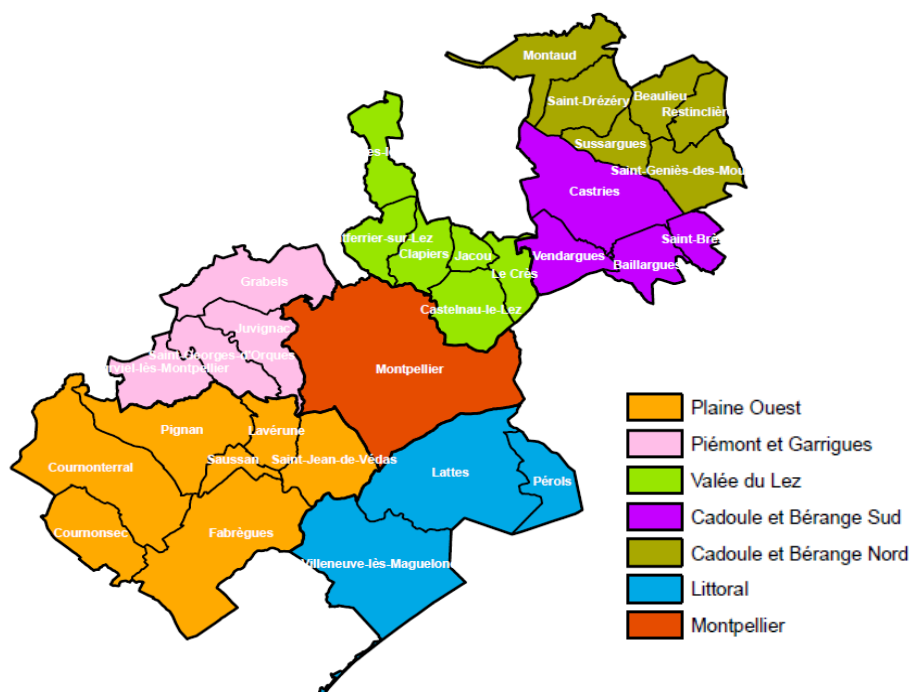


PLUi-c

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A L'ÉLABORATION DU PLUi-c ET DU PROJET DE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USÉES DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE (3M)

(Du 29 janvier au 28 février 2025)



RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

M. Christophe METAIS : Président de la commission

M. Jacques ARMING :
Assesseur

M. Philippe BOSCH :
Assesseur

M. Bernard COMMANDRE :
Assesseur

Mme Françoise FABRE :
Assesseur

M. José GRANADOS :
Assesseur

M. Philippe MARCHAND :
Assesseur

M. Jean-Claude MONNET :
Assesseur

M. Gilles ROBICHON :
Assesseur

M. Hervé SEELEUTHNER :
Assesseur

M. François TRUSSON :
Assesseur

M. François TUTIAU :
Suppléant

Sommaire

I. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE UNIQUE	13
I.1. Préambule	13
I.2. PLUi-climat et zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.....	14
I.2.1. Le PLUi-climat :	14
I.2.2. Les zonages d'assainissement :	16
I.3. Montpellier Méditerranée Métropole (3M) : création et compétences.....	19
I.3.1. Création de Montpellier Méditerranée Métropole (3M)	19
I.3.2. Compétences	19
I.4. L'Élaboration du PLUi et des zonages d'eaux de 3M : historique, grandes lignes, ambitions et procédure	20
I.4.1. Historique de l'élaboration	20
I.4.2. Les grandes orientations du PLUi-climat.....	21
I.4.3. Ambitions.....	22
I.4.4. L'évaluation environnementale	23
I.4.5. Une enquête « unique » qui intègre la révision des zonages assainissement eaux pluviales et eaux usées à l'élaboration du PLUi-climat	31
I.5. Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole, les principales caractéristiques	34
I.5.1. Topographie	35
I.5.2. Population	36
I.5.3. Urbanisme	38
I.5.4. Economie	39
I.5.5. Transport	40
I.5.6. Contexte Climatique et Vulnérabilité du Territoire	41
I.5.7. Principales caractéristiques des composantes de l'environnement.....	43
I.6. Le projet de PLUi-c	46

