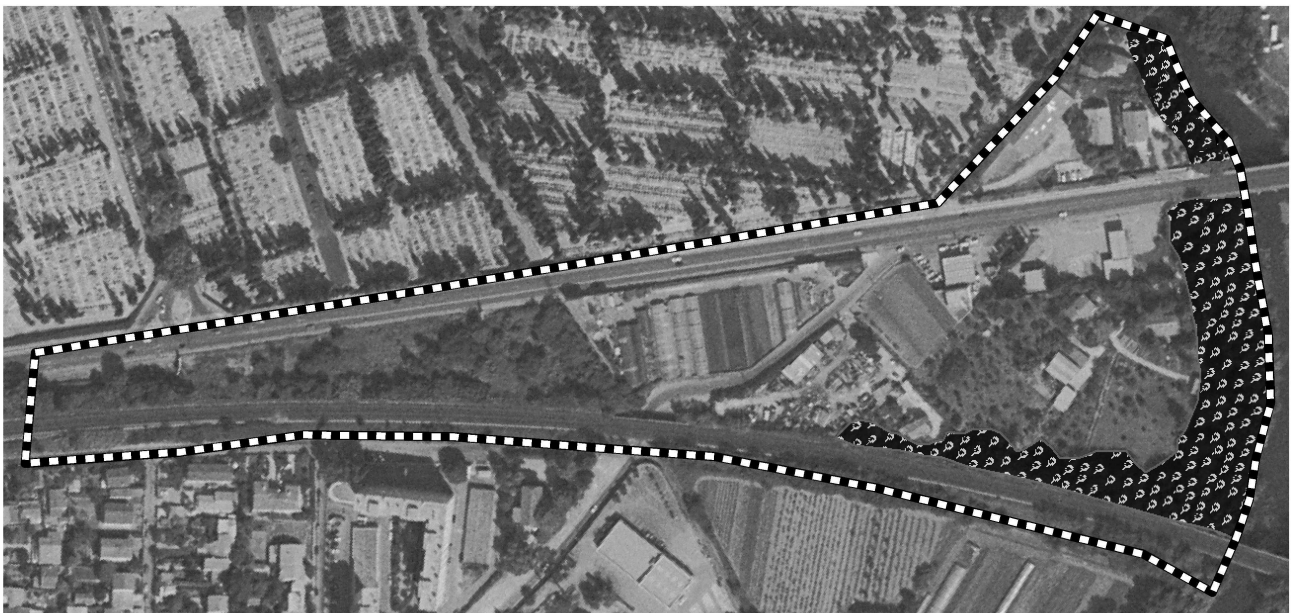
-  Limite de la zone
-  Zones aménagées
-  Jardins et parcs
-  Friche
-  Ripisylve

90 Mètres




**Habitat, faune et flore**

La zone révèle actuellement un caractère naturel peu marqué, occupée par des friches souvent



**Légende**

-  Limite de la zone
-  Ripisylve

90 Mètres





## Habitat

Seule la ripisylve (20 mètres d'épaisseur sur des pentes fortes) peut être considérée comme un habitat naturel.

Figuiers, peupliers, pins d'Alep, micocouliers s'y mêlent avec un sous-étage très dense.

## Flore

Elle est assez peu diversifiée. La ripisylve et la bordure de grands arbres le long de la voie ferrée à l'Est de la zone sont de belle venue paysagère sans abriter d'espèces patrimoniales.

## Faune

Très limitée par l'aspect urbain de la zone. La ripisylve, très limitée en surface, accueille surtout des oiseaux classiques de ces milieux (pigeon ramier, bouscarle de Cetti, fauvettes...).

### IV.1.6.3. Principales orientations du projet urbain

Cette zone, classée en zone AU0-11 du PLU, correspond au secteur d'entrée de ville par la route nationale RN113 venant de Nîmes.

Elle sera aménagée dans le cadre d'un schéma d'ensemble, en articulation avec les voiries, la deuxième ligne de tramway, et le projet d'aménagement paysager du Lez vert.

Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur AU0-11 :

- Requalifier l'entrée de ville en provenance de Castelnau-le-Lez,
- Valoriser la coulée verte de la vallée du Lez.
- Organiser de façon cohérente la mixité urbaine du site par l'implantation de bureaux et logements qui seront desservis par la deuxième ligne de tramway,

### IV.1.6.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation

#### Incidences sur l'hydraulique de surface

Risque d'aggravation du risque inondation	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse. Toutefois, cet impact restera limité compte tenu des objectifs paysagers affirmés du projet envisagés pour ce secteur.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Lez, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval avec un impact particulièrement fort, sauf si des mesures réductrices sont mises en oeuvre.</p>
Risque de perturbation de la qualité des eaux du Lez	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. Au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs côtiers en aval, la perturbation des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans le Lez peut être conséquente.</p>

### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site devrait réduire la vulnérabilité de la nappe alluvionnaire, aujourd'hui soumise aux risques inhérents à l'absence de réseau d'eaux usées et à la présence de dépôts d'hydrocarbures. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux de la nappe serait sans conséquence majeure sur les activités et populations, puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur va modifier la perception visuelle du site. Le paysage ne présentant pas d'intérêt particulier, l'impact sera positif car il dotera le site d'une nouvelle identité : « entrée de ville et aménagement d'un espace vert public intégré dans le projet du Lez vert ». La ripisylve du Lez amènera un gain dans la qualité de l'ambiance visuelle du quartier.

### **Incidences sur les habitats**

L'incidence de l'ouverture à l'urbanisation est probablement positive, compte tenu de la mise en valeur de la ripisylve du lez et de ses grands arbres et du caractère très paysager du projet envisagé.

### **Incidences liées aux zones d'activité**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

## **IV.1.6.5. Mesures pour une future urbanisation**

### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Dans le cas d'un rejet direct vers le Lez, sauf solutions particulières à préciser par des études spécifiques, le futur réseau pluvial du secteur devra permettre la rétention temporaire des écoulements avec un débit de fuite de niveau biennal avant aménagement environ.

### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra être compatible avec les objectifs de qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel. Cela constituera une amélioration par rapport à la situation existante.

### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser l'entrée de ville que constitue le site, des réponses devront être trouvées notamment par la création d'espaces verts et la promotion de toutes formes de

végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (plantations d'arbres, mur végétalisé...). Le projet urbain concernera en particulier l'aménagement d'un parc public dans le cadre du projet du Lez vert et s'attachera à mettre en valeur la ripisylve du Lez en créant des ouvertures visuelles sur celles-ci.

### Mesures vis-à-vis des habitats naturels

La conservation de la ripisylve et du boisement bordant la voie ferrée devra constituer un élément important du programme d'aménagement du secteur.

### Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation

Le nouveau secteur d'urbanisation de l'avenue François Delmas devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par l'implantation de bureaux et logements.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant d'améliorer les conditions de circulation des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

### Conclusions

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
Hydrogéologie	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du quaternaire. Formation du Villafranchien avec faciès composés d'alluvions récentes et de tufs.	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère dans les alluvions récentes, vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
Hydraulique de surface	Risque inondation	Le site est couvert partiellement par une zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Faible Le secteur concerné couvre une surface très limitée. Les crues du Lez sont principalement générées par les ruissellements sur le bassin versant amont.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li> <li>• Mise en place d'un système de rétention des eaux de ruissellement permettant la non aggravation des</li> </ul>

	Qualité	Le Lez possède une qualité de classe 3 (médiocre) et un objectif de qualité de 1B	Fort <ul style="list-style-type: none"> <li>Respect de l'objectif de qualité du lez</li> <li>Présence d'étang d'intérêt écologique en aval du Lez qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité</li> </ul>	conditions d'écoulement du Lez <ul style="list-style-type: none"> <li>Présence d'un système de rétention des eaux de ruissellement qui jouera un rôle de décantation</li> <li>Mise en place si besoin est d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet</li> </ul>
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Secteur composé de bâtis à l'abandon et d'une partie végétalisée de type friche urbaine sans identité particulière. Les unités paysagères d'intérêt se situent à l'Est du secteur et correspondent à la ripisylve du Lez.	Très faible Pas de sensibilité du secteur vis à vis d'une future urbanisation. Un projet cohérent prenant en compte la dimension paysagère du site ne peut qu'améliorer sa perception paysagère	<ul style="list-style-type: none"> <li>Recherche de création d'une ambiance paysagère d'entrée de ville par la mise en place d'espaces verts de toutes formes</li> <li>Le projet urbain s'attachera à mettre en valeur la ripisylve du lez dans le cadre du projet du Lez vert.</li> </ul>
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Ripisylve du Lez et talus de la voie ferrée de bonne qualité écologique.	Fort Sensibilité élevée du fait de la présence de la ripisylve du Lez	Conserver et développer la ripisylve et le boisement bordant la voie ferrée est un impératif absolu.
	Faune et flore	Peu diversifiées sauf sur la ripisylve du Lez.		

Le secteur de l'avenue François Delmas présente une forte sensibilité hydraulique liée à son éventuelle imperméabilisation partielle. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par les caractéristiques paysagères du projet envisagé auxquelles s'ajoute la zone rouge du PPR inconstructible, ainsi que par la mise en place, si nécessaire, d'un système de rétention temporaire (type bassin de rétention ou autres) qui récupérera les eaux de ruissellement du quartier et les épurera avant rejet dans l'exutoire : Le Lez.

Notons que ces contraintes hydrauliques seront intégrées dès les bases de réflexion du programme d'aménagement du secteur afin de limiter les incidences de l'urbanisation du point de vue de l'environnement et de la sécurité publique.

La zone de ripisylve fera l'objet d'une attention particulière dans le cadre du projet urbain en tant que patrimoine et comme élément de retenue des berges. De plus, la coulée verte du Lez sera mise en valeur afin de donner au quartier la qualité paysagère qu'il mérite.

#### **IV.1.7. Mosson (secteur avenue Pablo Neruda)**



#### **IV.1.7.1. Localisation géographique**

Situé au Nord Ouest de la Ville de Montpellier, le secteur de l'avenue Pablo Neruda de la Mosson est bordé au Nord par la rue du Professeur Blayac, au Sud par la rue du Pilory, à l'Ouest par la rue Marius Petipa et à l'Est par le quartier d'Alco.

Dans ce quartier, à vocation principale d'activité, est programmé un développement urbain mêlant activités et logements.

La surface du secteur, identifié 1AU-3 et 4AU1-6 au PLU, est d'environ 48 ha.

Le secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation en bordure de la vallée de la Mosson, identifié 3U1-2 au PLU, garde une vocation d'accueil d'équipements publics ou collectifs.

### IV.1.7.2. Diagnostic de l'environnement

#### Hydrogéologie

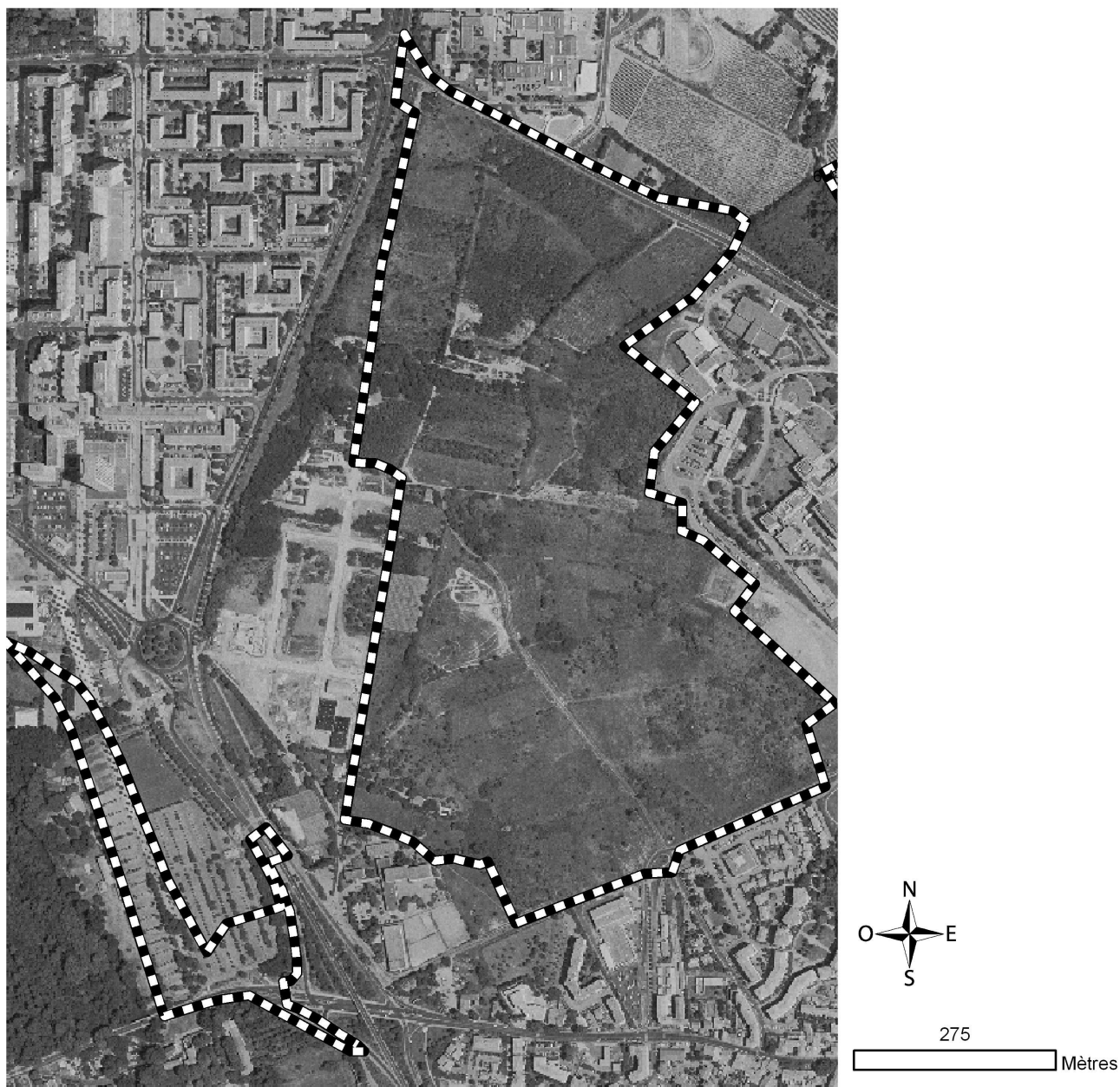
Nature du sous-sol	<p>Le secteur repose sur les alluvions récentes du Villafranchien présentes notamment dans la vallée de la Mosson.</p> <p><b>Le sol est de nature perméable lié à sa composition : dominance limoneuse avec présence de sables.</b></p>
Nappe aquifère	<p>Les alluvions récentes renferment une nappe souterraine directement alimentée par les écoulements superficiels. Les aquifères sont très vulnérables aux pollutions par infiltration du fait de la perméabilité d'interstices du sol : formations alluviales à recouvrement négligeable, inférieur à 4-5 m.</p>

**Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.**

#### Hydraulique de surface

Bassin versant	<p>Le secteur étudié se divise en deux parties (Est et Ouest), de part et d'autre de l'avenue de l'Europe, qui s'inscrivent sur le bassin versant de la Mosson.</p> <p>Les sources de la Mosson se trouvent à Montarnaud. La rivière s'étend sur plus de 38 km avant de rejoindre le Lez.</p>
Ecoulement des eaux	<p>Les eaux de ruissellement de la zone Ouest du secteur Mosson s'écoulent vers l'Ouest en direction du lit de la Mosson.</p> <p>Les eaux de la zone Est se dirigent préférentiellement vers le Sud, l'Ouest et le Nord-Ouest. Un large fossé bétonné bordant l'avenue Pablo Neruda collecte les eaux de pluie et les dirige vers le Sud.</p>
Risque inondation	<p>La limite Ouest du secteur en bordure de la Mosson est soumise au risque d'inondation par débordement des eaux de la rivière. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson la classe en zone rouge « R » qui interdit toute construction.</p>
Usages et qualité	<p>Entre Grabels et St Jean de Védas, la Mosson reçoit les rejets d'une quinzaine de stations d'épuration et des rejets diffus. La qualité de ses eaux est médiocre (classe 3) sur le secteur d'étude concerné et en amont de la confluence avec le Lassédéron. La Mosson ne possède pas d'objectif de qualité fixé par l'Agence de l'Eau RMC.</p> <p>Les eaux de la Mosson sont principalement utilisées pour l'irrigation.</p>

## Contexte paysager



### Partie Ouest

L'espace est entièrement urbanisé. Cette partie est constituée du parking du boulo-drome accompagné de ses plantations d'agrément. L'allée longeant la limite Ouest du parking est bordée d'habitats individuels. Les berges de la Mosson, composées d'une multitude d'espèces d'intérêt écologique, jouxtent la zone d'étude et sont un atout paysager considérable sur le secteur.

### Partie Est

Les terrains sont clôturés dont certains supportent des travaux de terrassements correspondant à une partie des futures aires de stationnement de l'entreprise Sanofi Avantis.

Le reste de la zone d'étude correspond à un paysage de friches. De nombreux dépôts d'ordures en tout genre, au centre de la zone, procurent une sensation visuelle de site à l'abandon.