I.6.1. Les objectifs du PLUi-climat déclinés dans la délibération de prescription du projet (Cf. Annexe 2)	47
I.6.2. L'analyse du territoire ses enjeux et besoins	48
I.6.3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débat sur les objectifs des politiques publiques	50
I.6.4. Les outils d'aménagement et de programmation urbaine	52
I.6.5. La retranscription réglementaire	54
I.6.6. Articulation avec les documents de rang supérieur-indicateur de suivi.....	58
I.6.7. Le zonage d'assainissement des eaux usées et celui des eaux pluviales, permettant une enquête publique unique.....	59
I.7. Composition du dossier d'enquête publique unique.....	62
II. L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PLUi-c + ZONAGES ET LE CADRE JURIDIQUE	64
II.1. L'objet de l'enquête publique unique.....	64
II.2. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	64
II.2.1. Règles relatives au PLUi-c et aux périmètres des eaux d'assainissement et des eaux pluviales	64
II.2.2. Les lois relatives à l'aménagement du territoire et de la planification urbaine ..	68
II.2.3. Les textes spécifiques relatifs à l'enquête publique	71
III. LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ET LES AVIS FORMULÉS PAR LES ORGANISMES CONSULTÉS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE	73
III.1. le bilan de la concertation préalable.....	73
III.1.1. Concertation relative à l'élaboration du PLUi.	73
III.1.2. Concertation relative au zonage d'assainissement des eaux usées.....	74
III.1.3. Concertation relative au zonage d'assainissement des eaux pluviales.....	75
III.2. L'avis de la MRAe.....	78
III.3. l'avis des services de l'État (préfet région +ddtm 34)	87
III.4. L'avis des autres personnes publiques associées	102
III.4.1. Région Occitanie	102
<i>EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M</i>	3

III.4.2. Département de l'Hérault	104
III.4.3. Chambre de Commerce et d'Industrie.....	106
III.4.4. Chambre d'Agriculture	107
III.4.5. Chambre de Métiers et de l'Artisanat	110
III.4.6. Comité Régionale de la Conchyliculture.....	110
III.4.7. SNCF Réseau	110
III.4.8. Institut National de l'Origine et de la Qualité	112
III.5. l'avis des collectivités territoriales limitrophes	113
III.6. autres avis.....	114
III.7. L'avis des 31 communes du périmètre du PLUi-c.....	114
IV. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	118
IV.1. Désignation de la commission	118
IV.2. Organisation de l'enquête publique: réunions de préparation et visites	118
IV.2.1. Rencontres et réunions, dont des réunions d'information:	119
IV.2.2. Visites effectuées par les membres de la CE	121
IV.2.3. Contrôles effectués par les membres de la CE.....	121
IV.2.4. Visas par les membres de la CE.....	121
IV.2.5. Signatures par le président de la CE	121
IV.2.6. Formation des membres de la CE	121
IV.2.7. Autres réunions de la CE	121
IV.3. Arrêté d'ouverture d'enquête.....	122
IV.4. Publicité de l'enquête, l'information du public.....	122
IV.5. Authentification des dossiers et des registres	127
V. DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE.....	127
V.1. Permanence des membre de la commission.....	127
V.2. Climat de l'enquête	129

V.3. Clôture de l'enquête	129
V.4. Opération post clôture d'enquête publique	129
VI. ANALYSE DE TOUS LES AVIS ET OBSERVATIONS, CONTRIBUTIONS, ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE 3M	129
VI.1. Analyse de l'objet de l'enquête	129
VI.1.1. Il s'agit d'abord de s'assurer que la forme et le fond du projet de PLUi-c et des projets de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales de 3M sont conformes à la réglementation.	129
VI.1.2. Puis il s'agit de vérifier :	130
VI.1.3. De plus il s'agit de s'assurer que :	133
VI.2. Analyse de la concertation.....	135
VI.3. Analyse des réponses apportées par 3M sur les questions de la CE relatives à l'avis (35 recommandations) de la MRAe	138
VI.4. Analyse des réponses apportées par 3M sur les questions de la CE relatives à l'avis des services de l'État (82 réserves et 24 recommandations).....	155
VI.5. Analyse des réponses apportées par 3M sur les questions de la CE relatives à l'avis des autres PPA	159
VI.6. Analyse des réponses apportées par 3M sur les questions de la CE relatives aux 4091 contributions du public :	169
VI.6.1. Réglementation	173
VI.6.2. Le secteur Plaine Ouest.....	180
VI.6.3. Secteur Montpellier.....	209
VI.6.4. Secteur Littoral.....	276
VI.6.5. Secteur Piémont Garrigues.....	285
VI.6.6. Secteur Vallée du Lez	298
VI.6.7. Secteur Cadoule et Berange Nord.....	314
VI.6.8. Secteur Cadoule-Berange Sud	336
VI.6.9. Au niveau de la Métropole.....	353
VI.6.10. OAP Ode à la Mer.....	364

VI.6.11. OAP Sablassou.....	375
VI.6.12. OAP Plaine des Sports	387
VI.6.13. OAP Lagattu et OAP quartier Jean Monnet.....	394
VI.6.14. OAP Bouisses-Grèzes	400
VI.6.15. Plan des 4 Seigneurs	406
VI.6.16. Lac des Garrigues Hauts de Massane Mosson.....	414
VI.6.17. Modalités de l'enquête publique, procédure et divers	416
VI.6.18. Habitat, logement & cadre de vie.....	430
VI.6.19. L'économie	438
VI.6.20. Equipements.....	454
VI.6.21. Mobilités	464
VI.6.22. L'environnement.....	489
VI.6.23. Climat/Énergies.....	505
VI.6.24. Pollution	507
VI.6.25. Risques nuisances	514
VI.6.26. Thème eau	527
VI.6.27. Patrimoine et paysages.....	544
VI.6.28. Thème consommation foncière	552

AVERTISSEMENT

AUX LECTEURS

S'agissant d'un rapport d'enquête publique la commission considère que les informations contenues dans ce rapport s'adressent autant :

- au maître d'ouvrage qui, lui, connaît parfaitement le dossier,
- au grand public qui a besoin non seulement d'intégrer les données générales, le but à atteindre, et les enjeux du territoire métropolitain pour mieux comprendre de quoi il s'agit, mais encore et surtout de connaître le résultat de cette enquête,
- et enfin également aux magistrats du Tribunal administratif qui auraient à statuer sur un éventuel contentieux.

C'est la raison pour laquelle certaines parties du rapport renvoie à des informations accessibles :

- soit dans le dossier d'enquête,
- soit à des connaissances plus générales accessibles sur Internet,
- soit encore à d'autres, utiles mais renvoyées en annexe.

Les références de ces renvois sont donc précisées pour ne pas alourdir inutilement le contenu du rapport.

LES ANNEXES DU RAPPORT

Annexe 1 : Décision n°E240000126/34 en date du 10 décembre 2024 du vice-président délégué par la Présidente du tribunal administratif désignant la commission d'enquête.

Annexe 2 : Délibération de la collectivité n°M2024-366 en date du 8 octobre 2024 approuvant le projet de PLUi

Annexe 3 : Arrêté n°MAR2024-0110 de Monsieur Stéphane CHAMPAY, vice-président de Montpellier Méditerranées Métropole en date du 30 décembre 2024, prescrivant l'enquête publique.

Annexe 4 : Détail des zonages A, U, AU, N, L, Z

Annexe 5 : Décret de création de 3M

Annexe 6 : Copie des publicités de l'avis d'enquête publique dans la presse.