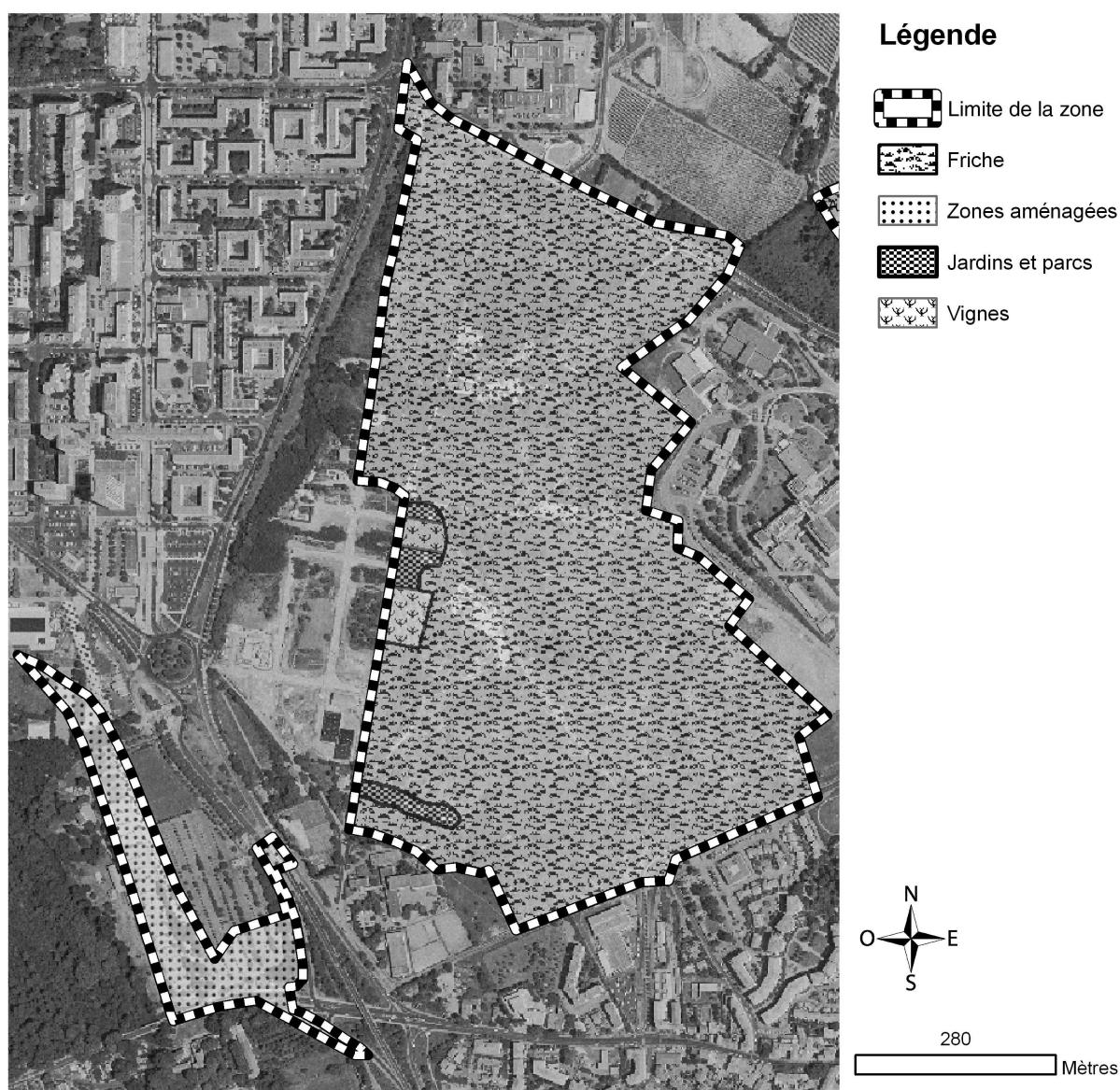
La haute et dense végétation empêche toute vue orientée vers l'Ouest. Vers l'Est, seuls les bâtiments de Sanofy Avantis sont visibles, contrastant avec le caractère non occupé du site.

La partie Ouest est un espace urbanisé sans intérêt paysager. Le paysage de la partie Est oscille entre friches et terrains en cours d'urbanisation où seules les friches arborées présentent un éventuel intérêt paysager.

### **Habitat, faune et flore**

Le secteur correspond à un vaste ensemble de zones en pente douce sur sols marneux ou argileux, presque exclusivement occupées par des friches envahies par des arbres d'une physionomie peu méditerranéenne.

Le site est déjà très occupé par des aménagements routiers ou industriels avec des plantations paysagères associées.





## Habitat

Inexistants dans une physionomie de type «habitats naturels». Les friches présentent des faciès variés, depuis des friches herbacées à dactyle et houlque laineuse, jusqu'à des stades pré-forestiers à frêne à feuilles étroites et peupliers.

## Flore

Bien variée mais peu marquée par le caractère méditerranéen.

Flore rudérale importante mais sans espèce d'un quelconque intérêt patrimonial.

## Faune

La superficie des friches arborées permet l'accueil (surtout en hiver) de populations d'oiseaux assez importantes (rouge-gorge, fauvettes, merle, grives, fringilles) mais sans espèce de valeur.

### IV.1.7.3. Principales orientations du projet urbain

Ce secteur correspond au secteur d'extension du quartier Mosson.

Elle sera aménagée dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec les zones de logements et d'activités existantes.

A vocation principale d'activité tertiaire, la zone développera un tissu urbain mixant activités, équipements publics et logements.

Principaux objectifs du projet urbain pour ce secteur:

- Développer l'habitat et les bâtiments de bureaux en continuité du tissu d'activité tertiaire existante,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers),
- Préserver la coulée verte du cours d'eau de la Mosson,
- Permettre l'implantation d'un grand équipement public sportif et culturel (Hérault Culture Sport).

### IV.1.7.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation

#### Incidences sur l'hydraulique de surface

Risque d'aggravation du risque inondation	L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse. Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans la Mosson, pourront aggraver les risques de débordement à l'aval. En l'absence de mesure réductrice, l'impact pourrait être particulièrement fort.
Risque de perturbation de la qualité des eaux de la Mosson	Le fonctionnement de toute zone urbanisée (activité ou habitat) se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules,...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.

	L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. La perturbation éventuelle des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans la Mosson aura un impact qui sera limité sur son exutoire, le Lez, au regard de son faible intérêt piscicole.
--	---

### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation de zones accolées à des parcelles en chantier, liée au développement des entreprises du site, ne modifiera pas de façon conséquente la perception visuelle du site et n'aura aucun effet négatif sur le paysage qui ne présente pas d'élément d'intérêt spécifique.

### **Incidences sur les milieux naturels**

La perte de zone de friches sans intérêt n'aura pas de conséquence significative.

### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère du Villafranchien. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

### **Incidences liées aux zones d'activités et d'habitats**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

## **IV.1.7.5. Mesures pour une future urbanisation**

### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Interdiction de toute construction sur les parcelles situées en zone rouge du PPR d'Inondation.
- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Mise en place d'un système de récupération des eaux de ruissellement et rejet dans le réseau d'eaux pluviales du quartier. Ce dernier réseau pluvial devra retenir temporairement les eaux pluviales afin de les rejeter vers l'exutoire avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

## Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux

Le futur projet urbain devra respecter la qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

## Mesures vis-à-vis du paysage

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (jardin, plantations d'arbres, mur végétalisé...).

Ainsi, cet effort de mise en valeur du paysage sera mis en exergue par la préservation sur la partie Ouest d'une bande boisée attenante à la ripisylve de la Mosson correspondant à un élément déterminant du paysage dans cette partie Ouest de la Ville.

## Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation

Le nouveau secteur d'urbanisation Mosson devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par la création de logement et le développement d'activités.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores selon le type de bâtiment afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## Conclusions

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
Hydrogéologie	Géologie	Nature du sous sol de l'ère du quaternaire. Formation du Villafranchien à dominance limoneuse avec des sables.	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère dans le Villafranchien vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
Hydraulique de surface	Risque inondation	Le site est couvert partiellement par une zone rouge du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Fort Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues par l'imperméabilisation du site	<ul style="list-style-type: none"><li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li><li>• Mise en place de bassins de récupération et de rétention des eaux du secteur avant rejet des eaux dans la Mosson</li></ul>

	Qualité	La Mosson possède une qualité de classe 3 (médiocre).	Moyenne Respect de la qualité des eaux pour la Mosson et plus en aval de la qualité des eaux du Lez.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Présence de bassin de rétention qui ont un rôle de décantation pour les eaux de ruissellement</li> <li>Mise en place si besoin est d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet</li> </ul>
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Secteur composé d'espaces bâtis et de sites en friche sans identité particulière. Les unités paysagères d'intérêt se situent à l'Ouest du nouveau secteur d'urbanisation et correspondent à la coulée verte de la Mosson.	Moyenne La zone Ouest possède une « bande boisée » attenante à la ripisylve qui présente une sensibilité paysagère vis-à-vis d'une future urbanisation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Préservation de la bande boisée du secteur Ouest afin de mettre en avant la qualité paysagère de la coulée verte de la Mosson</li> <li>Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes</li> </ul>
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun milieu naturel au sens strict.	Faible	-
	Faune et flore	Aucune espèce patrimoniale.	Pas de sensibilité vis-à-vis d'une future urbanisation	

Le secteur Mosson présente une forte sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'interdiction de construire sur les parcelles situées en zone rouge du PPR d'Inondation, et par la mise en place, si nécessaire, d'un système de rétention temporaire (type bassin de rétention) qui récupérera les eaux de ruissellement du quartier avant rejet dans l'exutoire : La Mosson.

Pour le paysage, la coulée verte de la Mosson est un élément déterminant du site et la préservation sur la partie Ouest d'une bande boisée attenante à la ripisylve permettra de maintenir la qualité paysagère et écologique du quartier.

Notons que ces contraintes hydrauliques et paysagères seront intégrées dès les bases de réflexion du programme d'aménagement du secteur afin de limiter les incidences de l'urbanisation du point de vue de l'environnement et de la sécurité publique.

## IV.1.8. Secteur Veyrassy



### IV.1.8.1. Localisation géographique

Situé au Nord de la Ville de Montpellier, le secteur Veyrassy est bordé au Nord-Ouest par l'avenue Vincent Auriol, au Sud par l'avenue du Pic Saint Loup et à l'Est par la rue des Quatre Vents.

Ce secteur, actuellement composé de parcelles en friche, a vocation à être urbanisé pour permettre de répondre en partie aux besoins d'extension future de la Ville de Montpellier.

La surface de ce secteur, classé en zones 1AU-1 au PLU, est d'environ 6,1 ha.

### IV.1.8.2. Diagnostic de l'environnement

#### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	Le secteur de Veyrassy repose sur des formations tertiaires de l'Oligocène moyen et supérieur. La formation continentale est située en-dessous de l'étage aquitanien. Des dépôts de calcaires lacustres sont conservés dans des dépressions et/ou développés dans des failles. Ces brèches sont constituées de blocs calcaires de tailles variables.  La nature calcaire du sol confère au secteur d'étude un caractère <b>perméable</b> .
Nappe aquifère	Les terrains de l'Oligocène renferment un aquifère dont les caractéristiques hydrodynamiques sont médiocres. La nature du sol, essentiellement marneuse avec des intercalations de terrains perméables tels que grès et calcaires, confère aux aquifères du secteur une faible vulnérabilité.

**Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.**

## Hydraulique de surface

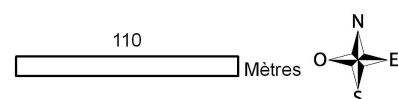
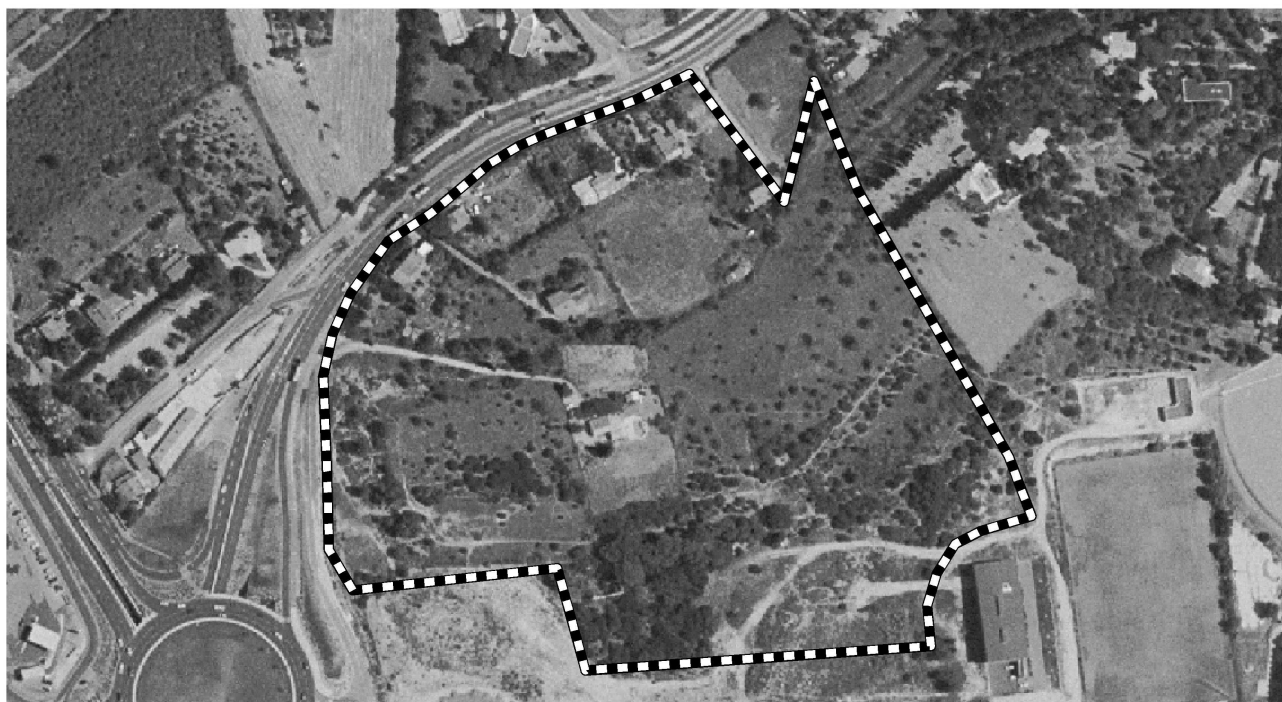
Bassin versant	La zone se situe sur le bassin versant du Font d'Aurette. Ce cours d'eau, à caractère urbain, affluent du Verdanson puis du Lez, est alimenté par les eaux pluviales des communes de Montferrier-sur-Lez et de Grabels, situées au Nord Ouest de Montpellier.
Ecoulement des eaux	Le secteur accuse une topographie marquée avec la présence d'une butte dont le point haut se situe au cœur du site. Un large fossé bétonné recueille les eaux ruisselant sur les pentes Ouest de la « butte » et les achemine, le long de la contre allée de l'avenue Vincent Auriol, en direction du Sud vers le ruisseau de Font d'Aurette. Les eaux du secteur Est de la zone se dirigent vers le quartier du Plan des Quatre Seigneurs.
Risque inondation	Le cours d'eau le plus proche de la zone d'étude est le ruisseau Font d'Aurette qui s'écoule au Sud de la zone étudiée. Le secteur de Veyrassy n'est pas soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau du Font d'Aurette et du Verdanson.
Usages et qualité	La qualité des eaux du Font d'Aurette est très influencée par les apports des zones urbanisées. Aucune station de suivi de la qualité des eaux n'est déterminée. Sa qualité peut être assimilée à celle du Verdanson (exutoire du Font d'Aurette) pour lequel les mesures ponctuelles effectuées en 1996 faisaient état d'une bonne qualité (1B).

La qualité des eaux du Verdanson se dégrade par la suite, entre le pont Chancel et la confluence avec le Lez, du fait des déversoirs d'orage et du réseau unitaire.

## Contexte paysager

La zone d'étude révèle un relief marqué par une butte dont les pentes, très abruptes, sont surplombées par un large « plateau ». Depuis ce dernier, la vue pourrait être surprenante mais la haute et dense végétation de garrigue réduit le champ de vision. Seule la silhouette d'un château d'eau se distingue au loin, en direction de l'Est.

Le pourtour du site présente un sol rouge mis à nu, façonné par l'érosion et creusé de nombreux sillons.



La partie à l'extrême Nord de la zone présente une pente plus faible et les terrains sont occupés par de l'habitat de type individuel.

Le bâtiment de la faculté des sports, élément architectural imposant, ne peut être aperçu qu'à proximité du rond-point de la Lyre, à l'extrémité Sud de la contre allée.

Le paysage du site est marqué par sa topographie qui pourrait offrir sur sa partie supérieure une vue surprenante, mais la haute et dense végétation de garrigue réduit le champ de vision. Le paysage du secteur présente un certain intérêt car il est typique de la végétation méditerranéenne.










## Habitat, faune et flore

C'est un plateau à fortes pentes soumises à l'érosion où se retrouvent, du fait de la nature géologique du site, de véritables espaces naturels d'un certain intérêt.

Différents faciès de pelouses, de garrigues ou de stades forestiers composent une mosaïque complexe.



### Légende

	Limite de la zone		Jardins et parcs
	Pelouse à Brome		Garrigue à Lentisque
	Pelouse à Brachypode		Garrigue à Romarin
	Friche		Bosquet de Filaire
			Bosquets à Pin d'Alep et Chêne vert

130 Mètres





## Habitats

Ces derniers, pris au sens strict (habitats naturels selon la typologie européenne Corine Biotopes), occupent plus de 50 % de la surface totale.

**Garrigues à lentisque** : ce sont d'anciennes vignes gagnées par des arbustes méditerranéens (lentisque, filaire à feuilles étroites, genêt d'Espagne...) comprises entre les pelouses sommitales et les parties arborées.

**Garrigues à romarin** : un petit ensemble sur marnes est situé sur la pente nord de la zone. C'est un habitat parfaitement typique avec genévrier cade, carex de Haller, badasse... Dans ce faciès, plusieurs zones de suintements créent de mini-zones humides à carex glauque et autres plantes typiques.

**Pelouse à brachypode de phénicie** : petite zone bordant la garrigue à romarin qui constitue le stade antérieur de l'évolution vers la garrigue à romarin.

**Pelouse à brome dressé** : ensemble assez vaste de plateau, très homogène et peu courant dans la région montpelliéraine. Cette pelouse est ponctuée d'arbustes (aubépine monogyne, chêne vert, filaire, alaterne...).

**Bosquets à filaire à feuilles larges** : petite zone très homogène de cet arbre en peuplement monospécifique.

**Bosquets à chêne vert et pin d'Alep** : arbres de très belle venue tenant, en plus de leur intérêt esthétique et écologique, un rôle évident de tenue des pentes marneuses.

## Flore

Un premier recensement fait état de la présence de plus de 220 espèces dont plusieurs assez peu communes: *Seseli tortuosum*, abondant ici, brunelle à feuille d'hysope (*Brunella hysopifolia*) dans les suintements.

La pelouse à brome doit abriter plusieurs espèces d'orchidées (visibles uniquement au printemps), probablement assez classiques.

## Faune

L'aspect naturel des habitats a permis de conserver une faune assez développée : lapin dans les friches, écureuil dans les pinèdes (avec pigeon ramier...), couleuvre de Montpellier dans les pelouses et passereaux méditerranéens (fauvettes, hypolaïs...) dans les zones de garrigues.

### IV.1.8.3. Principales orientations du projet urbain

Le secteur de Veyrassy sera aménagé dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation située en périphérie. Il constitue une réserve de terrains pour la Ville permettant de répondre en partie aux besoins futurs d'extension de l'urbanisation.

A vocation principale de logement, la zone se développera dans un tissu urbain de densité moyenne, comparable à celle présente actuellement dans le quartier.

Principaux objectifs du projet urbain pour le secteur 1AU1 :

- Développer un nouveau secteur de logements en articulation avec les équipements et l'habitat existant en favorisant la mixité sociale,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers).

#### **IV.1.8.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation**

##### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

<p>Risque d'aggravation du risque inondation</p>	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Font d'Aurette, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval avec un impact particulièrement fort, sauf si des mesures réductrices sont mises en oeuvre.</p>
<p>Risque de perturbation de la qualité des eaux du Font d'Aurette</p>	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur : le Font d'Aurette.</p> <p>Au vu de l'absence de réelle sensibilité et d'intérêt biologiques du cours d'eau, l'apport de pollution dans le Font d'Aurette n'aura pas d'impact irréversible.</p>

##### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur va modifier de façon conséquente la perception visuelle du site du fait de la disparition de l'ambiance paysagère méditerranéenne actuelle liée à la présence de la garrigue. L'incidence sur le paysage sera donc forte mais à relativiser car elle ne concerne qu'une superficie très limitée.

##### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère présente dans le sous-sol de l'Oligocène. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

##### **Incidences sur les habitats naturels**

Le secteur recèle des milieux qui sont originaux du point de vue écologique et qui possèdent de véritables milieux naturels. Même si le site ne présente pas d'espèces protégées ou de grand intérêt patrimonial, la perte de ces milieux, par une urbanisation du site, sera dommageable du point de vue de la diversité biologique de la commune.

## **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

### **IV.1.8.5. Mesures pour une future urbanisation**

#### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- mise en place d'un système d'assainissement pluvial qui sera accompagné, si besoin est, d'un système de retenue temporaire des eaux pluviales avant rejet vers l'exutoire avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

#### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain s'efforcera de ne pas aggraver la qualité des eaux du Font d'Aurette. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

#### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale et de garder l'esprit méditerranéen du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création d'espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation par la plantation d'essences locales (végétaux de garrigue).

#### **Mesures vis-à-vis des habitats naturels**

Le projet urbain devra prendre en compte, autant que possible, toutes les zones correspondant aux milieux naturels au sens strict : les zones de garrigues, de pelouses et de bosquets.

#### **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation de Veyrassy devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par l'urbanisation.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,

- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## Conclusions

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
Hydrogéologie	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du tertiaire. Formation de l'Oligocène moyen et supérieur composée de dépôts calcaires lacustres développés dans des brèches.	Moyenne Horizon perméable composé de brèches profondes qui peuvent présenter des caractéristiques géotechniques dont la compatibilité avec une urbanisation future est à vérifier.	Vérification de la compatibilité géotechnique du site par rapport au projet urbain.
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère dans l'Oligocène vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
Hydraulique de surface	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse vallée du Lez et de la Mosson.	Moyenne Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li> <li>• Mise en place d'un système d'assainissement pluvial permettant la non aggravation des conditions d'écoulement du Font d'Aurelle.</li> </ul>
	Qualité	Le Font d'Aurelle ne possède pas de qualité définie ni d'objectif de qualité.	Faible Le Font d'Aurelle ne présente pas de sensibilité écologique particulière face aux perturbations éventuelles de sa qualité.	Mise en place, si besoin est, d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet.
Paysage	Qualité paysagère	Paysage d'intérêt car typique de la végétation méditerranéenne, et site surplombant le quartier.	Moyenne Modification de l'ambiance méditerranéenne du site liée à la présence de garrigue. Incidence sur le paysage fort mais à relativiser car ne concerne qu'une superficie très limitée.	Mise en valeur du paysage méditerranéen du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes composés d'essences typiques de garrigue.

<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Plusieurs habitats intéressants.	Forte Perte de véritables milieux naturels méditerranéens originaux	Limiter ou éviter toute construction sur les zones de milieux naturels
	Faune et flore	Grande diversité		

Le secteur de Veyrassy présente une certaine sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant.

Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par la mise en place en place, si nécessaire, d'un système d'assainissement pluvial adapté permettant la non aggravation des conditions d'écoulement et de la qualité des eaux du Font d'Aurelle et, plus en aval, du Verdanson. L'esprit méditerranéen du site sera autant que possible préservé dans les futurs projets urbains qui auront la volonté marquée d'implanter des essences végétales typiques de garrigue.

De plus, afin de préserver les véritables habitats naturels méditerranéens de belle venue et de certaine taille (pelouse à Brome surtout), le projet urbain devra éviter ou limiter la construction de bâtiments sur ces milieux.

#### **IV.1.9. Secteur Grand Grès – Domaine de la Méjanelle**



##### **IV.1.9.1. Localisation géographique**

Situé à l'Est Est de la Ville de Montpellier, les secteurs du Grand Grès et du domaine de la Méjanelle sont bordés au Nord par l'avenue Albert Einstein, au Sud par l'avenue de Vauguières et à l'Ouest par la rue du Mas Limousin. Le secteur est traversé par l'autoroute A9 et l'avenue Pierre Mendès France.

Ces secteurs, actuellement composé de nombreuses parcelles agricoles, ont vocation à être partiellement urbanisés ou aménagés à l'intérieur des limites des zones AU0-4 et AU0-5 du projet de PLU.

La surface du secteur identifié AU0-4 au PLU est d'environ 13 ha.

Diagnostic de l'environnement

## Hydrogéologie

Nature du sous-sol	<p>Le secteur Grand Grès – Domaine de la Méjanelle repose majoritairement sur des formations quaternaires du Villafranchien. Ces formations limoneuses d'origine fluviatile sont constituées de cailloutis, essentiellement de blocs roulés, ainsi que d'éléments de quartzites, variolites...</p> <p>La nature limoneuse et caillouteuse du sol confère au secteur d'étude un caractère perméable.</p>
Nappe aquifère	<p>Les terrains du Villafranchien renferment un aquifère intéressant du Quaternaire récent.</p> <p>Les aquifères sont très vulnérables aux pollutions du fait de la perméabilité d'interstices du sol. Les formations alluviales ont un recouvrement négligeable, inférieur à 4 ou 5 mètres.</p>

Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.

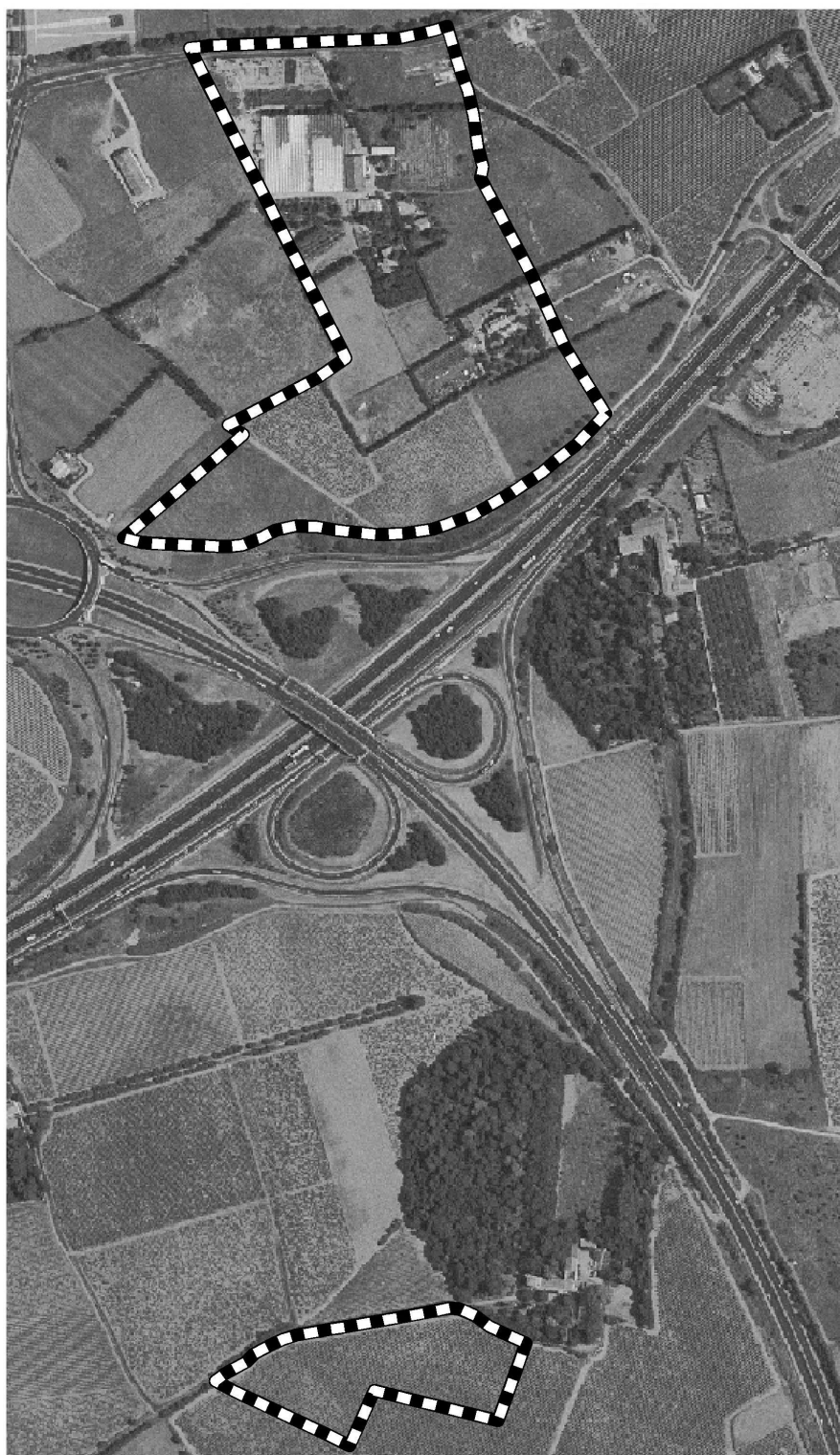
## Hydraulique de surface

Le secteur est composé de deux parties (Nord et Sud), de part et d'autre de l'échangeur de l'autoroute A9, qui s'étendent sur trois bassins versants différents : la partie Nord sur le bassin versant du Nègue-Cats et sur celui du Grammont, et la partie Sud sur le bassin versant du Noyer des Champs.

Bassin versant	<p><b>Le Nègue-Cats</b></p> <p>Ce cours d'eau prend sa source au Nord de l'avenue Pierre Mendès-France, sur la commune de Montpellier. Après un parcours de 6 km, il se jette dans l'étang des Salins puis l'étang de l'Or. Ce ruisseau est généralement à sec hors période pluvieuse.</p> <p><b>Le Grammont</b></p> <p>Le ruisseau de Grammont prend sa source au Sud de la commune du Crès. Il s'écoule d'Ouest en Est et se dirige vers l'A9.</p> <p><b>Le Noyer des champs</b></p> <p>Ce ruisseau est le principal affluent du Nègue-Cats et se rejette dans celui-ci au Nord de la commune de Pérols.</p>
Ecoulement des eaux	<p>Pour la partie Nord, les eaux de ruissellement s'écoulent préférentiellement vers le Nord et l'Ouest en direction du Nègue-Cats.</p> <p>Sur la partie Sud, les eaux ruissellent majoritairement vers le Nord en direction du ruisseau Noyer des Champs.</p>
Risque inondation	<p>Les deux zones nouvellement ouvertes à l'urbanisation appartiennent aux secteurs du Grand Grès et du Domaine de la Méjanelle ne sont pas soumises aux risques d'inondation délimités par le Plan de Prévention des</p>

	Risques de la basse vallée du Lez et de la Mosson.
Usages et qualité	<p>La qualité des eaux du Nègue-Cats ne fait pas l'objet de mesures de suivi. Si aucun rejet n'est localisé sur le cours d'eau, celui-ci est récepteur sur tout son cours d'une pollution chronique issue de l'ensemble du réseau routier dont il est l'exutoire.</p> <p>Aucun objectif de qualité n'a été défini par l'Agence de Bassin Rhône – Méditerranée – Corse. Cependant, l'utilisation potentielle des eaux du Nègue-Cats pour l'irrigation, permet de définir un objectif de qualité en rapport avec cet usage. L'objectif qui peut être retenu est le niveau de qualité passable.</p> <p>La qualité des eaux des ruisseaux du Noyer des Champs et du Grammont n'est pas suivie</p>

## Contexte paysager



### **Partie Nord**

L'espace se découpe entre éléments bâtis et espaces verts. Depuis le Sud de la zone, le stade de Grammont et le bâtiment du Zénith sont des particularités paysagères qui se distinguent par leur imposante architecture moderne.

Les terrains sont morcelés et présentent une alternance d'espaces agricoles à l'abandon (jonchés de débris de verres, de morceaux de ferrailles, de carcasses de voitures), d'espaces occupés par



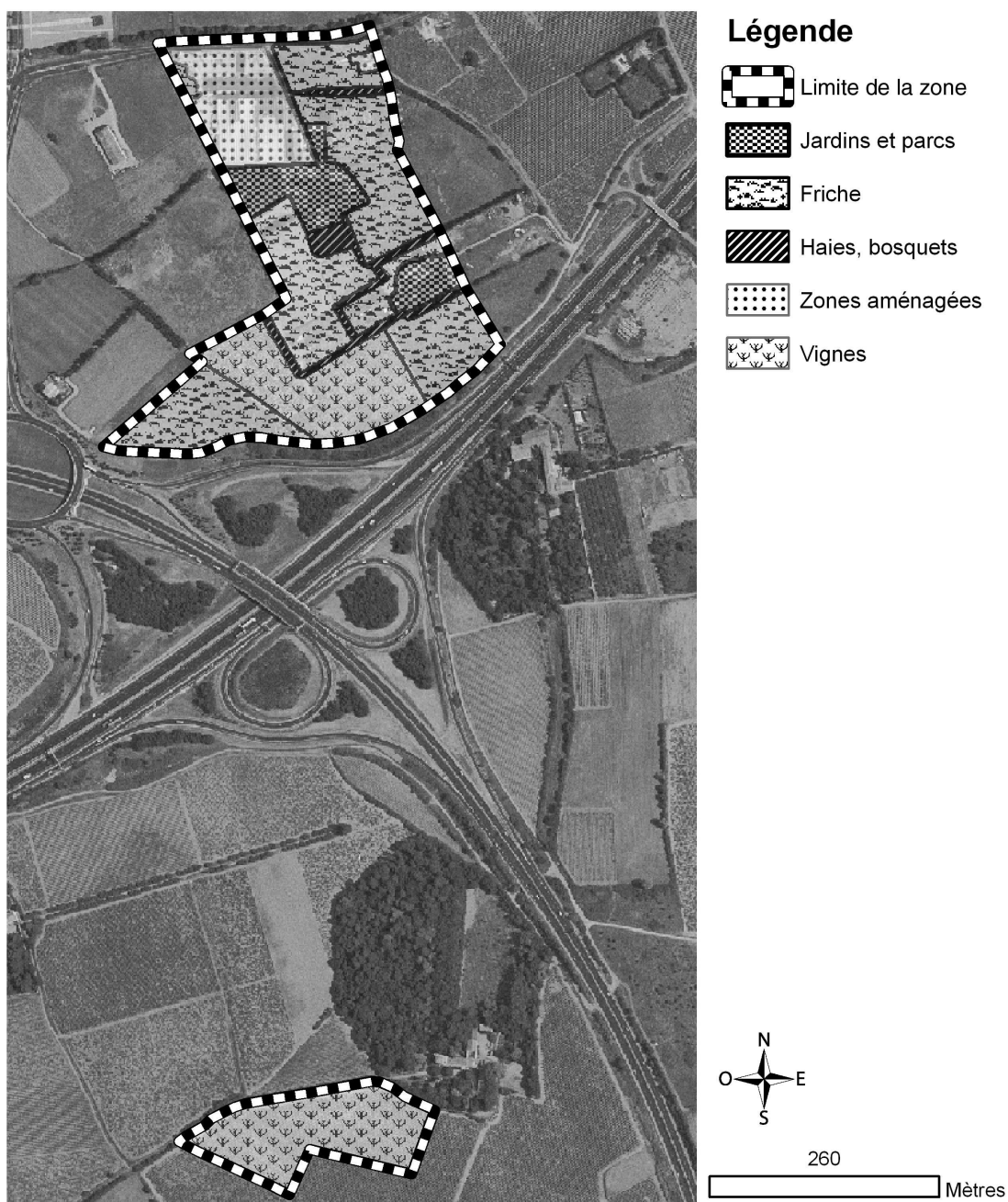
du bâti (habitations et carrosserie) ainsi que d'espaces naturels et verdoyants appartenant aux terrains de la pépinière.

Les contrastes visuels du secteur ne donnent au site aucun caractère particulier et le paysage ne présente pas de qualité spécifique.

### **Partie Sud**

La totalité de la zone est occupée par des vignes (classées AOC) s'étendant à perte de vue. Le mas de la Méjanelle surplombe le secteur. Il est desservi par une allée rectiligne, encadrée d'oliviers, tranchant avec le paysage viticole qui encadre les alentours du mas. Ce secteur revêt un aspect paysager de qualité.

### **Habitat, faune et flore**



Les terrains occupés par la pépinière sont le seul élément paysager remarquable de la partie Nord du quartier. Par contre, l'ensemble de la partie Sud présente un intérêt paysager marqué par les vignes, le mas et la végétation associées.

Le secteur est une zone homogène très enrichie, déjà occupée par des activités artisanales. Un maillage important de haies de cyprès existe.

Il n'existe pas de réels milieux naturels. Le site est très dégradé par des dépôts de gravats et de déchets divers.

### **Habitat**

**Partie Nord :** ne s'observent sur la zone que des secteurs plus ou moins dégradés. L'agriculture est elle-même relictuelle.

Les friches dominent à l'emplacement de zones encore récemment agricoles. Deux parcelles de vigne subsistent, dont une en voie d'abandon. Les parcs proches des habitats sont de bonne venue, de même que les haies de cyprès, mais n'ont pas d'intérêt spécifique.

**Partie Sud :** très belle vigne sans intérêt du point de vue patrimoine naturel.

### **Flore**

Assez peu variée avec surtout des espèces rudérales et de friches. A noter la présence d'une assez grande diversité d'arbres (pins, chênes vert, peupliers noirs, cyprès, micocouliers, figuiers) avec notamment le kaki.

Une espèce envahissante est très présente : une graminée d'origine américaine (le *Dichantium saccharoides*) est spécialement abondante dans les friches.

### **Faune**

Très pauvre à cause soit du fait de la proximité des habitations pour les habitats arborés, soit de la prédominance des friches.

La perdrix rouge subsiste, de même que le lapin de garenne, dans le secteur mixte vignes/friches.

## **IV.1.9.2. Principales orientations du projet urbain**

Ces secteurs sont classés en zones AU0-4 et AU0-5 du PLU. Ils correspondent au secteur d'extension du quartier Port Marianne (AU0-4 – Grand Grès) et aux environs du doublement de l'autoroute A9 (AU0-5 – Domaine de la Méjanelle).

Le secteur du Grand Grès (AU0-4) sera aménagé dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Il constitue une réserve de terrains pour la Ville permettant de répondre à ses besoins futurs d'extension.

A vocation principale d'équipements publics et d'activités, la zone AU0-5 de la Méjanelle se développera en liaison avec les grandes infrastructures linaires actuellement présentes (Avenue Pierre Mendès-France, autoroute A9) et futures (ligne TGV, doublement de l'A9).

Principaux objectifs du projet urbain pour les secteurs AU0-4 et AU0-5 :

- Développer et améliorer les équipements et activités existants,

- Développer de nouveaux secteurs d'urbanisation à vocation d'habitat et/ou d'activités,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers),
- Mettre en valeur l'entrée Est de ville de Montpellier,
- Accompagner la réalisation des grandes infrastructures de l'Etat.