Annexe 7 : Avis d'enquête

Annexe 8 : Certificats d'affichage des maires des 31 communes de la 3M

Annexe 9 : Photo de la séance de signatures des dossiers et registres d'enquête

Annexe 10 : Les 4091 contributions

Annexe11 : Procès-verbal de clôture d'enquête et de synthèse des observations

Annexe 12 : Bilan des avis/votes des 31 conseils municipaux

Annexe 13 : Classement de toutes les contributions par ordre alphabétique

Annexe 14 : Mémoire en réponse de la 3M aux observations du public et aux questions posées par la commission d'enquête.

Annexe 15: 2 demandes de prolongation de transmission du mémoire en réponse par 3M

GLOSSAIRE :

SIGLES ET ABRÉVIATIONS

Parfois utilisés dans le texte, dans le dossier soumis à enquête publique ou dans le mémoire en réponse de la Métropole

ABF : Architecte des **B**âtiments de **F**rance

AE : **A**utorité **E**nvironnementale

ALUR : **A**ccès au **L**ogement et un **U**rbanisme **R**énové (loi du 24 mars 2014)

AOC : **A**ppellation d'**O**rigine **C**ontrôlée

ARS : **A**gence **R**égionale de **S**anté

AVAP : **A**ire de mise en **V**aleur de l'**A**rchitecture et du **P**atrimoine

CCI : **C**hambre de **C**ommerce et de l'**I**ndustrie

CDNPS : **C**ommission **D**épartementale de la **N**ature, des **P**aysages et des **S**ites

CDPENAF : **C**ommission **D**épartementale de **P**réservation des **E**spaces **N**aturels, **A**gricoles et **F**orestier

CE : **C**ommission d'**E**nquête

CMA : **C**hambre des **M**étiers et de l'**A**rtisanat

CNM : **C**ontournement ferroviaire **N**îmes **M**ontpellier

CGCT : **C**ode **G**énéral des **C**ollectivités **T**erritoriales

COM : **C**ontournement **O**uest de **M**ontpellier

COS : **C**oefficient d'**O**ccupation des **S**ols

DCE : **D**irective **E**uropéenne **C**adre sur l'**E**au

DDTM : **D**irection **D**épartementale des **T**erritoires et de la **M**er

DEM : **D**éviation **E**st de **M**ontpellier

DRAC : **D**irection **R**égionale des **A**ffaires **C**ulturelles

DREAL : **D**irection **R**égionale de l'**E**quipement de l'**A**ménagement et du **L**ogement

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

EBC : Espaces Boisés Classés

EH : Equivalent Habitant

EIE : Etat Initial de l'Environnement

EMBF : Espace Minimum de Bon Fonctionnement

EP : Enquête Publique

ER : Emplacement Réserve

ERC : Eviter Réduire Compenser

EVP : Espace Vert Protégé

GEMAPI : Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations

GES : Gaz à Effet de Serre

ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

INAO : Institut National de l'Origine et de la Qualité

LAAAF : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, Alimentation et la Forêt

LEMA : Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques

LGV : Ligne à Grande Vitesse

LICOM : Liaison Intercommunale à l'Ouest de Montpellier

LNMP : Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan

MAPTAM : Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles

3M : Montpellier Méditerranée Métropole

MO : Maître d'Ouvrage

MRAe : Missions Régionales d'Autorité Environnementale

NOTRe : Nouvelle Organisation Territoriale de la République d'août 2015 (loi)

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

OPA : Organismes Professionnels Agricoles

P2A : Politique Agricole et Alimentaire

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

PAEN : Périmètres de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles Et Naturels périurbains

PAPAG : Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global

PCAET : Plan climat-air-énergie territorial

PDU : Plan de Déplacements Urbains

PGRE : Plan de Gestion de la Ressource en Eau

PLH : Programme Local de l'Habitat

PLU : Plan Local d'Urbanisme

PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PLUic : Plan Local d'Urbanisme intercommunal climat

POS : Plan d'Occupation des Sols

PPRI : Plan de Prévention des Risques Inondation

PPA : Personnes Publiques Associées.

PPC : Personnes Publiques Consultées

PPRi : Plan de Prévention des Risques inondation

PPRif : Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt

PPRN: Plan de Prévention des Risques Naturels

PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques

RNU : Règlement National d'Urbanisme

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAU : Surface Agricole Utilisée

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAEP : Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

SDAHGV : Schéma Départemental d'Accueil et pour l'Habitat des Gens du Voyage

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

SDE : Schéma **D**irecteur **E**nergies

SDC : Schéma **D**épartemental des **C**arrières

SIF : Schéma d’**I**ntervention **F**oncière

SIG : Système **I**nformatique **G**éographique

SMVM : Schéma de **M**ise en **V**aleur de la **M**er

SPANC : Service **P**ublic d’**A**ssainissement **N**on **C**ollectif

SPR : Sites **P**atrimoniaux **R**emarquables.

SRCE: Schéma **R**égional de **C**ohérence **E**cologique

SRU : Solidarité et **R**enouvellement **U**rbain (loi du 13/12/2020)

STECAL : Secteur de **T**aille **E**t de **C**apacité d’**A**ccueil **L**imité

STEP : **S**tation d’**E**puration

STEP : **S**tation d’**E**puration des eaux usées

TA : Tribunal **A**ministratif

TCSP : **T**ransport **C**ollectif en **S**ite **P**roprié

TVB : **T**rame **V**erte et **B**leue

UDAP : **U**nité **D**épartementale de l’**A**rchitecture et du **P**atrimoine

ZAC : **Z**one d’**A**ménagement **C**oncerté

ZACOM : **Z**one d’**A**ménagement **C**ommercial

ZAE : **Z**one d’**A**ctivités **E**conomiques

ZAP : **Z**one **A**gricole **P**rotégée

ZNIEFF : **Z**one d’**I**ntérêt **E**cologique **F**aunistique et **F**loristique

ZPPAUP : **Z**one de **P**rotection du **P**atrimoine **A**rchitectural, **U**rbain et **P**aysager

ZPS : **Z**one de **P**rotection **S**péciale (Directive Européenne Oiseaux)

ZSC : **Z**one **S**péciale de **C**onservation (Directive Européenne Habitats)

I. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE UNIQUE

I.1. PRÉAMBULE

Le présent dossier a pour objet de présenter le rapport et les conclusions de la commission d'enquête (la CE dans la suite du texte), sur l'enquête publique (EP) qu'elle a conduite, conformément à la décision n° E24000126/34 en date du 10 décembre 2024 (annexe 1) de Monsieur le Magistrat délégué par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier pour désigner la CE.

Cette décision faisait suite à la demande formulée auprès de Mme la Présidente du Tribunal Administratif (T.A) de Montpellier, par Monsieur le vice-président délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière, par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole (3M) (courrier du 14 octobre 2024).

La CE était constituée de 11 membres titulaires et d'un suppléant.

L'enquête publique a porté sur le projet de PLUi-c assorti des zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de 3M « arrêté » par délibération de la collectivité n°M2024-366 en date du 8 octobre 2024 (annexe 2)

Ce projet est un document de planification, d'organisation et de réglementation urbaine qui regroupe les 31 communes de l'intercommunalité Montpellier Méditerranée Métropole. Il permet notamment de définir les orientations d'aménagement et de développement durable du territoire à moyen terme (10 ans) en matière d'urbanisme, d'habitat, d'économie, de transports, de ressources, de protection de l'environnement et de protection contre les risques, en prenant en compte les impératifs du changement climatique.

Après études et concertation préalable il a été mis en forme avec le concours de bureaux d'études prestataires, sous le contrôle et la responsabilité de 3M, maître d'ouvrage du projet.