#### **IV.1.9.3. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation**

##### **Incidences sur l'hydraulique de surface**

<p>Risque d'aggravation du risque inondation</p>	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Nègue-Cats, pourront aggraver les risques de débordement à l'aval. En l'absence de mesures réductrices, l'impact pourrait être particulièrement fort.</p>
<p>Risque de perturbation de la qualité des eaux du Nègue-Cats</p>	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. Au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs en aval, la perturbation des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans le Nègue-Cats peut avoir un impact fort.</p>

##### **Incidences sur le paysage**

L'ouverture à l'urbanisation du secteur va modifier la perception visuelle du site. Pour le secteur Nord, le paysage ne présentant pas d'intérêt particulier, l'impact sera positif car il dotera le site d'une nouvelle identité.

Pour le secteur Sud, l'ouverture à l'urbanisation du site pourrait engendrer des modifications importantes de l'ambiance visuelle des riverains du domaine de Méjanelle et une perte de qualité paysagère.

##### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère du Quaternaire. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

## **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

L'ouverture à l'urbanisation du site n'engendrera aucune incidence significative sur les milieux naturels.

## **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier). Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

### **IV.1.9.4. Mesures pour une future urbanisation**

#### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Le Nègue-Cats a fait l'objet d'un recalibrage de son lit et de la réalisation de bassins de rétention qui ont été dimensionnés en tenant compte de l'urbanisation futur de l'ensemble de son bassin versant. Toutefois, les aménagements futurs du secteur devront prévoir de retenir temporairement les eaux pluviales avant de les rejeter vers l'exutoire avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

#### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet de développement du secteur s'efforcera de ne pas aggraver la qualité des eaux du Nègue-Cats et des étangs plus en aval. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

#### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (plantations d'arbres, mur végétalisé...).

L'effort de prise en compte du paysage sera également mis en exergue par la recherche de solution de mise en valeur du domaine de la Méjanelle et de son allée boisée dans la partie Sud du site, en tant qu'éléments déterminants du paysage dans le quartier.

#### **Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation**

Le nouveau secteur d'urbanisation Grand Grès – Domaine de la Méjanelle devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par le développement des activités.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant de réduire la circulation automobile et la vitesse des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires pour les bâtiments d'activités (arrêté du 5 mai 1995).

## Conclusions

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
Hydrogéologie	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du quaternaire. Formation du Villafranchien avec faciès limoneux et caillouteux.	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
Hydraulique de surface	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Moyenne Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site.	Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol Mise en place d'un système d'assainissement pluvial permettant la non aggravation des conditions d'écoulement aval du Nègue-Cats
	Qualité	Le Nègue-Cats ne possède pas de qualité définie ni d'objectif de qualité.	Fort Etangs d'intérêt écologique en aval du Nègue-Cats qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité.	Mise en place si besoin est d'un système de traitement des eaux avant rejet
Paysage	Qualité paysagère	La partie Sud présente un intérêt paysager marqué par les vignes, le mas du Domaine de Méjanelle et la	Fort pour le secteur Sud Modifications importantes de l'ambiance visuelle des riverains du domaine de Méjanelle et réduction de	Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes mise en valeur par le projet urbain de l'allée boisée et du Domaine de

		végétation associée (Olivier, cyprès).	la qualité paysagère actuelle.	la Méjanelle.
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun habitat naturel au sens strict.	Nulle Aucun intérêt du point de vue naturaliste, hormis le parc boisé existant	-
	Faune et flore	Aucune espèce d'intérêt patrimonial n'a été trouvée.		

Les secteurs Grand Grès – Domaine de la Méjanelle présentent une certaine sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de leurs bassins versants. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation pourront être réduits, notamment par la réalisation, si nécessaire, d'un système d'assainissement pluvial adapté permettant la non aggravation des conditions d'écoulement et de la qualité des eaux du Nègue-Cats.

Par ailleurs, le programme d'aménagement du quartier s'appliquera à mettre en valeur le domaine de la Méjanelle afin de maintenir la qualité paysagère du site.

#### **IV.1.10. Secteur Montpellier Sud**



##### **IV.1.10.1. Localisation géographique**

Situé au Sud-Est de la ville de Montpellier, en limite avec la commune de Lattes, le secteur nouvellement ouvert à l'urbanisation "Montpellier Sud" est bordé au Nord par la rue Jacques Fourcade, au Sud par la rue de la première écluse, et traversé par l'autoroute A9.

La proximité de l'A9 et de la future ligne TGV donne au quartier une vocation de zone d'activités et d'équipements publics. Ce secteur permettra de répondre en partie aux besoins d'extension futurs de la ville de Montpellier.

La surface du secteur, identifié en zones AU0-5 et 4U1-3c au PLU, est d'environ 14,5 ha.

## IV.1.10.2. Diagnostic de l'environnement

### Hydrogéologie

Nature du sous-sol	<p>La majorité du secteur de Montpellier Sud repose sur des formations quaternaires du Villafranchien. Ce sont des alluvions récentes du Pliocène à faciès astien.</p> <p>La composition de ces alluvions est très variable mais la dominante est limoneuse avec la présence de sables.</p> <p>La nature sableuse et limoneuse du sol confère au secteur d'étude un caractère perméable.</p>
Nappe aquifère	<p>Les terrains du Villafranchien renferment un aquifère de l'Astien.</p> <p>Les eaux souterraines du secteur sont très vulnérables aux pollutions par infiltration. Le sol possède une perméabilité par fissures liée à la nature des terrains souvent karstifiés.</p>

**Aucun captage d'alimentation en eau potable, ni aucun périmètre de protection de captage n'est situé dans le secteur.**

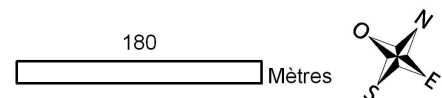
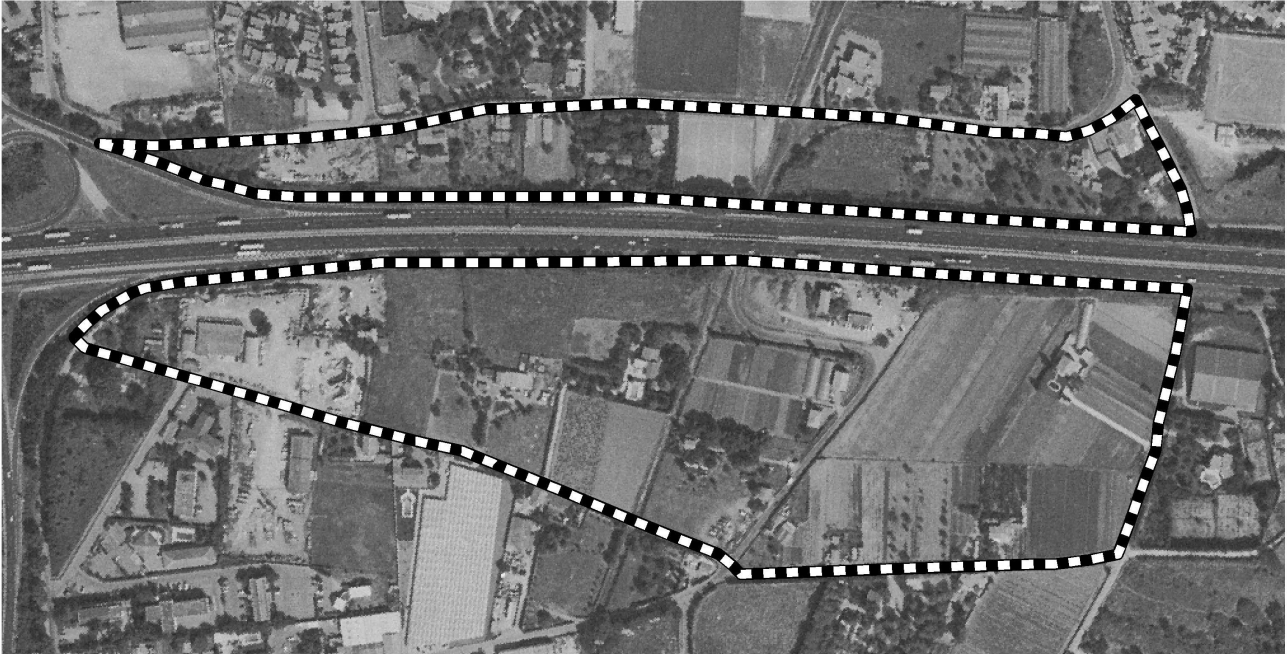
### Hydraulique de surface

Bassin versant	<p>Le secteur d'étude est scindé en deux parties (Nord et Sud) de part et d'autre de l'autoroute A9, qui sont localisées sur le bassin versant du Lez.</p> <p>Ce cours d'eau prend naissance sur la commune de St Clément de Rivière dans une résurgence karstique. Depuis sa source jusqu'à son embouchure, au grau de Palavas, le Lez parcourt une distance de 28 km.</p> <p>Le Lez est un large cours d'eau qui a un débit d'écoulement lent. Sa ripisylve est dense et très arborée.</p>
Écoulement des eaux	<p>Les nombreuses voies, entrelaçant le secteur, sont bordées par des fossés qui collectent les eaux de ruissellement. Les chemins empruntés par ces eaux s'orientent principalement vers l'Est, le Sud et l'Ouest pour se rejeter dans le lit du Lez.</p>
Risque inondation	<p>Le secteur étudié ne se situe pas dans le périmètre délimité par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Basse Vallée du Lez et de la Mosson. Toutefois, la limite de zonage rouge « R » borde l'Est de la zone, interdisant toute construction de part et d'autre de l'A9.</p>
Usages et qualité	<p>La carte régionale de la qualité des cours d'eau réalisée en 1995 par la DIREN Languedoc-Roussillon et l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranéenne Corse, sur la base de données acquises de 1989 à 1994, attribue aux eaux du Lez, entre Castelnau et la Céreirède, une qualité médiocre (classe 3) due à la présence d'une pollution importante liée à la forte présence d'azote et de phosphore. L'objectif de qualité fixé par les autorités départementales et</p>

l'Agence de l'Eau pour le Lez est de 1B.

Les eaux du Lez sont principalement utilisées pour l'irrigation.

### Contexte paysager



#### Partie Nord

La zone étant relativement plane, les points de vue visuels sont limités par les nombreuses constructions.

En effet, le bâti représente la majorité de l'occupation de la zone : restaurant, maisons individuelles, entreprises, stade... Seule la pointe Ouest est occupée par de la végétation, mais celle-ci est de type végétation d'agrément de voiries de l'A9 et à faible intérêt paysager.

#### Partie Sud

Ce secteur peut être qualifié de zone résidentielle. La majorité de l'espace est occupé par de l'habitat de type individuel avec des terrains importants : vignes, jardins potagers, pelouses...

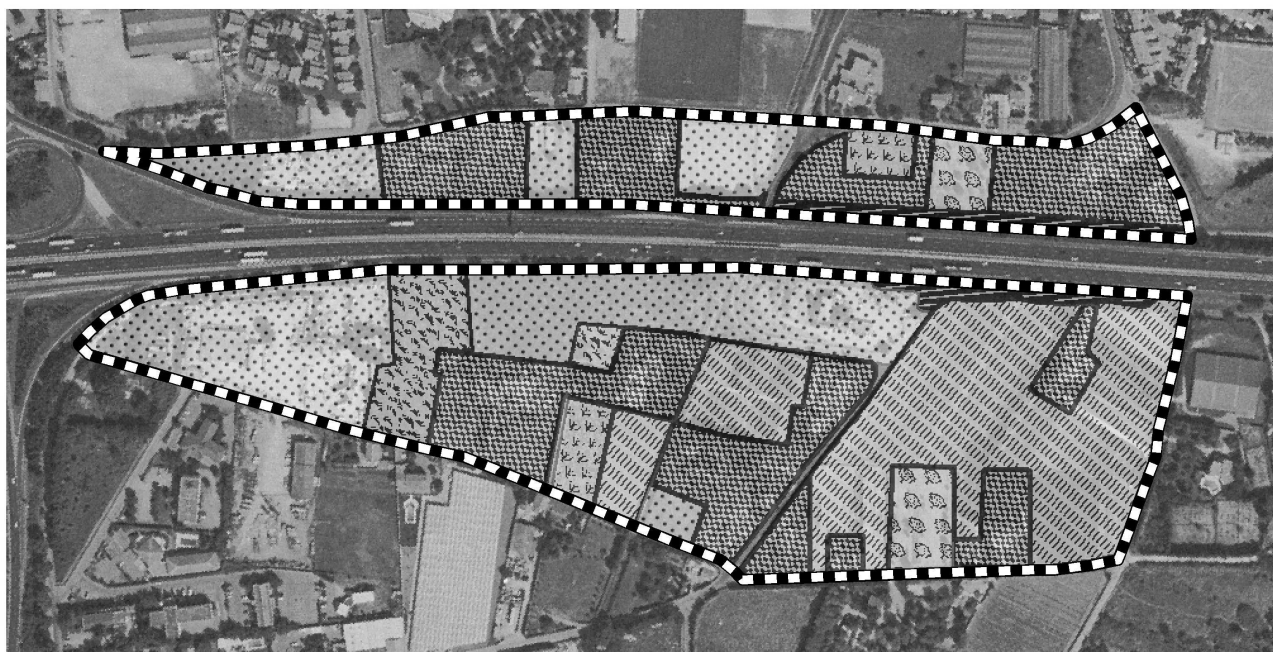
Seule la ripisylve dense et boisée du Lez, bordant la limite Est du secteur, présente une certaine valeur paysagère d'intérêt.

Le paysage du secteur Sud de Montpellier est de type zone périphérique urbaine, composé de bâtis divers (habitats, bureaux, entreprises). Le secteur n'a donc pas de véritable valeur paysagère, exceptée la ripisylve du Lez.



## Habitat, faune et flore

De part et d'autre de l'autoroute A9, le secteur comprend des bâtiments d'activités artisanales et une série de petites propriétés où l'activité agricole (pépinières, maraîchage, vergers, vignes) est encore présente, mais en perte de vitesse. Les milieux naturels sont absents.



### Légende



Limite de la zone



Champs



Vergers



Jardins et parcs



Zones aménagées



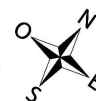
Friche



Vignes

180

Mètres



### Habitat

Il n'existe pas de milieux naturels sur la zone.

**Les parcs associés** aux propriétés sur de petites unités sont constitués principalement de pins d'Alep ou de pins parasols de belle venue, mais sans grand intérêt autre que paysager.

**Les zones cultivées** sont très artificialisées et sans intérêt.

**Les friches**, peu nombreuses, ne constituent pas des éléments à réel potentiel.

### Flore

Très pauvre (moins de 100 espèces) avec beaucoup de plantes rudérales ou exotiques.

### Faune

Extrêmement limitée par l'aspect compartimenté du paysage et la proximité de l'autoroute : la faune sauvage se limite aux espèces anthropophiles (écureuils, oiseaux des parcs et jardins).

### IV.1.10.3. Principales orientations du projet urbain

Le secteur "Montpellier Sud" sera aménagé dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble en articulation avec l'urbanisation en périphérie, et constitue une réserve de terrains pour la Ville permettant de répondre en partie aux besoins futurs d'extension de la Ville.

A vocation principale d'équipements publics et d'activités, la zone se développera dans un tissu urbain marqué par les infrastructures linéaires actuellement présentes (autoroute A9) et futures (ligne TGV, doublement de l'A9).

Principaux objectifs du projet urbain pour les secteurs AU0-5 et 4U1-3 :

- Développer et améliorer les équipements et activités existants,
- Accompagner le développement des grandes infrastructures de l'Etat,
- Organiser de façon cohérente les réseaux (voiries et réseaux divers),
- Préserver la coulée verte du Lez.

### IV.1.10.4. Présentation des incidences prévisibles liées à la future urbanisation

#### Incidences sur l'hydraulique de surface

Risque d'aggravation du risque inondation	<p>L'urbanisation du secteur va être à l'origine d'un accroissement de la surface imperméabilisée et d'une augmentation des débits de ruissellement. En effet, la réduction de la perméabilité des sols entraîne une augmentation des volumes d'eau ruisselée en période pluvieuse.</p> <p>Ces volumes, s'ils sont rejetés directement dans le Lez, pourraient aggraver les risques de débordement à l'aval avec un impact particulièrement fort, sauf si des mesures réductrices sont mises en oeuvre.</p>
Risque de perturbation de la qualité des eaux du Lez	<p>Le fonctionnement de toute zone urbanisée se traduit par la production de polluants émis par les activités et la fréquentation humaine (poussières, hydrocarbures ou huiles issues de véhicules, déjections animales...). Lors d'un événement pluviométrique, ces divers polluants sont entraînés par le ruissellement, plus ou moins dilués, et rejetés dans le milieu récepteur via les exutoires en place.</p> <p>L'apport de pollution dans un cours d'eau est susceptible de provoquer à court terme (intoxication) et à plus long terme (contamination) des troubles dans les cycles biologiques des êtres vivants ainsi que dans les équilibres écologiques des populations aquatiques. Au vu de la sensibilité des milieux aquatiques des étangs côtiers en aval, la perturbation des habitats aquatiques due au rejet de pollution dans le Lez peut avoir un impact fort.</p>

#### Incidences sur le paysage

L'ouverture à l'urbanisation du secteur va modifier la perception visuelle du site. Pour le secteur Nord, le paysage ne présentant pas d'intérêt particulier, l'impact sera positif car il dotera le site d'une nouvelle identité.

### **Incidences sur l'hydrogéologie**

L'ouverture à l'urbanisation du site augmentera la vulnérabilité de la nappe aquifère de l'Astien. Néanmoins, une éventuelle pollution des eaux sera sans conséquence majeure sur les activités et populations puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval du site.

### **Incidences sur les habitats, la faune et la flore**

L'ouverture à l'urbanisation du site n'engendrera aucune incidence significative sur les milieux naturels.

### **Incidences liées aux zones d'activités**

De manière générale, toute zone d'habitation (bureaux et commerces) est productrice de déchets (ordures ménagères...), d'eaux usées, et de bruit (bruit de voisinage et bruit lié au trafic de véhicule intra-quartier).

Ces nuisances, si elles ne sont pas gérées de façon optimum, peuvent être source de pollution sur l'environnement du site (pollution des sols...).

## **IV.1.10.5. Mesures pour une future urbanisation**

### **Mesures vis-à-vis de l'imperméabilisation des sols**

Plusieurs mesures pourront assurer la maîtrise des débits et des écoulements sans pénaliser le développement urbain du secteur :

- Maintien de surfaces libres perméables (espaces verts) et de zone d'infiltration des eaux pour limiter l'imperméabilisation des sols et réduire le ruissellement pluvial.
- Les aménagements futurs du secteur devront prévoir de retenir temporairement (par bassin de rétention) les eaux pluviales avant de les rejeter vers le Lez avec un débit de fuite de type biennal avant aménagement.

### **Mesures vis-à-vis de la pollution des eaux**

Le futur projet urbain devra être compatible avec les objectifs de qualité des eaux superficielles. Ainsi, si besoin est, les eaux de ruissellement feront l'objet d'un traitement avant rejet dans le milieu naturel.

### **Mesures vis-à-vis du paysage**

Dans le but de valoriser la présence végétale du site, des réponses devront être trouvées notamment par la création de nouveaux espaces verts de proximité et la promotion de toutes formes de végétation susceptibles de contribuer à la diversité et à la continuité biologique (plantations d'arbres, mur végétalisé...).