Le projet a été soumis à enquête publique en vertu des dispositions des articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'environnement et dans les formes prévues par les articles R.123-7 à R.123-23 de ce même Code, articles relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

L'enquête publique elle-même a été prescrite par arrêté n°MAR2024-0110 de Monsieur Stéphane CHAMPAY, vice-président délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière, par le Président de 3M, en date du 30 décembre 2024 (cf. annexe 3)

Le présent rapport d'enquête publique unique contient :

- **le rapport** proprement dit, présentant :

le dossier, son contexte et l'organisation de l'enquête publique (chapitres I à IV)

le déroulement de l'EP ainsi que l'analyse de tous les avis et observations recueillies (Livre I, chapitres V à VI),

- **les conclusions** et avis de la CE

- **des annexes**, dont notamment le procès-verbal de clôture d'enquête, les observations du public (**4091** contributions) et leur synthèse, le mémoire en réponse de la collectivité -maître d'ouvrage- aux avis émis par l'Ae, par les PPA, aux observations du public et aux questions posées par la C-E, assorti des analyses de la commission d'enquête.

I.2. PLUi-CLIMAT ET ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX USÉES

I.2.1. Le PLUi-climat :

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU, ex POS) créés par la Loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de décembre 2000 ont considérablement évolué au fil des réformes... Avec la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) de 2014, la compétence d'élaboration des PLU est transférée aux communautés d'agglomération et de communes en vue d'établir un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

En prenant en compte les différents acteurs et en favorisant la concertation, le PLUi vise à co construire ensemble un avenir commun pour les groupements intercommunaux, conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Le PLUi-climat est ainsi un outil de réflexion stratégique pour l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), en l'occurrence 3M, qui doit concilier les différents enjeux et besoins de ses 31 communes membres. Il définit les grandes orientations et conditions d'aménagement et de développement, il détermine les conditions d'utilisation des sols, à l'échelle du territoire de la Métropole. C'est un document essentiel pour une gestion cohérente et durable de l'urbanisme intégrant les évolutions du changement climatique. Il permet de répondre aux enjeux locaux et a pour objectif :

-de coordonner les politiques publiques d'urbanisme des différentes communes du territoire concerné,

-d'assurer une meilleure cohérence entre ces différentes communes,

-et de favoriser un développement équilibré du territoire pour éviter l'étalement urbain et la fragmentation des espaces, avec une meilleure anticipation des besoins en matière d'habitat, de mobilité, d'équipements publics..., en prenant en compte les ressources, l'environnement, un développement durable et les évolutions climatiques dans l'aménagement du territoire, en simplifiant les procédures administratives, et en offrant une meilleure lisibilité pour les habitants.

Plus concrètement c'est un document d'organisation et de réglementation qui fixe les règles en matière d'utilisation du sol en classifiant les différentes zones du territoire concerné:

N (naturelle et forestière),

A (agricoles, à protéger, constructions agricoles autorisés),

U (urbaines)

AU (à urbaniser, ouvertes ou fermées).

Z (activités).

L (loisirs)

Cf. détails au chapitre 6 et en **annexe 4**

Le PLUi-c définit donc les règles d'occupation des sols et les règles locales d'urbanisme à respecter. En ce sens il établit et répertorie les règles relatives à la constructibilité des terrains pour des logements, des commerces ou toute autre structure sur un ensemble de communes. Il indique la surface et la hauteur maximales autorisées pour les constructions sur chaque parcelle. Il précise aussi les règles de déplacements, de stationnement, d'environnement, de mobilité et de paysage.

De plus, en prenant en compte différents aléas (naturels tels que les risques d'inondations, de mouvements de terrain ou encore de feux de forêt, le changement climatique) ou liés à la présence d'installations industrielles ou de sites pollués, voire également les nuisances sonores, la pollution de l'air ou encore les risques technologiques, le PLUic contribue à garantir un développement durable et résilient du territoire intercommunal, et la sécurité comme la qualité de vie des citoyens. Il permet ainsi d'éviter, réduire, compenser (ERC): réduire les impacts négatifs sur l'environnement et assurer une meilleure qualité de vie pour l'ensemble des habitants.

Le PLUi-c, comme outil de prévention des risques, peut aussi être utilisé pour anticiper et gérer les crises et catastrophes naturelles ou technologiques pouvant survenir sur le territoire intercommunal.