L'effort de prise en compte du paysage sera également mis en exergue par la recherche de solution de mise en valeur de la ripisylve du Lez située à l'Est des deux zones et correspondant aux éléments déterminants du paysage dans le quartier.

## Mesures de gestion des éléments produits par une urbanisation

Le nouveau secteur d'urbanisation Montpellier Sud devra être raccordé au réseau d'eau potable et d'eaux usées de la Ville. Les effluents seront collectés, puis traités par la station d'épuration de la Céreirède.

Tous les raccordements aux réseaux sanitaires ou de collecte des ordures ménagères seront effectués en prenant en compte l'augmentation de population induite par le développement des activités.

Pour lutter contre le bruit plusieurs mesures pourront être appliquées :

- Réduction du bruit à la source avec réalisation d'aménagements permettant d'améliorer les conditions de circulation des véhicules,
- Travaux d'isolation acoustique lors des restructurations des bâtiments existants,
- Edification éventuelle de protections destinées à réduire les niveaux sonores afin de respecter les objectifs de niveau sonore réglementaires (arrêté du 5 mai 1995).

## Conclusions

Synthèse des sensibilités et enjeux du site au regard d'une future urbanisation et mesures compensatoires pouvant être envisagées par la Ville :

		Caractéristiques	Sensibilité vis-à-vis d'une urbanisation	Mesures compensatoires pouvant être envisagées (liste indicative et non exhaustive à préciser après études)
Hydrogéologie	Géologie	Nature du sous-sol de l'ère du quaternaire. Formation alluvionnaire récente du Pliocène avec faciès Astien.	Faible Horizon perméable mais ne présentant pas de risque pour l'urbanisation future.	-
	Eaux souterraines	Présence d'une nappe aquifère de l'Astien vulnérable par infiltration. Pas de captage ni de périmètre de protection de captage d'eau potable.	Faible Nappe vulnérable vis-à-vis du risque pollution par infiltration mais à relativiser puisque celle-ci n'est pas exploitée en aval.	-
Hydraulique de surface	Risque inondation	Le site ne se situe dans aucune zone du PPRI de la basse Vallée du Lez et de la Mosson.	Fort Risque d'aggravation du champ d'expansion des crues, en aval du secteur, par l'imperméabilisation du site	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Effort de maintien de surfaces libres perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol</li> <li>• Mise en place d'un système de rétention des eaux de ruissellement évitant l'aggravation des conditions d'écoulement du Lez</li> </ul>

	Qualité	Le Lez possède une qualité de classe 3 (médiocre) et un objectif de qualité de 1B.	Fort <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respect de l'objectif de qualité du Lez</li> <li>• Présence d'étang d'intérêt écologique en aval du Lez qui ont une forte sensibilité aux perturbations de leur qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Présence d'un système de rétention des eaux de ruissellement qui aura un rôle de décantation</li> <li>• Mise en place si besoin est d'un traitement supplémentaire des eaux avant rejet</li> </ul>
<b>Paysage</b>	Qualité paysagère	Paysage typiquement de zone de périphérie urbaine, composé de bâtis divers, sans véritable valeur paysagère sauf la ripisylve du Lez.	Très faible  Pas de sensibilité vis à vis d'une future urbanisation	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mise en valeur du paysage du site par la création de nouveaux espaces verts de toutes formes</li> <li>• Le projet urbain s'attachera à mettre en valeur la ripisylve du Lez en créant des ouvertures visuelles sur celles-ci.</li> </ul>
<b>Habitat, faune et flore</b>	Habitat naturel	Aucun habitat naturel au sens strict.	Nulle	-
	Faune et flore	Aucune espèce patrimoniale.		

Le secteur "Montpellier Sud" présente une forte sensibilité hydraulique vis-à-vis d'une future imperméabilisation de son bassin versant. Toutefois, cette sensibilité et les risques induits par l'urbanisation seront réduits par l'étude et la réalisation, si nécessaire, d'un système de rétention temporaire (type bassin de rétention) qui récupérera les eaux de ruissellement du quartier et les épurera avant rejet dans l'exutoire : le Lez.

Notons que ces contraintes hydrauliques seront intégrées dès les bases de réflexion du programme d'aménagement du secteur afin de limiter les incidences de l'urbanisation du point de vue de l'environnement et de la sécurité publique.

## **IV.2. Incidences et mesures de préservation prises ou à prendre au vu des orientations du plan en matière de qualité des eaux souterraines et superficielles**

### **IV.2.1. Le soutien d'étiage**

Consciente des perturbations conséquentes du milieu récepteur, engendrées notamment par la station d'épuration la Céreirède, la communauté d'agglomération, compétente en matière d'assainissement, réalise un soutien d'étiage du Lez afin de maintenir un débit suffisant dans le fleuve et améliorer les conditions de vie des biocénoses aquatiques et rivulaires en période de basses eaux.

Le soutien d'étiage du lez fait partie intégrante du schéma d'aménagement du Lez qui vise une préservation et une valorisation du fleuve.

Le schéma d'aménagement du Lez est en effet conçu de façon globale et dépasse les frontières communales. Il s'appuie sur divers projets et actions dont l'alimentation en eau pour le soutien d'étiage.

Depuis 1995, le soutien d'étiage du Lez permet la restitution d'un débit en provenance du canal BRL Philippe Lamour atteignant 1 000 l/s au total. Ce débit est réparti en trois points d'apport, Domaine de la Valette, Centre de Montpellier (ZAC Jacques Cœur) et point de rejet de la station d'épuration La Céreirède (respectivement 500, 300 et 200 l/s). Les ouvrages ont été réalisés, mais seule une des trois connexions fonctionne depuis 1995 tous les étés et permet d'avoir dans le fleuve en amont de La Céreirède un débit équivalent au débit rejeté par l'ouvrage de traitement (soit 700 l/s environ). Cet apport assure une dilution des rejets dans le fleuve. Il y a donc une compensation quantitative et une amélioration qualitative des eaux du cours d'eau.

D'un point de vue piscicole, le schéma départemental de vocation piscicole et halieutique du bassin du Lez, inscrit le Lez en 2ème catégorie piscicole et mentionne des actions à promouvoir sur le fleuve pour améliorer les conditions existantes telles que :

- la création de dispositifs de stockage et de traitement d'effluents aujourd'hui rejetés directement dans le fleuve ;
- l'amélioration des capacités de traitement et le fonctionnement de la station d'épuration de Montpellier : action aujourd'hui en cours ;
- une meilleure connaissance des potentialités piscicoles du milieu.

#### **IV.2.2. La création de dispositifs de stockage**

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, ont été délimitées.

Elles correspondent aux zones desservies par un réseau d'assainissement en système séparatif.

Sur les zones AU, non desservies ou desservies par un réseau de collecte insuffisant pour recevoir les effluents de l'urbanisation projetée par le P.L.U, des dispositifs seront mis en oeuvre pour répondre aux conditions de la zone.

Par ailleurs, d'une part les aménagements prévus à l'échelle de chaque bassin versant pour assurer les niveaux de protection visés, et d'autre part, les mesures réglementaires prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, participeront à la réduction de la pollution apportée au milieu récepteur par les eaux pluviales.

A ce jour, les bassins de rétention et les techniques compensatoires préconisées se révèlent être les dispositifs les plus efficaces pour limiter cet apport polluant.

Enfin suite à l'étude générale du fonctionnement du système d'assainissement par temps de pluie que la Ville de Montpellier a réalisé dans les années 1990 et qui visait notamment à définir les aménagements à réaliser pour réduire les rejets du réseau unitaire et leur impact sur le milieu récepteur, des projets ont été définis.

### **IV.2.3. L'intercepteur Est**

En date du 28 décembre 2001, le Conseil de la Communauté d'Agglomération, désormais compétente en matière d'assainissement des eaux usées, a adopté à l'unanimité, le projet de réalisation de « l'intercepteur Est ».

Ce projet part du constat que les eaux usées de certains quartiers et communes périphériques sont collectées de manière séparative mais transitent ensuite par les réseaux unitaires du centre de Montpellier. En conséquence, le projet consiste à déconnecter ces apports du réseau unitaire en créant, un nouveau collecteur primaire dénommé « intercepteur Est » qui à terme acheminera de manière séparative vers la station de la Céreirède, les effluents des communes et quartiers en périphérie Nord et Est de la ville de Montpellier suivants :

- Prades le Lez
- Montferrier sur Lez
- Une partie des quartiers Nord de Montpellier
- Clapiers
- Castelnau le Lez
- Les quartiers Est de Montpellier
- Le quartier Boirargues de Lattes

La Communauté d'Agglomération est maître d'ouvrage de cette opération.

Le tracé indicatif envisagé d'une longueur d'environ 10 km, part de la station de refoulement de Lavalette située au niveau du rond point d'Agropolis, longe la RD 65 à Clapiers en rive gauche du Lez, passe en rive droite du Lez à hauteur du lieu dit Navitau, rejoint le collecteur existant en rive gauche du Lez à Castelnau le Lez, suit l'avenue de la Pompignane puis l'Avenue Raymond Dugrand à Montpellier, traverse une nouvelle fois le Lez pour rejoindre le poste de relèvement existant du Pont Trinquat et arrive à la station de la Céreirède en longeant le collecteur unitaire existant.

### **IV.2.4. L'intercepteur Ouest et le bassin des Aiguerelles**

Ces aménagements ont fait l'objet d'étude de faisabilité (2000-2001) mais n'ont pas encore abouti à des décisions d'engagement de travaux.

Deux scénarios sont proposés :

Scénario A : réalisation d'un bassin de stockage de 40 000 m<sup>3</sup> au déversoir des Aiguerelles qui permettrait de ramener la fréquence de déversement au Lez de 2,8j/mois à 0,4 j/mois.

Scénario B : réalisation d'un bassin de stockage de 20 000 m<sup>3</sup> au déversoir des Aiguerelles et déconnexion des eaux usées de la branche séparative La Paillade-Bionne-Piscine relié par pompage au ruisseau des Vaches, affluent rive droite du Verdanson, en réalisant « un intercepteur Ouest » amenant directement ces eaux à la station de la Céreirède. La fréquence de déversement au Lez du déversoir des Aiguerelles serait ramenée de 2,8 j/mois à 1,1 j/mois.

## **IV.3. Incidences des orientations du plan sur le risque inondation**

### **IV.3.1. Les mesures réglementaires et structurelles**

#### **IV.3.1.1. Le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation)**

Un plan d'exposition des risques naturels d'inondation de la Basse Vallée du Lez (PERI) a été prescrit par arrêté préfectoral du 21 octobre 1988 sur la commune de Montpellier (ainsi que sur l'ensemble des communes riveraines du Lez). Pour la commune de Montpellier, il a été approuvé par décret en Conseil d'État en date du 12 septembre 1994.

Ces plans d'exposition aux risques naturels (PER), ont été introduits par la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles.

La Loi n°95-101 du 5 février 1995 a institué les plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPR), en déclarant que les PER approuvés valent plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) à compter de la publication du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

#### **Ces plans ont pour objectifs :**

- de délimiter les zones exposées aux risques en tenant compte de l'intensité et de la nature du risque encouru, d'y interdire tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale et industrielle ou, pour le cas où ces aménagements pourraient y être autorisés, prescrire les conditions dans lesquelles il doivent être réalisés, utilisés ou exploités ;
- de délimiter les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques mais où des aménagements pourraient aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux, et y prévoir des mesures d'interdiction ou des prescriptions ;
- de définir les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers ;
- de définir les mesures relatives à l'aménagement, l'utilisation ou l'exploitation des constructions, des ouvrages, des espaces mis en culture ou plantés existants à la date d'approbation du plan qui doivent être prises par les propriétaires, exploitants ou utilisateurs.

Par arrêté préfectoral du 18 juin 2002, l'Etat a engagé une procédure de révision du plan de prévention des risques d'inondations (PPRI) de Montpellier, élargissant la portée du document à l'ensemble du territoire communal. Ce nouveau document a été approuvé, après enquête publique, par arrêté préfectoral du 13 janvier 2004.



## **Le PPRI, qui vaut servitude d'utilité publique, définit trois types de zones :**

1) la zone rouge R, couvre les zones non urbanisées qui correspondent soit :

- à une zone de fort écoulement où les hauteurs d'eau sont supérieures à 0,50 m ou les vitesses supérieures à 0,50 m/s pour les secteurs modélisés,
- à une définition géomorphologique, pour les secteurs naturels sans enjeu,
- à des zones d'expansion des crues, non urbanisées, qu'il faut absolument préserver afin de laisser le libre écoulement des eaux de crue et de maintenir libre les parties du champ d'inondation qui participent à l'écrêtement naturel des crues. Toute urbanisation y est interdite.

L'objectif du règlement de cette zone est de permettre l'entretien et la gestion des bâtiments et activités existants, mais sous la stricte condition de ne pas aggraver la situation actuelle. Dans cette zone, toute utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

**2) la zone rouge RU**, couvrant les zones urbanisées correspondant à une zone de fort écoulement où les hauteurs d'eau sont supérieures à 0,50 m ou les vitesses supérieures à 0,50 m/s pour les secteurs modélisés.

Dans cette zone où les impératifs de prévention du risque prédominent sur la logique urbaine, toute nouvelle construction est interdite. Le règlement a pour but de permettre l'entretien et la gestion des bâtiments et activités existants et de permettre une évolution du tissu urbain existant, mais à la condition de ne pas aggraver la situation actuelle. Aucune utilisation ou occupation nouvelle du sol n'est autorisée de façon à ne pas aggraver les conséquences d'une crue.

**3) la zone bleue BU**, correspondant aux zones d'expansion des crues qui couvrent des secteurs déjà fortement urbanisés. Dans ces secteurs, les hauteurs d'eau sont inférieures à 0,50 m en crue centennale et les vitesses inférieures à 0,50 m/s. Pour cette zone BU, les mesures constructives de protection individuelle ou collective peuvent réduire ou supprimer les conséquences dommageables d'une crue.

De plus, le PPRI définit cinq types de zone spécifiques :

- la zone bleue BU1, couvrant certaines parcelles en bordure sud-ouest de l'avenue du père Soulas et dont la règle est proche de celle de la zone BU,
- la zone H, couvrant le secteur du domaine Bonnier de la Mosson situé en zone inondable où la reconstruction à l'identique est autorisée du fait de son intérêt patrimonial,
- la zone RA, située à la confluence du Lez et du ruisseau des Aiguerelles et dont la règle est proche de celle de la zone R,
- la zone RM, couvrant les moulins situés à l'intérieur de la zone inondable du Lez, avec pour objectif de permettre la modification de leurs activités, sous condition que la vulnérabilité des biens et des personnes ne soit pas accentuée et que le libre écoulement des eaux soit maintenu,

- la zone V, couvrant les voiries correspondant aux axes d'écoulement préférentiel en cas de débordement et de ruissellement diffus où l'aléa est difficile à caractériser. Les prescriptions ont pour objectif la conservation des écoulements.

#### **IV.3.1.2. Le système d'alerte**

La Ville de Montpellier a mis en place un système de télésurveillance et d'alerte hydro-météorologique qui s'inscrit dans une démarche plus globale de gestion du risque pluvial. Il s'agit ici tant des risques d'inondation liés au ruissellement urbain que des risques liés aux crues du Lez ou de ses affluents.

Le dispositif retenu a pour objets premiers la mise en alerte des services techniques municipaux concernés, puis l'aide à la décision quant à leurs interventions pour prévenir, puis pour faire face aux conséquences des événements hydro-météorologiques dans des délais compatibles avec l'évolution de ces derniers.

Les principales composantes du système sont :

- une veille météorologique assurée par la station départementale de Météo-France à Fréjorgues qui transmet aux services techniques municipaux, plusieurs heures à l'avance, un fax d'alerte, le Météoflash. L'information est complétée par un appel au prévisionniste de Météo-France, réalisé par le service des eaux ou par l'ingénieur d'astreinte pendant les heures non ouvrables ;
- un réseau de stations de surveillance hydrologique réparties sur le territoire communal, qui mesurent en permanence les hauteurs d'eau atteintes aux points sensibles du réseau hydrographique (11 stations en 2002).

Ces stations sont équipées d'une centrale d'acquisition et de télétransmission qui, par l'intermédiaire du réseau téléphonique commuté (RTC), envoie des messages de pré-alerte et d'alerte lors du franchissement de seuils de niveau prédéterminés.

Ces messages par sécurité sont transmis selon deux modes :

- vers les boîtiers Alphapage des agents d'astreinte chargés d'intervenir en premier lieu sur les sites à risque;
- vers le PC de supervision au moyen d'une liaison RTC, qui communique ensuite à l'aide de la synthèse vocale, les informations aux téléphones fixes ou portables du service voirie.

Ce PC de télésurveillance et de supervision, est installé dans les locaux du service des Eaux, et permet une visualisation centralisée en temps réel de l'ensemble des observations effectuées par les stations locales, autorisant ainsi le suivi du phénomène, la prévision de son évolution (en concertation avec Météo France) et l'aide à la décision ;

Il assure en complément l'archivage, le traitement et l'édition des résultats de mesure.

L'exploitation a posteriori de ces informations permettra de mieux connaître la dynamique du phénomène de crue et d'améliorer sa prévision.

Le système d'alerte part télésurveillance concerne également La Mosson et le Lantissargues (carrefour rue de l'industrie/avenue Fabre de Morlhon).

### **IV.3.1.3. La rétention à la parcelle et limites à l'imperméabilisation**

Le PLU définit, dans cet objectif, des mesures d'ordre réglementaire : la rétention à la parcelle et des zones non aedificandi.

Conformément à la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, une délimitation des zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, a été réalisée.

Sur ces zones, le PLU impose :

- sur chaque parcelle, un pourcentage minimal de surface occupé par des espaces libres perméables (article 13 du règlement). Cette contrainte qui permet le maintien d'un urbanisme aéré et d'un minimum d'espaces verts se traduit également par une limitation de l'imperméabilisation des sols, et donc par une réduction du ruissellement pluvial.
- une rétention des eaux pluviales à la parcelle, pour celles de plus de 2 000 m<sup>2</sup>, si le coefficient d'imperméabilisation projeté sur cette dernière est supérieur à 40 %. Dans ce cas, des techniques compensatoires sont imposées pour retenir temporairement sur place une partie des eaux pluviales et de ruissellement.

Cette disposition assure la maîtrise des débits et de l'écoulement sans pénaliser le développement urbain.

## **IV.3.2. Les mesures opérationnelles : les schémas de rivière**

En fonction de sa situation actuelle au regard des problèmes hydrauliques existants et de l'évolution de son urbanisation, chaque bassin versant a fait l'objet d'un schéma d'aménagement hydraulique, prévoyant notamment la réalisation de bassins de rétention destinés à compenser les augmentations du ruissellement.

### **IV.3.2.1. Le schéma d'aménagement du Lez**

L'aménagement du Lez est conçu de façon globale et dépasse les frontières communales. Il s'appuie sur les actions et projets suivants :

- alimentation en eau pour le soutien d'étiage,
- recalibrage et aménagement des rives à l'aval du pont Chauillac,
- opération "Lez vert", entre le pont Chauillac et Agropolis,
- opération "Lez amont", d'Agropolis à la source.

## **Le soutien d'étiage**

Cette opération permet la restitution d'un débit en provenance du canal Philippe Lamour pouvant atteindre 1 000 l/s. Ce soutien d'étiage trouve sa pleine justification au regard du déplacement du point de rejet de la station d'épuration en mer, qui va supprimer à terme un apport de près de 1 m<sup>3</sup>/s.

Il y a donc compensation du point de vue quantitatif, et nette amélioration du point de vue qualitatif. De plus, l'injection de ce débit étant répartie en plusieurs points à l'amont de l'actuel point de rejet de la station d'épuration, le soutien d'étiage est effectif depuis le domaine de Lavalette.

## **Le recalibrage et l'aménagement des rives à l'aval du Pont Chauliac**

Ces opérations ont déjà été évoquées au § IV.3.1.4 : elles améliorent le transit de la crue centennale sur un linéaire d'environ 2 350 m, ainsi que sur le tronçon Moulin de l'Évêque - Pont Garigliano.

Le Lez a fait l'objet de nombreuses études qui ont conduit à choisir un niveau de protection centennale pour définir les importants travaux qui ont été réalisés à Montpellier et dans les communes situées à l'aval.

Deux tranches de travaux de recalibrage ont été réalisées sur le Lez à Montpellier entre 1980 et 1986.

### **Tranche 1 :**

- recalibrage du Lez en aval en milieu périurbain sur 800 m. La protection des berges a été assurée par des enrochements (coût : 8 millions de francs),
- recalibrage et rectification du Lez en zone urbaine sur 1150 m (coût : 32 millions de francs).

La qualité du milieu urbain traversé a justifié un traitement particulièrement soigné des berges (étudié par Ricardo Bofill chargé par ailleurs de l'opération "Antigone") avec création de risbermes engazonnées pour la promenade.

### **Tranche 2 :**

Cette tranche a été inscrite dans le cadre de l'opération d'urbanisme du Port Juvénal (extrémité est du quartier Antigone) et concerne 400 m de cours d'eau (coût : 25 millions de francs).

Les travaux exécutés sont les suivants :

- recalibrage du lit,
- démolition du seuil existant au droit de l'Hôtel de Région,
- construction d'un seuil au droit du Pont Juvénal avec une partie mobile, s'effaçant en cas de crue et maintenant un plan d'eau en période d'étiage à la cote 9,20 m NGF,

- construction de deux passerelles sur le plan d'eau situé au pied de l'Hôtel de Région permettant une liaison piétonnière et deux-roues facile entre les deux rives,
- aménagement d'un jet d'eau monumental au centre du plan d'eau de l'Hôtel de Région.

Ces opérations ont déjà elles améliorent le transit de la crue centennale sur un linéaire d'environ 2 350 m, ainsi que sur le tronçon Moulin de l'Évêque - Pont Garigliano.

### **La transparence Lez – Lironde**

Cette opération constitue le troisième volet de l'aménagement des berges dans la traversée de la commune. L'aménagement de la transparence Lez-Lironde a permis de mieux gérer les débordements du Lez vers la Lironde sous la contrainte de ne pas aggraver les débits vers l'aval. Le projet a été autorisé en février 2001 et réalisé en 2003.

#### **Les aménagements consistent :**

- en la création en rive gauche du Lez, à l'amont immédiat du franchissement de l'A9, d'un seuil en béton d'une longueur de 100 m
- l'endiguement en rive gauche du Lez en amont du seuil
- l'endiguement de part et d'autre du seuil jusqu'à l'avenue Raymond Dugrand
- l'aménagement de protections des propriétés riveraines le long de l'avenue de Boirargues et de l'avenue Raymond Dugrand
- l'aménagement de la zone entre la route de Boirargues et au-delà de la rive gauche de la Lironde comprenant notamment la création d'un ouvrage de vidange sous le pont de l'A9. Cette zone qui constitue un bassin de rétention, dit bassin de la Transparence, d'un volume de 31 000 m<sup>3</sup>, assure deux fonctions : d'une part elle permet le fonctionnement de la transparence hydraulique Lez-Lironde et d'autre part, elle fait office de bassin de rétention pour la Lironde, à partir des débits supérieurs à 5 m<sup>3</sup>/s.

### **Opération « Lez vert »**

L'opération "Lez vert" est conçue comme une zone de transition progressive entre les aménagements aval caractéristiques d'un Lez urbain et le Lez naturel à l'amont d'Agropolis jusqu'à la source : elle concerne un tronçon délimité à l'aval par le pont R. Chauliac et à l'amont par Agropolis, qui constitue la partie naturelle du fleuve dotée d'une riche ripisylve à revaloriser.

Le schéma directeur du Lez vert définit les principes d'aménagement des berges, conçus pour assurer la protection de la ripisylve existante et visant :

- la création d'équipements légers d'animation et de loisirs permettant de circonscrire la présence du public et aménagés à cet effet,
- l'ouverture d'un cheminement piéton ininterrompu le long des rives avec des passerelles permettant ponctuellement de passer d'une rive à l'autre.

- Un plan d'eau entre les seuils du Moulin de Sauret et de Montaubérou a été aménagé pour améliorer les conditions d'écoulement des eaux en aval et créer un site destiné à la détente.

Sur ce tronçon urbain peu accessible, constituant un patrimoine naturel urbain insuffisamment protégé, les principaux buts recherchés par les aménagements de l'opération " Lez vert " sont :

- une amélioration maximale des conditions d'écoulement des crues (protection contre les inondations),
- la création d'un grand plan d'eau permettant la découverte du milieu par l'intérieur (activité de canotage) avec, par place, des aménagements des berges,
- la protection de la ripisylve et du patrimoine fluvial.

La solution technique retenue, qui satisfait le mieux aux préoccupations d'environnement, a consisté :

- à raser les seuils de Sémalen et de Salicate à 11,00 m NGF,
- à aménager en aval des clapets mobiles sur le seuil du Moulin l'Évêque pour maintenir le plan d'eau à la cote 12,50 m NGF,
- construire en amont un seuil fixe à 13,50 m NGF, protégeant le seuil de Sauret d'affouillement au pied.

A cette occasion, d'importants travaux de protection des berges et de réhabilitation de la ripisylve ont été réalisés au titre de la restauration et de la mise en valeur des milieux aquatiques.

Il est à noter la persistance d'un point dur, le radier submersible de l'Avenue de la Justice à Castelnau : celui-ci devrait disparaître au profit d'un ouvrage d'art conséquent à l'occasion des travaux de la deuxième ligne de tramway.

#### **IV.3.2.2. Le schéma d'assainissement hydraulique de la Lironde**

Préalablement au développement de l'urbanisation, une étude générale a été entreprise pour élaborer un schéma d'aménagement hydraulique.

Plusieurs hypothèses de dimensionnement et d'implantation des bassins de retenue ainsi que des hypothèses de recalibrage du ruisseau ont été envisagées pour protéger à la fois les habitations riveraines et les terrains situés sur les communes aval.

L'objectif général poursuivi par les aménagements hydrauliques de la Lironde est de réaliser une protection aussi efficace que possible des biens et des personnes contre les inondations, sans aggraver pour autant les risques d'inondation sur la commune aval.

Une situation de référence arrêtée à l'état de l'urbanisation en 1989 a permis de définir des débits dits de référence.

Il a été convenu que le développement futur de l'urbanisation ne devrait pas entraîner une augmentation du débit centennal de référence à l'aval. Les débits supplémentaires générés par le développement de l'urbanisation seront compensés par la création de bassins de rétention.

Seuls les aménagements retenus parmi les nombreuses variantes étudiées sont décrits ci-après.

#### **Eurêka :**

- fort développement de la rétention (bassin de rétention, noue, rétention à la parcelle)
- bassin de rétention en projet sur la commune de Castelnaud
- recalibrage de la Lironde entre la commune de Castelnaud-le-Lez et la rue Henri Becquerel
- reprise de l'ouvrage de franchissement de l'avenue Henri Becquerel.

#### **Millénaire I**

- reprise de l'ouvrage de franchissement de l'avenue Albert Einstein
- reprise de l'ouvrage de franchissement de l'avenue Pierre Mendès-France

#### **Zone à l'aval de l'avenue Pierre Mendès-France**

- les quatre bassins de rétention dits des Jardins de la Lironde (déjà réalisés en 1990, voir ci-dessous)
- recalibrage de la Lironde de l'avenue Pierre Mendès-France jusqu'à la limite communale
- reconstruction de l'ouvrage de franchissement existant route de Vauguières et création des ouvrages de franchissement de la rue Léonard de Vinci prolongée et de l'avenue du Mondial 98.
- création du bassin de rétention de Parc Marianne
- création du bassin de rétention aménagé dans la transparence Lez-Lironde.

Description des trois bassins de rétention de cette section aval :

Un premier bassin de rétention a été réalisé dans le Parc de la Lironde, au lieu-dit "Truc de Michel", pour accompagner l'urbanisation des ZAC. Blaise Pascal et Millénaire I : ce bassin est en fait composé d'un ensemble de quatre bassins répartis de part et d'autre de la Lironde, d'un volume global de rétention de 19 000 m<sup>3</sup>.

Cet aménagement a été conçu de manière à offrir au public un espace de repos et de tranquillité.

Le bassin de rétention de 59 920 m<sup>3</sup> dans parc Marianne représente une association entre le caractère ludique et esthétique du parc, et un aménagement hydraulique et est à ce titre un exemple intéressant d'intégration.

Le bassin de rétention de 31 000 m<sup>3</sup> dans la transparence Lez-Lironde est le dernier maillon qui permet de respecter l'objectif de ne pas augmenter le débit centennal de référence à l'aval,

et même de l'améliorer par rapport au débit de crue de référence de 1989. L'espace de la transparence Lez-Lironde aménagée entre la route de Boirargues et la Lironde est également conçu comme un bassin de stockage pour les eaux de la Lironde.

Le recalibrage de la Lironde jusqu'à la limite aval de la commune, la création des bassins de rétention de Parc Marianne et de la Transparence Lez-Lironde ont fait l'objet d'une autorisation préfectorale de travaux en février 2001 et d'une réalisation courant 2003.

### **IV.3.2.3. Le schéma d'aménagement hydraulique du Verdanson**

#### **Les zones inondables**

En ce qui concerne les zones sensibles aux risques d'inondation en crue centennale, on note d'amont en aval :

- le Font-d'Aurelle, rue du Puech Villa jusqu'à l'amont du cadre de Lapeyronie (le point dur est constitué par la buse rue de Croix Lavit sur 210 mètres linéaires, de capacité 12 m<sup>3</sup>/s),
- le Verdanson, de l'avenue du Père Soulas à la confluence avec le Font-d'Aurelle (capacité actuelle : 5 m<sup>3</sup>/s et 13 m<sup>3</sup>/s après redimensionnement prévu dans le schéma initial),
- le Verdanson à l'aval de la confluence avec le Font-d'Aurelle jusqu'à la voie domitienne (le point dur est constitué par le busage de franchissement de la voie domitienne),
- le Verdanson à l'aval immédiat de la voie ferrée.

#### **Description du schéma d'aménagement**

Le principe d'une protection contre le risque d'inondation centennial a été retenu. Dans cet objectif, un ensemble de six bassins de rétention est projeté sur le bassin versant : Valsière (sur la commune de Grabels), Euromédecine, château d'Ô n° 1, Château d'Ô n° 2, Colombière, Flahault.

Les bassins Euromédecine, Colombière et Château d'Ô n°1 ont été réalisés.

Ces bassins sont associés à des recalibrages pour supprimer les points de débordement sur les tronçons suivants :

projet de recalibrage du Verdanson entre l'avenue du Père Soulas et la Voie Domitienne ;

- la reprise de l'ouvrage d'art de la Voie Domitienne est également envisagée bien que non prévue dans le schéma initial ;
- recalibrage du Font-d'Aurelle entre la rue Galéra et l'avenue des Moulins déjà réalisé



Par ailleurs, une étude est en cours pour déterminer dans la partie aval du Verdanson, la possibilité de réaliser le dévoiement du ruisseau du Chambéry, affluent rive gauche, qui conflue actuellement avec le Verdanson sous la place du 11 Novembre 1918.

Au terme de la mise en oeuvre de ce schéma, les zones inondables seront fortement réduites.

#### **IV.3.2.4. Le schéma d'aménagement hydraulique du Rieucoulon**

Une étude globale a permis d'arrêter un programme d'aménagement de trois bassins de rétention, afin de pallier les augmentations de débit liées au développement de l'urbanisation sur la commune de Montpellier.

Il s'agit de :

- bassin du parc Jacques Roseau,
- bassin du Val de Croze,
- bassin du Mas Tandon.

L'objectif poursuivi par ces aménagements est d'assurer le transit de la crue trentennale sans débordement.

Le bassin du parc Jacques Roseau, d'une capacité de 30 000 m<sup>3</sup>, a été réalisé en accompagnement de l'urbanisation du quartier des Bouisses. Le bassin du Mas Tandon fait l'objet d'une réserve foncière.

#### **Le risque inondation**

La zone inondable du Rieucoulon a été déterminée et portée sur les documents du PPRI. Une zone non aedificandi est créée le long du ruisseau.

#### **IV.3.2.5. Le schéma d'aménagement hydraulique du Lantissargues**

Un schéma directeur d'aménagement hydraulique de ce bassin a été réalisé visant un objectif de protection contre la crue d'occurrence décennale.

Ce schéma directeur concerne un programme de travaux d'un montant de 15M€ qui devrait aboutir à l'horizon 2012. Ce programme de travaux comprend :

- la réalisation d'un collecteur pluvial sous l'avenue du Maréchal Leclerc,
- le renforcement du collecteur pluvial de l'avenue de Toulouse,
- le recalibrage du ruisseau sous le boulevard Pedro de Luna,
- l'achèvement du recalibrage aval du ruisseau (entre avenue de Maurin et limite sud de la commune),
- le recalibrage amont du ruisseau : réalisation d'un nouveau collecteur entre l'avenue de Toulouse et l'avenue Villeneuve d'Angoulême, d'un bassin de rétention au Parc Montcalm, renforcement et extension des ouvrages en amont de la rue de Fontcouverte.

Par ailleurs, il à noter que le carrefour Fabre de Morlhon/Industrie est équipé d'une station de mesure intégrée au dispositif de télésurveillance et d'alerte hydrométéorologique permettant la gestion et le suivi des coupures de circulation.

#### **IV.3.2.6. Schéma d'aménagement hydraulique du Nègue Cats**

La faible capacité actuelle de ce ruisseau génère un risque pluvial sur les quatre communes concernées (Montpellier, Lattes, Mauguio, Pérols), augmenté par les projets d'urbanisation future. Une étude globale a été réalisée sur la commune de Montpellier.

L'objectif retenu pour l'aménagement du Nègue-Cats sur la commune de Montpellier est la non aggravation après réalisation des opérations d'urbanisation de la situation actuelle à l'entrée des communes aval pour une période de retour de 100 ans.

Ces aménagements en voie d'achèvement, visent un double objectif :

► une protection trentennale

- écrêtement des débits de pointe par bassins de rétention de manière à ne pas aggraver, après urbanisation, la situation actuelle (rurale) à l'entrée des communes aval pour une période de retour de 30 ans ;
- recalibrage du Nègue-Cats sur la commune de Montpellier, pour assurer l'écoulement du débit trentennal en situation future (après urbanisation et réalisation de bassins de rétention) sans débordement sur la commune de Montpellier ;

► une protection centennale

- écrêtement des débits de pointe par bassins de rétention de manière à ne pas aggraver, après urbanisation, la situation actuelle (rurale) à l'entrée des communes aval pour une période de retour 100 ans ;
- recalibrage du Nègue-Cats sur la commune de Montpellier, pour assurer l'écoulement du débit centennal en situation future (après urbanisation et réalisation de bassins de rétention) sans débordement sur la commune de Montpellier.

A ce jour, ce programme de lutte contre les inondations a donné lieu à d'importants travaux comprenant :

- pour la branche ouest du Nègue Cats :
  - la réalisation d'une noue pluviale
  - la réalisation d'un ouvrage cadre de franchissement sous l'autoroute A9,
  - l'aménagement d'un bassin de rétention d'une capacité de 19 300 m<sup>3</sup> en bordure de l'autoroute A9,
- pour la branche est du Nègue Cats :

- la réalisation d'un bassin de rétention d'une capacité de 7 700 m<sup>3</sup> en bordure sud de l'A9, contigu mais indépendant du bassin de rétention réalisé sur la branche ouest du ruisseau,
- sont à venir courant 2004 / 2005 :
- la réalisation d'une noue pluviale au nord de l'A9,
- la réalisation d'un ouvrage de franchissement sous l'a9.

En fonction des projets d'urbanisation développés, l'emploi de techniques d'assainissement dites "alternatives" (déjà utilisées sur le secteur Odysseum) pourront constituer une capacité supplémentaire de rétention s'ajoutant à celle des aménagements publics prévus.

Une autre étude a été réalisée pour les trois communes aval (Lattes, Mauguio, Pérols), qui a également débouché sur un schéma d'aménagement.

Les objectifs d'aménagement du réseau pluvial du Nègue-Cats sont communs aux quatre communes traversées par le bassin versant.

A cette fin, une convention intercommunale pour l'aménagement du Nègue-Cats a été établie en 1996, entre les quatre communes et sous l'égide de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt, dans le but d'assurer, notamment, la cohérence des aménagements sur tout le bassin versant.

#### **IV.4. Incidences des orientations du plan sur les espaces naturels**

##### **IV.4.1. L'urbanisation se développe sur des espaces de qualité moindre**

Les espaces en mutation tels que ceux recensés au Sud-Ouest, au Sud et au Nord-Ouest, sans intérêt agricole majeur, situés aux marges de l'espace actuellement urbanisé, sont amenés à évoluer et à devenir des secteurs de développement d'urbanisation nouvelle (Mas Nouguier, Mas Touchy, Malbosc, Les Traverses...), permettant de satisfaire la demande en matière de logements sur le territoire communal de Montpellier.

Dans cet objectif, le PLU définit ces secteurs en zones à urbaniser à caractère strict ou alternatif (zones AU0 et AU).

##### **IV.4.2. L'activité agricole recouvre un caractère résiduel mais ne saurait être mise en péril**

Malgré son taux d'urbanisation élevé, le territoire de la commune de Montpellier reste toujours concerné par une activité agricole révélant encore aujourd'hui un certain dynamisme face au développement de la ville.

Cette activité correspond presque en totalité à l'exploitation des vignobles de qualité situés à l'est du territoire communal qui constituent les témoins résiduels des vastes espaces viticoles des grands domaines de cette périphérie montpelliéraine. Ils s'inscrivent sur les marges d'une

large zone agronomique dont l'essentiel s'étend sur les communes de Saint Aunès et de Mauguio.