Enfin le PLUi-c améliore également la sécurité des personnes en prenant en compte les risques d'insécurité, tels que le risque de cambriolage ou de délinquance sur certains secteurs. Des mesures de prévention peuvent ainsi être intégrées dans le règlement du PLUi pour renforcer la sécurité des citoyens.

C'est un document essentiel non seulement pour les particuliers et les promoteurs immobiliers, mais aussi pour les administrations. Ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLUi. Il peut être consulté lors d'un projet de construction ou de modification d'un bâtiment.

Le PLUi-c est donc :

Un document juridique de portée générale :

- qui s'impose à tous (personnes physiques et morales) et auquel on se réfère pour instruire les demandes d'occupation des sols (permis de construire),

Un document réglementaire qui régit l'urbanisme des communes de la Métropole

1. qui s'applique à toutes les parcelles des communes, quels que soient leurs propriétaires,
2. qui précise et régit l'utilisation des sols sur l'ensemble des territoires communaux,

Il définit, en particulier, les droits à construire pour chaque parcelle des communes.

Un document de planification urbaine

- il organise et définit les formes du développement urbain,
- il réserve des terrains pour la création d'équipements publics (routes, écoles, terrains de sport, maisons pour tous, parcs et jardins publics...).

Mais ce n'est pas un document de programmation définissant un calendrier de réalisation des travaux ou d'aménagement.

I.2.2. Les zonages d'assainissement :

En toute cohérence avec le PLUi-c sont adjoints le zonage d'assainissement d'eaux pluviales et celui des eaux usées pour intégrer pleinement les contraintes liées à l'assainissement lors de l'élaboration du document d'urbanisme.

Le zonage d'assainissement en lui même constitue une règle devant être respectée par les autorités compétentes en matière d'occupation et d'utilisation du sol, mais ne constitue pas un document d'urbanisme, au sens du Code de l'urbanisme (article R600-1 du Code de l'urbanisme et Conseil d'État avis, 26 octobre 2005, Association Défendre la qualité de vie à Plan-d'Aups-Sainte-Baume).

Ces zonages ont pour objet d'identifier :

- les zones et mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit, de l'écoulement des eaux pluviales et du ruissellement,
- 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,
- ainsi que les zones d'assainissement collectif et non collectif.

I.2.2.a. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales

La géographie particulière de la Métropole de Montpellier, ses conditions climatiques tout aussi particulières (climat méditerranéen, épisodes cévenols et méditerranéens), combinées à une forte dynamique démographique, rend le territoire particulièrement sensible aux inondations par ruissellement des eaux pluviales urbaines.

Pour rendre le territoire de la métropole plus acclimaté à ces phénomènes et réduire ainsi sa vulnérabilité, l'eau pluviale doit être intégrée comme élément structurant des aménagements privés et publics. C'est l'objectif principal du zonage pluvial et cela permet de garantir la cohérence entre la planification de l'urbanisation et la prise en compte des effets de l'imperméabilisation des sols sur le cycle de l'eau.

Le zonage pluvial est ainsi un outil de gestion des eaux pluviales, qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie, et donc la pollution qui s'accumule dans les eaux pluviales récupérées par les réseaux d'assainissement.

Le règlement du zonage pluvial va proposer des prescriptions de compensation à l'imperméabilisation des sols pour des pluies jusqu'à l'occurrence centennale. En fonction des enjeux identifiés à l'aval, chaque projet devra gérer un certain volume de pluie, dans le but de ne pas aggraver le risque sur les personnes et les biens et d'améliorer la résilience urbaine face au risque inondation.

Par ailleurs, pour favoriser la recharge des nappes, limiter le ruissellement urbain, préserver les milieux aquatiques et les ressources en eau, le zonage pluvial préconisera l'infiltration (ou la réutilisation) des premières pluies « à la source ».

Chaque projet d'urbanisme sera donc invité à prendre en compte le fonctionnement du grand cycle de l'eau, qui aura aussi pour effet de favoriser le rafraîchissement de la ville et d'améliorer la qualité du cadre de vie dans un contexte de changement climatique.