Le classement en 1985 d'une grande partie de cette zone en appellation d'origine contrôlée « Coteaux du Languedoc » n'a pas freiné la déprise de l'activité agricole face à la logique propre de développement de ces secteurs de proche périphérie urbaine. De fait, de larges espaces, couverts encore aujourd'hui par le classement AOC ont perdu, depuis longtemps et pour toujours, leur vocation agricole et sont devenus les lieux naturels de l'extension urbaine en continuité avec la ville existante.

Pour autant, les secteurs de l'est de Montpellier encore plantés de vignes affichent un dynamisme avéré, confirmé récemment par leur identification sous la dénomination « Grès de Montpellier » par décret du 11 mars 2003, reconnaissant l'originalité de leur production au sein de l'appellation « Coteaux du Languedoc ».

Prenant en compte la réalité de cette activité agricole, le PLU classe en zone A à vocation agricole les secteurs dont les potentiels assurent un avenir à leur exploitation compatible avec les exigences du développement urbain.

#### **IV.4.3. Les espaces de qualité sont mis en valeur et protégés : ZNIEFF, Natura 2000, Réserves volontaires, Agenda 21**

La commune de Montpellier est concernée par plusieurs mesures de protection de type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Zone d'Intérêt Ecologique pour les Oiseaux (ZICO), arrêté de biotope, site proposé au réseau NATURA 2000.

##### **IV.4.3.1. Les ZNIEFF**

Lancé en 1982 à l'initiative du Ministère de l'environnement, l'inventaire des ZNIEFF constitue un outil de reconnaissance et de protection du patrimoine naturel, c'est-à-dire un document d'alerte qui identifie et localise les éventuels points d'incompatibilité avec certains types de projets.

Une ZNIEFF correspond à un espace présentant un ensemble d'intérêts variés : paysager, géologique, écologique et paléontologique, faunistique et floristique sur le plan national, voire international. C'est un document sans caractère réglementaire.

Deux types de ZNIEFF sont distingués :

de type I : secteurs en général de superficie restreinte et dont l'intérêt est lié à la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des aménagements ou à des modifications du fonctionnement écologique du milieu ;

de type II : grands ensembles naturels libres ou peu modifiés par l'homme et qui offrent des potentialités biologiques et paysagères intéressantes. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier les territoires de la faune sédentaire ou migratrice.

**Les ZNIEFF recensées sur la commune sont présentées dans le tableau de la page suivante.**

N° et type	Nom et superficie	Description et intérêt de la zone
4107.0000 type I	Mare et domaine de Grammont 3 ha	<p>Jadis un cas très intéressant de zone humide temporaire avec une végétation caractéristique remarquable (espèces rares et insectes spécifiques associés).</p> <p>Les apports d'eau permanents et l'introduction d'anatidés ont provoqué une banalisation de la flore et de la faune. Cette zone garde néanmoins un intérêt sur les plans écologique et paysager.</p> <p>Ce site offre de nombreuses potentialités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une fonction d'accueil pour une flore et une faune liée aux milieux aquatiques,</li> <li>• un élément de diversification important à la périphérie de Montpellier,</li> <li>• une "coupure verte" entre les espaces urbanisés.</li> </ul>
4118.0001 type I	Bois de la plaine de Lavalette 8 ha	<p>Site inscrit, situé sur la rive droite du Lez entre sa confluence avec la Lironde et le moulin de Lavalette. Les berges sont occupées par une ripisylve dense et haute composée d'essences diversifiées.</p> <p>Cette forêt-galerie composée d'espèces originaires des régions tempérées constitue une enclave biogéographique d'un grand intérêt écologique.</p> <p>Ce site présente :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une diversité exceptionnelle des espèces dont plusieurs très rares d'origine exotique,</li> <li>• des boisements d'ifs remarquables et peu répandus,</li> <li>• une futaie de cyprès-chauve, formation singulière pour la région,</li> <li>• la taille remarquable de certains individus.</li> </ul>
4116 type II	Ripisylve de la Mosson 18 km	<p>Le long de la Mosson, la végétation est particulièrement luxuriante et prend la forme d'une forêt-galerie où s'enchevêtrent arbres, arbustes et lianes, qui composent des résidus d'une végétation des régions tempérées.</p> <p>Cette forêt riveraine a un intérêt écologique et paysager, elle constitue :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• une zone de passage et de reproduction pour de nombreuses espèces d'oiseaux d'origine nordique,</li> <li>• des zones de refuge pour une flore spécifique,</li> <li>• une "coupure verte" entre les espaces urbanisés.</li> </ul>
4118 type II	Ripisylve du Lez et du Lirou 17 km	<p>De leur source jusqu'aux portes de Montpellier, le Lez et son affluent le Lirou sont bordés d'une végétation arborescente, formant une forêt "galerie" très luxuriante, relique d'une végétation des régions tempérées.</p> <p>La richesse floristique de ce milieu est liée notamment aux plantations de diverses essences exotiques et d'espèces de taille exceptionnelle et rare dont des espèces protégées et inscrites sur le livre rouge des espèces menacées de France.</p> <p>La ripisylve abrite une avifaune caractéristique riche et diversifié.</p> <p>La végétation le long du Lez offre de multiples intérêts écologiques et paysagers.</p>

#### **IV.4.3.2. Le réseau Natura 2000**

Le réseau NATURA 2000 est un réseau écologique européen destiné à préserver la biodiversité en assurant le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et habitats d'espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire.

Le réseau NATURA 2000 est composé des sites relevant des directives européennes "oiseaux" et "habitats", datant respectivement de 1979 et 1992. Il s'agit de promouvoir une gestion adaptée des habitats naturels et des habitats de la faune et de la flore sauvages tout en prenant en compte les exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que les particularités régionales et locales de chaque État membre.

Le Lez a été proposé à la Commission Européenne comme site d'intérêt communautaire n° FR 9101392, susceptible d'être intégré au Réseau Natura 2000.

Le site comprend la partie amont du fleuve côtier, habitat unique du seul poisson endémique français de la Directive, le *habot* du Lez. La ripisylve offre une formation caractéristique des bords de cours d'eau de la plaine méditerranéenne.

De nombreuses espèces animales, parmi lesquelles les espèces d'intérêt communautaire trouvent dans ce site un habitat favorable.

Tout plan et programme affectant ou susceptibles d'affecter directement ou indirectement un espace retenu pour figurer dans le réseau Natura 2000 devra faire l'objet d'une étude d'incidence afin de mettre en évidence la façon dont on assure la conservation des espèces et des habitats concernés.

#### **IV.4.3.3. Réserve naturelle volontaire**

Une réserve naturelle est une partie du territoire où la conservation de la faune et de la flore, du sol, des eaux, des gisements de minéraux et de fossiles et, en général, du milieu naturel présente une importance particulière et qu'il convient de soustraire à toute intervention artificielle susceptible de la dégrader.

Les réserves naturelles sont des espaces protégés d'importance nationale. Chacune concerne un milieu bien spécifique et est soumise à une réglementation spécifique.

Au titre du Code rural, la réserve naturelle volontaire du Lez a été prise par arrêté du 9/10/00. Sa superficie est de 20,35 ha et concerne un milieu de type garrigue.

#### **IV.4.3.4. La Charte de l'environnement et l'Agenda 21**

Garant d'une gestion responsable des risques et des ressources du territoire, vecteur d'attractivité de Montpellier à l'égard du monde économique, composant du droit à la ville et de l'épanouissement de chacun au sein de la cité, la protection et la mise en valeur de l'environnement constituent un des axes essentiels de la politique de la Ville.

La protection de l'environnement est l'un des objectifs prioritaires de l'équipe municipale depuis 1977 et a été développé au niveau communal, mais aussi intercommunal (communauté

d'agglomération) par des programmes successifs d'actions importants (traitement des déchets, récupération des matériaux inertes, transport en commun...).

La Ville a adopté une démarche de gestion écologique dans sa gestion des espaces verts. Celle-ci se traduit par plusieurs mesures :

- le recyclage et la valorisation interne des déchets verts produits par le service des espaces verts, sur une plate-forme spécialisée (65 000 m<sup>3</sup> de déchets verts en 2001),
- l'adoption de mesures destinées à économiser l'eau : mise en place de dispositifs de recyclage des eaux de bassins, gestion centralisée de l'arrosage automatique, réseau d'irrigation en eau brute (quand cela a été possible), expérimentations et choix d'arbres et de plantes peu consommateurs d'eau...,
- le recours à des moyens biologiques dans le domaine des traitements anti-parasitaires phytosanitaires et à des produits recyclés,
- dotation du service municipal d'entretien des espaces verts de véhicules électriques.

Le concept de développement durable, prévoit la concrétisation de l'ensemble de cette démarche.

Par délibération du Conseil Municipal du 27 février 1992, la Ville de Montpellier a consolidé son action à travers la définition des objectifs et des modalités d'un plan municipal faisant de l'environnement un axe à part entière du projet en ville, condition et support d'un développement durable.

La **Charte de l'Environnement** a été conçue comme un plan global en faveur de l'environnement défini à partir de la réalisation d'un diagnostic d'ensemble de la situation reposant sur la détermination d'objectifs à court et moyen termes dans le cadre d'une stratégie générale d'amélioration de l'environnement et la mise sur pied révélatrice d'un programme d'actions de 1992 à 1998.

Élaborée à l'aide d'un travail d'études techniques impliquant les services techniques de la Ville, de la Communauté d'agglomération et de l'Etat (DIREN), sous la coordination d'un Bureau d'études (TEN Conseil) désigné par la Ville et l'Etat (suite à un appel d'offre national), la définition de la Charte a donné lieu à une vaste concertation.

Au terme de cette démarche, un projet de charte a été arrêté par délibération du Conseil Municipal du 27 octobre 1994 et la convention afférente cosignée par la Ville de Montpellier et l'État le 14 décembre 1994. Elle fut la seconde du genre pour une grande ville française après Strasbourg.

Au terme de cette convention, la Ville de Montpellier, en partenariat avec la DIREN (Etat), a défini 87 actions sur une période de 3 à 5 ans pour l'amélioration du cadre de vie de ses citoyens et la poursuite d'une politique d'environnement sur son territoire.

Ces actions s'inscrivent dans une politique globale privilégiant cinq axes d'intervention :

- la maîtrise et la valorisation de l'espace urbain et du paysage : actions de réhabilitation des quartiers, d'aménagement des rivières, de préservation du patrimoine, de promotion des espaces verts dans les quartiers ;
- l'écomobilité, un meilleur usage de l'espace urbain : actions de création de parkings d'échange, développement de pistes et de bandes cyclables, et de parkings à vélos ;
- la maîtrise et la valorisation des ressources naturelles : actions en faveur de l'eau et de l'assainissement (communauté d'agglomération), de l'énergie et de la qualité de l'air, de la promotion et de la valorisation de la faune et de la flore ;
- l'éducation et la formation de la société civile à l'environnement : actions de sensibilisation dans les écoles et pour l'ensemble de la population, mise en place de différentes actions de communication, accueil pédagogique au zoo, poursuite de l'action et de la commission extra-municipale d'environnement et mise à disposition du public du dossier d'information ;
- les outils et indicateurs de l'environnement : prise en compte de la dimension environnementale dans le PLU, mise en place d'un schéma directeur de paysage à Port Marianne.

Dans son ensemble, ce plan d'actions a pu consolider et amplifier la démarche promue par la Ville depuis près de 20 ans.

Ces actions programmées ont représenté pour la Ville un investissement à court terme considérable (près de 45 M€) et près de 167 M€ pour la Communauté d'agglomération.

Les subventions du Ministère de l'Environnement et de l'Agence de l'Eau ont été, quant à elles, respectivement de 0,38 M€ et 0,76 M€.

A ce jour, de nombreuses actions prévues par la Charte de l'Environnement ont été réalisées ou amorcées. A ce titre, elles font partie du bilan communal.

L'état actuel de l'environnement est aussi le résultat de plusieurs mesures prises par la commune et la communauté d'agglomération. Cette dernière dispose en effet de plusieurs compétences en matière d'environnement lui permettant d'agir de manière cohérente au niveau intercommunal pour le traitement des eaux usées, le tri sélectif et la valorisation des déchets, la récupération des matériaux inertes, les transports en commun.

Sur la lancée de la conférence internationale "Sommet de la Terre" à Rio en 1992, puis ultérieurement de la Charte d'Aalborg (villes européennes durables), la Ville de Montpellier s'est inscrite dans la politique de la ville durable. "Le développement durable répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre à leurs propres besoins" (Sommet de Rio, 1992). En 1996, la Ville de Montpellier a participé à la deuxième conférence européenne des villes durables à Lisbonne et a reçu le label européen des villes durables, seule pour la France avec Rennes et Dunkerque. Actuellement, la Ville étudie la mise en place d'un agenda 21 local pour les années à venir. Il constitue une adaptation au niveau local du programme d'actions mondial de l'Agenda 21, issu de la conférence de Rio de 1992.

2 500 recommandations composent le programme d'actions pour le 21ème siècle, appelé **Agenda 21**, et s'organise en quatre secteurs :

- la dimension sociale et économique : lutte contre la pauvreté, protection et promotion de la santé... ;



- la conservation et la gestion des ressources : protection de l'atmosphère, conception intégrée de la planification et de la gestion des terres, préservation de la biodiversité, protection des ressources en eau... ;
- renforcement du rôle des principaux groupes : rôle des enfants et des jeunes dans la promotion d'un développement durable, renforcement du rôle des associations, des collectivités... ;
- les moyens d'exécution des agendas 21 : ressources et mécanismes financiers, promotion de l'éducation à l'environnement et de la formation...

#### ***IV.4.3.5. Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)***

La commune est concernée par les dispositions du SDAGE approuvé par le préfet coordonnateur de bassin. Il est rappelé que les articles L.212-1 et L.212-2 du Code de l'environnement prévoit : "les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions de ces schémas directeurs".

Les dispositions du SDAGE sont déclinées au travers du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lez-Mosson ayant la même portée juridique.

#### ***IV.4.3.6. Les zones humides***

Les zones humides jouent un rôle fondamental pour la conservation de la biodiversité et la mise en place d'une gestion plus équilibrée de la ressource en eau.

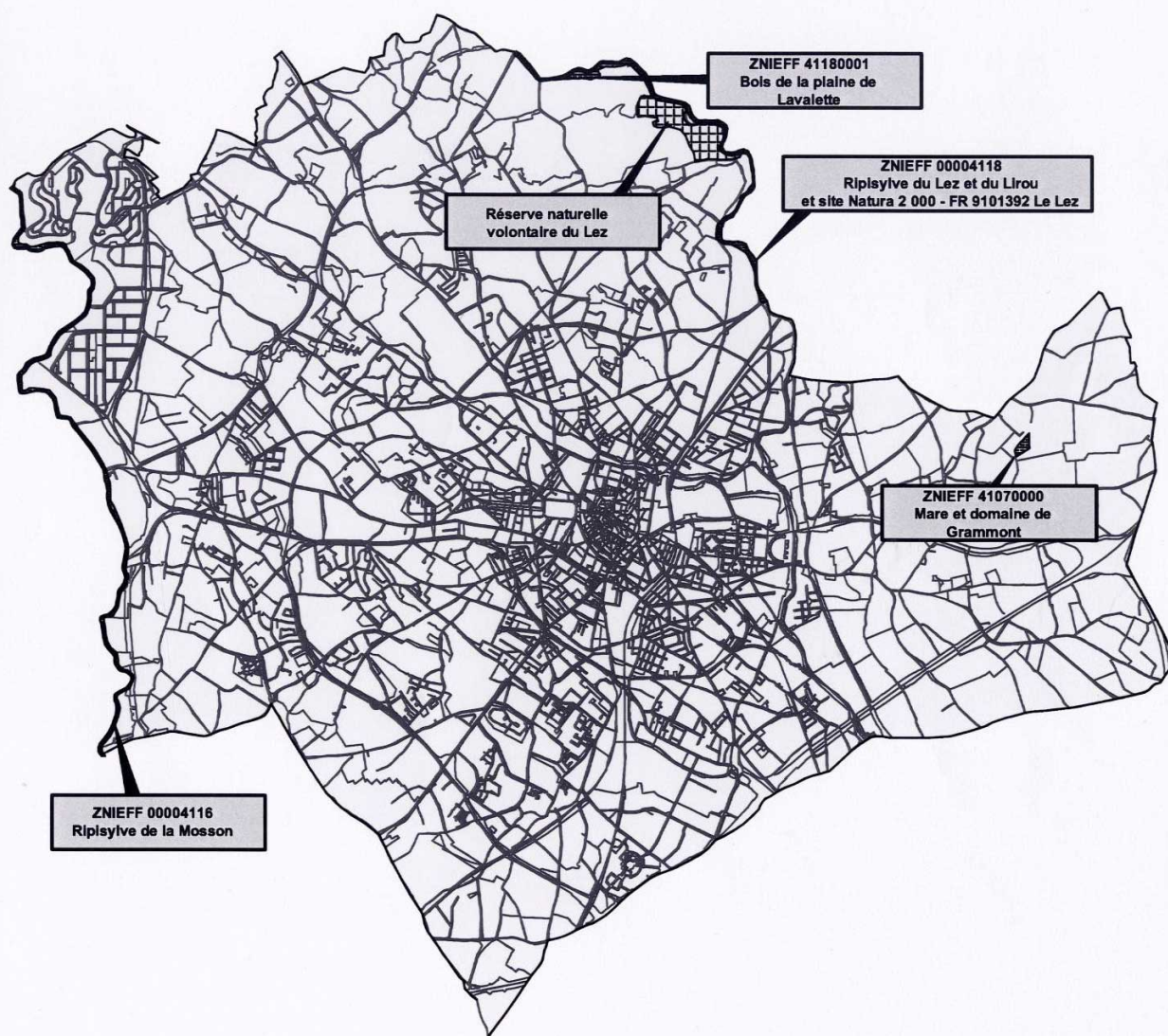
Dans le cadre SDAGE, du SAGE et du Plan d'Actions Zones Humides, sont inscrits à l'inventaire préliminaire des zones humides du Languedoc-Roussillon :

- le bois de la plaine de Lavalette,
- la ripisylve de la Mosson,
- la ripisylve du Lez et du Lirou, la mare et domaine de Grammont.

# Patrimoine naturel

Echelle : 1 / 60 000e : source DIREN

14



## **IV.5. Incidences des orientations du plan sur le paysage**

### **IV.5.1. L'esthétique urbaine et la mise en scène de la ville**

Au-delà de la réponse aux besoins fonctionnels générés par la croissance démographique, le développement urbain s'accompagne aussi, à Montpellier, d'une volonté d'émergence d'une esthétique urbaine et d'une mise en scène de la ville dont les principales traductions visent :

- les entrées de ville et la façade de l'autoroute A9,
- la silhouette générale de la ville.

#### **IV.5.1.1. Les entrées de ville et la façade de l'autoroute A9**

L'image paysagère de Montpellier est perçue dès son approche par les automobilistes. Aussi, la Ville attache une importance aux entrées, giratoires, pénétrantes à travers la requalification du paysage des voiries, bien au-delà de celles dont les abords sont soumises aux prescriptions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme.

On citera les réalisations récentes :

- l'avenue Pierre Mendès-France paysagée par les concepteurs M. Desvignes et C. Danolky sous forme d'une sculpture-pinède méditerranéenne en 1994,
- les projets d'aménagement végétal des chaussées et des espaces plantés de l'avenue de Nîmes/avenue François Delmas et d'une partie de l'avenue Raymond Dugrand,
- réalisation du projet de l'architecte F. Fontès sur le carrefour de la Lyre.

Au-delà des aménagements du domaine public précités, qui seront prolongés par d'autres dans les années à venir (avenue du colonel Pavelet, route de Toulouse,...), le PLU institue des secteurs réglementaires spécifiques (place du 8 mai 1945, place Flandres-Dunkerque, place de la Voie Domitienne) autorisant une évolution des formes urbaines (volumétries, hauteurs, alignements,...) vers la production de signaux urbains pouvant faire place à une architecture de qualité, originale et adapté à la vocation du site.

En bordure de l'autoroute A9, les objectifs du PLU concernent, en harmonie avec les paysages traversés, la constitution d'une façade urbaine permettant une perception de la ville, aujourd'hui difficile à appréhender. Il s'agira, dans un souci général de qualité urbaine et architecturale, de constituer, dans le cadre de projets d'aménagement (Portes de la Méditerranée, secteur sud de Port Marianne,...), des fronts bâtis ou végétalisés privilégiant les constructions peu sensibles au bruit de l'infrastructure. A cet effet, à l'appui d'études spécifiques, des prescriptions architecturales sont définies pour le nord et le sud de l'autoroute A9 qui permettent une implantation des constructions différente de celle spécifiée par l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

### **IV.5.1.2. La silhouette générale de la ville**

Le souci de préserver la silhouette générale de la ville revêt à Montpellier un caractère historique.

En effet, dès le XVIIIème siècle, sur requête du Syndic général de la province du Languedoc, le Roi Louis XVI, par deux arrêts en date du 4 février 1775 et du 31 octobre 1779, a institué une servitude « non altius tollendi » visant à protéger le paysage environnant du plus fameux des points hauts de la ville : la place royale du Peyrou.

Cette servitude interdisait à toute nouvelle construction réalisée aux environs de la place du Peyrou de dépasser une hauteur supérieure à celle de ses promenades afin de « leur préserver tout l'agrément et l'ornement dont elles sont susceptibles ».

Cette volonté de protection du paysage urbain s'est prolongée à travers les siècles. En effet, outre la servitude elle-même qui perdure et s'impose depuis 1779 autour de la place royale du Peyrou, la Ville a, dès les années 1970, pour une grande partie de son territoire, intégré à son règlement d'urbanisme des indices généraux de hauteur des constructions visant, partout où la silhouette de la ville et les dégagements de vue à partir du centre historique vers lointain le justifient, à protéger le paysage urbain de toute forme intrusive disharmonieuse.

Au nombre de six, ces indices reportés au PLU correspondent aux prescriptions de hauteurs des constructions suivantes :

- indice « a » : secteur de la servitude « non altius tollendi » dite du Peyrou (49 m NGF),
- indice « b » : 55 m NGF,
- indice « c » : cotes inscrites sur les documents graphiques du règlement définissant des plafonds de hauteur en gradins à partir du centre historique,
- indice « d » : 13 m,
- indice « e » : 15 m,
- indice « f » : 21 m.

Leur application se combine avec la norme de hauteur générale des zones qu'ils affectent, la prescription la plus contraignante des deux s'imposant comme règle.

Il faut noter que même si des évolutions de ces règles ont eu lieu et sont encore proposées dans le cadre du présent PLU, le principe de ces grandes prescriptions générales de hauteur des constructions reste maintenu, ses évolutions étant encadrées par une réflexion préalable prenant en considération l'impact sur le paysage urbain et celui sur les vues vers le lointain.

### **IV.5.2. Le patrimoine**

Montpellier, riche de son histoire, de la qualité de son site et de ses paysages urbains, possède sur son territoire de nombreux éléments remarquables du patrimoine qui contribuent à la qualité de son environnement naturel et urbain.

### **IV.5.2.1. Patrimoine historique**

Il existe plusieurs monuments et sites, classés ou inscrits, au titre des lois du 31 décembre 1913 et du 2 mai 1930 (hôtels, châteaux, cathédrale, églises, faculté, rues, façades, portes, domaines, grands espaces naturels...) dont la liste exhaustive est précisée dans le cahier des servitudes d'utilité publique du PLU (servitudes d'utilité publique AC1 concernant les monuments classés et inscrits, et AC2 concernant les sites classés et inscrits).

Par ailleurs, le PLU reprend et fait évoluer le secteur « W » institué en 1994 qui couvre essentiellement la couronne des faubourgs autour du secteur sauvegardé, les abords de la route de Lodève et la citadelle. Ce secteur, reporté sur les documents graphiques du PLU, vise, là où tout ou partie d'immeuble peut être soumise au permis de démolir, la possibilité d'interdire ces démolitions pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

De même, l'élaboration du PLU a été l'occasion d'établir un encadrement plus fin de la règle applicable dans les zones de faubourgs (zone 1U), notamment en matière de hauteur des constructions (définie en cohérence avec la volumétrie urbaine existante et la largeur des voies) et l'aspect extérieur des constructions (définition de secteurs où les toits en tuiles sont rendus obligatoires).

Parallèlement aux dispositions du POS, des efforts constants sont développés pour protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment celui ne faisant l'objet d'aucune protection au titre des monuments historiques classés ou inscrits, notamment :

- par le biais d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) : en cours (Boutonnet- Beaux Arts, Nord Ecusson/Gambetta-Clémenceau) ou achevées (Méditerranée-Gares, Sainte Anne, Gambetta-Figuerolles),
- par d'autres moyens divers : campagnes de ravalement, aménagement de l'espace public, lutte anti-tags, ...

### **IV.5.2.2. Patrimoine archéologique**

Pour les vestiges archéologiques, après concertation avec le Service archéologique de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), une carte actualisée comprenant les sites et les zones sensibles tels qu'établis en juin 2002 a été réalisée. Elle est accompagnée du zonage d'instruction des autorisations d'urbanisme et de travaux élaboré en 1996.

Une nouvelle carte nettement enrichie est en cours d'élaboration par la DRAC en vue de transcrire en zonage les normes de la loi d'archéologie préventive du 17 janvier 2001 et ses décrets d'application du 16 janvier 2002.

### **IV.5.3. L'urbanisation nouvelle**

Hormis le renouvellement du bâti existant et l'utilisation des terrains constructibles encore vacants de la zone urbanisée, le paysage est également constitué de tout ce qui se construit dans le cadre de projet d'urbanisation nouvelle.

L'urbanisation nouvelle concerne surtout la définition des nouveaux espaces urbains dont la conception repose sur deux grandes préoccupations : la relation à l'environnement et la relation aux hommes. Avec Antigone hier, puis aujourd'hui par Port Marianne et les nouveaux quartiers de l'ouest du territoire communal, la Ville a fait le choix pour son avenir de frontières sans frange ni banlieue.

Pour mener à bien cet objectif, depuis plus de 20 ans, la Ville s'est attachée à organiser son développement selon plusieurs grands schémas de secteurs, selon un mode opérationnel permettant d'assurer une parfaite maîtrise de la qualité des nouveaux paysages urbains produits.

Port Marianne fut le premier de ces grands schémas de secteur. Dans le cadre du rééquilibrage de l'espace bâti vers l'Est, Port Marianne procède d'abord de la définition d'un schéma de macrostructure sur une large partie de l'Est du territoire communal. De ce schéma de macrostructure émerge une division en plusieurs quartiers pouvant accueillir environ 1000 à 2500 logements chacun, tout à la fois séparés les uns des autres et donc dotés d'une personnalité propre, mais en même temps réunis par des liens de cohérence forts qui en font une véritable unité urbaine (axe du tramway, le fleuve et le port Jacques Cœur, la trame végétale dessinée par Michel Desvigne et Christine Dalnoky).

Pour la réalisation de chaque entité, la méthode a toujours été la même : retenir, après concours, l'architecte le mieux capable de répondre à la fois au génie du lieu comme au devenir fonctionnel et social de chaque quartier. Dans ce contexte, sept équipes ont déjà été désignées. Il s'agit de Adrien Fainsilber pour Richter, Rob Krier pour Consuls de Mer, Archimède pour Jacques Cœur, Christian de Portzamparc pour Jardins de la Lironde, Claude Vasconi pour Blaise Pascal, Design International pour les Portes de la Méditerranée et de Architecture Studio pour Parc Marianne. D'autres suivront qui participeront à l'achèvement de Port Marianne.

Chacun de ces architectes invente la structure du quartier dont il est le concepteur et impose son propre style dans un cahier des charges valable pour tous ceux qui veulent y réaliser une opération. Il prend la responsabilité de tous les espaces publics et réalise lui-même certaines opérations de logements, notamment à caractère social souvent symboliquement édifiées en premier et nécessairement comprises entre 20 et 30% de la masse globale pour garantir la mixité sociale.

La conception des nouveaux quartiers de l'ouest du territoire communal relève également du même principe :




- Le quartier de Malbosc situé en bordure de la première ligne de tramway et du parc Malbosc, entre le parc d'activités Euromédecine et le quartier Mosson, a été conçu par l'architecte François Kern et le cabinet de paysagistes ILEX. En cours de réalisation, il accueillera 2300 logements à terme.

- Les quartiers Ovalie (architecte : Nicolas Lebunetel) et Grisettes (architectes : Agence Dubus - Richez), au sud-ouest du territoire communal, seront desservis par la deuxième ligne de tramway. A vocation principale d'habitation, ils accueilleront respectivement environ 2500 et 1200 logements.





**LEGENDE**

-  Zonage d'instruction des travaux  
(décret 1986) état 1996
-  Zonage d'instruction des travaux  
(décret 1986) état 1996 moins dense
-  Sites archéologiques

**Sites archéologiques**

**Echelle : 1 / 60 000<sup>e</sup>**

Source : Préfecture de l'Hérault - DRAC Service Régional de l'Archéologie, élaboration ACM/PYG/IB

**26**



## **IV.6. Incidences des orientations du plan sur les nuisances**

### **IV.6.1. Le bruit**

Montpellier, ville de 225 392 habitants (RGP 1999) doit concilier le dynamisme qui fait sa renommée avec le besoin de tranquillité des habitants. Ainsi, un plan de servitude acoustique a été intégré dans les documents d'urbanisme établis jusqu'à ce jour.

Les mesures de protection engagées par la ville de Montpellier contre les nuisances sonores sont les suivantes :

#### **- pour le bruit de voisinage : un renforcement du cadre réglementaire :**

Un arrêté municipal a été établi en renforcement de l'arrêté préfectoral relatif à la lutte contre le bruit. Il prévoit notamment que les bruits émanant des établissements ouverts au public ne doivent pas être audibles sur la voie publique et peut exiger l'isolation acoustique des établissements les plus bruyants.

Les lieux musicaux, d'après les normes fixées par le décret du 15 décembre 1998, doivent limiter le niveau sonore d'émission de la musique. Des contrôles nocturnes inopinés sont effectués en collaboration avec les forces de police pour inspecter les établissements musicaux ;

#### **- pour le bruit des transports aériens :**

Le PEB est d'abord un document destiné à juguler l'urbanisation au voisinage des aéroports afin de circonscrire les désagréments futurs, avant d'être un instrument de mesure de la gêne apportée aux riverains.

Un plan d'exposition au bruit (PEB) qui matérialise les zones de bruit dues aux avions de l'aéroport Montpellier Méditerranée a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 1975 sur la base de l'avant projet de plan masse de l'aéroport (APPM) approuvé en 1974 prenant en compte la construction de deux pistes sécantes.

Pour des raisons essentiellement de coût et de nuisances, le principe de deux pistes sécantes est abandonné par l'Etat. Un nouvel APPM est actuellement en cours d'élaboration par le service des bases aériennes pour l'aéroport de Montpellier Méditerranée, prévoyant la réalisation d'un doublet de pistes rapprochées.

Sur le fondement de ce projet d'APPM, l'Etat a procédé à la révision du PEB qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 février 2007.

#### **- pour le bruit des transports terrestres :**

Le plan local d'urbanisme prévoit :

➔ le classement des voies par rapport au bruit : le recensement et le classement des infrastructures de transports terrestres existantes ou projetées en fonction de leurs

caractéristiques sonores et du trafic sont rendus obligatoires par le décret n° 95.2 du 9 janvier 1995 relatif aux classements des infrastructures de transports terrestres.

Un plan spécifique, intégré aux annexes du PLU, identifie les voies concernées et institue leur classement en fonction de leur trafic.

Il existe 5 catégories de classement (de 1 à 5) définies par quatre arrêtés préfectoraux en date du 13 mars 2001 relatifs au classement des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Hérault :

- n° 2001-1975 pour les voies interurbaines,
- n° 2001-1978 pour les voies urbaines,
- n° 2002-1979 pour la SNCF,
- n° 2001-1980 pour l'A9.

La conception des futurs bâtiments aux abords de ces voies devra, en fonction de leur classement, prendre en compte une isolation acoustique plus ou moins renforcée. La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est définie par l'arrêté du 30 mai 1996.

Un autre plan spécifique, intégré également aux annexes du PLU, représente les secteurs de la commune situés dans les périmètres affectés par le bruit délimités par ces quatre arrêtés préfectoraux.

Le futur doublement de l'autoroute A9 (A9b), déclarée d'utilité publique par décret en Conseil d'Etat du 30 avril 2007 et objet de l'emplacement réservé N2 du PLU, fait l'objet d'un classement en catégorie 1 au titre des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 et de l'arrêté du 30 mai 1996. Après mise en service de cet ouvrage, l'actuelle autoroute A9 (future A9a) conservera son classement en catégorie 1.

→ la définition de prescriptions réglementaires particulière le long des voies concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville (recul des constructions par rapport à l'axe des voiries, limitation du linéaire bâti en bordure de voie, ...),

D'autres dispositions sont également mises en œuvre par la Ville :

- La régulation du trafic par le système PETRARQUE, en améliorant la fluidité de la circulation et en régulant la vitesse en ville, diminue les bruits liés aux phases de freinage et d'accélération à certains carrefours.
- Plus de 89 500 m<sup>2</sup> de revêtement drainant antibruit ont été posés. Ces revêtements prévus pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie et éviter le phénomène d'aquaplaning, ont des rendements acoustiques de 3 à 6 dB(A). Ils ont été principalement posés sur les axes urbains les plus fréquentés : avenue Albert Dubout, avenue Léon Vallois, avenue de la Liberté, avenue Pierre Mendès-France.
- Plus de 54 200 m<sup>2</sup> de revêtement phonique ont été également posés.

- Certains services municipaux (direction paysage et nature et le service des affaires commerciales) sont équipés en véhicules électriques moins polluants et peu bruyants.
- Une étude visant à définir les conditions d'amélioration des caractéristiques acoustiques des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères a été programmée.
- Dans le cadre du plan de rénovation des cantines, la direction enseignement enfance et sport de la Ville de Montpellier insonorise les cantines scolaires pour réduire le bruit de façon significative.
- Parallèlement à cette action, l'isolation acoustique des classes des écoles est programmée chaque année. De nombreuses études ont montré que les écoles situées en zones très bruyantes présentaient un taux d'enfants en retard scolaire élevé.
- La mise en place de procédures de médiation dans le cadre des bruits de voisinage.

## **IV.6.2. Termites, rongeurs, chenilles**

### **IV.6.2.1. Les termites :**

La loi n° 99-471 du 8 juin 1999 qui tend à protéger les acquéreurs ou propriétaires d'immeubles contre les termites et autres insectes xylophages prévoit que les occupants ou propriétaires d'immeubles contaminés déposent une déclaration en mairie (au service communal d'hygiène et de santé).

Le Préfet a pris le 20 juin 2001 un arrêté considérant l'ensemble du département de l'Hérault contaminé par les termites ou susceptible de l'être à court terme. En cas de vente d'un immeuble situé dans la zone délimitée par le Préfet, les notaires demandent de faire procéder à la réalisation d'un état parasitaire par un expert. En effet, la clause d'exonération de vice caché constitué par la présence des termites ne pourra être stipulée dans l'acte authentique de vente que si un état parasitaire lui est annexé. L'état parasitaire devra être établi depuis moins de 3 mois.

Pour les travaux de démolition de bâtiments et en présence de bois et matériaux contaminés par les termites, il faudra :

- brûler sur place ou à défaut traiter avant tout transport les matériaux infestés,
- déclarer ces opérations à la mairie du lieu de situation du bâtiment.

Sur la base des déclarations de contamination par les termites, la commune pourra délimiter des secteurs de lutte et prendre un arrêté municipal demandant aux propriétaires de rechercher les termites et d'effectuer les travaux d'éradication nécessaires dans les 6 mois.

### **IV.6.2.2. Les rongeurs :**

Deux fois par an, au début du printemps et de l'automne des campagnes de dératisation sont entreprises par le service communal d'hygiène et de santé. Les réseaux d'assainissement public, les bâtiments communaux, les espaces verts et les berges des cours d'eau sont traités.

En dehors de ces deux périodes, des interventions ponctuelles sont effectuées si nécessaire.

Les propriétaires peuvent se procurer des appâts rongicidiques gratuits au service communal d'hygiène et de santé sur présentation d'un justificatif de domicile.

#### **IV.6.2.3. Les chenilles processionnaires :**

Les pins fortement attaqués par la chenille processionnaire sont traités par hélicoptère et par des agents du service espaces verts sur le domaine public par un produit totalement biologique.

Les propriétaires doivent supprimer chaque année à mi-mars les cocons et les incinérer. Un traitement préventif sera également effectué par des entreprises spécialisées avant mi-septembre.

### **IV.6.3. L'air**

En 1994, Montpellier a été une des premières villes de France à avoir rendu public l'indice de la qualité de l'air défini par le Ministère de l'environnement. Les préfets sont les autorités compétentes pour le déclenchement des procédures d'information et de recommandations aux populations mais aussi des procédures d'alertes lorsque des seuils très élevés sont atteints.

Trois grandes classes d'information sont produites :

- des informations en temps réels, pour toutes les stations fixes automatiques. Ces données sont disponibles sur les serveurs Minitel (3614 AIRLR) et Internet (air-ir.asso.fr). Elles sont réactualisées toutes les heures en cas d'épisode de pollution et toutes les 3 heures en temps normal, pendant la journée ;
- l'indice ATMO, qui donne une information journalière globale sur la qualité de l'air des agglomérations de plus de 100 000 habitants. Il est calculé sur la base des résultats de mesures des stations urbaines de fond pour quatre polluants : les particules fines, le dioxyde de soufre, le dioxyde d'azote et l'ozone.

Les concentrations de chacun de ces polluants sont classées de 1 à 10 (très bon à très mauvais).

L'indice ATMO est publié par les médias (télévision et presse) France 3, France 5, Midi Libre, la Gazette, RMC Info et les principales radios locales ;

- des informations sur les programmes d'études réalisés en région.

Ces programmes concernent des zones géographiques particulières.