I.2.2.b. Le zonage d'assainissement des eaux usées

Le zonage d'assainissement des eaux usées fait référence à la délimitation de zones géographiques sur un territoire donné, où des particularités liées à l'assainissement des eaux usées sont établies. Ce processus est essentiel pour garantir une gestion efficace et durable des ressources en eau.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dispose que chaque commune ou groupement de communes doit délimiter après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. Cette obligation de zonage d'assainissement répond au souci de préservation d'environnement, de qualité des ouvrages d'épuration et de collecte, de respect de l'existant et de cohérence avec les documents d'urbanisme.

Le zonage permet de s'assurer de la mise en place des outils d'épuration les mieux adaptés à la configuration locale et au milieu considéré.

La mise à jour annuelle du descriptif détaillé permet notamment de prendre en compte les travaux réalisés sur ces ouvrages.

Ce zonage a pour objet d'identifier :

Les zones d'assainissement collectif où la Métropole est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées

Les zones relevant de l'assainissement non collectif où la Métropole est tenue d'assurer le contrôle de ces installations et, si elle le décide, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;

Les 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 ;

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.

I.3. MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE (3M) : CRÉATION ET COMPÉTENCES

I.3.1. Création de Montpellier Méditerranée Métropole (3M)

"3M" (Montpellier Méditerranée Métropole) a été créée par décret n°2014 -1605 du 23 décembre 2014, avec effet au 1^{er} janvier 2015, remplaçant l'ancienne communauté d'agglomération. Elle regroupe aujourd'hui 31 communes dont la ville de Montpellier. Ce nouveau statut a permis à 3M de renforcer son rôle dans l'aménagement du territoire et l'exercice des compétences locales. Le passage à la métropole est un levier pour centraliser et améliorer la gestion des services d'intérêt communautaire.

Les 31 communes sont : Baillargues, Beaulieu, Castelnau-le-Lez, Castries, Clapiers, Cournonsec, Cournonterral, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Le Crès, Montaud, Montferrier-sur-Lez, Montpellier, Murviel-lès-Montpellier, Pérols, Pignan, Prades-Le-Lez, Restinclières, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Georges d'Orques, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Brès, Saint-Drézéry, Saussan, Sussargues, Vendargues, Villeneuve-Lès-Maguelone.

3M est administrée par un conseil communautaire de 92 conseillers et présidé par M. Michaël DELAFOSSE Maire de Montpellier. **La gouvernance doit ainsi assurer un équilibre entre centralisation et prise en compte des spécificités locales des différentes communes.**

I.3.2. Compétences

"3M" exerce en lieu et place de ses communes membres des compétences diverses qui ont trait au quotidien des habitants.

A ce jour, les compétences de 3M sont nombreuses et comprennent :

- le développement et l'aménagement économique, social et culturel
- l'aménagement de l'espace métropolitain dont le PLUi (plan local d'urbanisme intercommunal) :
- la politique locale de l'habitat
- la politique de la ville :

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

- la gestion des services d'intérêt collectif dont l'assainissement des eaux usées et la gestion des eaux pluviales urbaines
- la protection et la mise en valeur de l'environnement et la politique du cadre de vie
- les compétences complémentaires identifiées par le Décret 2014- 1605 du 23 décembre 2014 : activités culturelles et sportives d'intérêt métropolitain, activités funéraires, service de mise en fourrière et d'accueil des animaux errants, lutte contre les inondations, politique globale de l'eau et des milieux aquatiques et des zones humides, réseaux fermés de très haut débit, attribution des aides à la pierre en tant que délégataire de l'Etat.

Observation de la CE :

L'élaboration du PLUI objet du présent rapport entre pleinement dans les compétences décrites

I.4. L'ÉLABORATION DU PLUI ET DES ZONAGES D'EAUX DE 3M : HISTORIQUE, GRANDES LIGNES, AMBITIONS ET PROCÉDURE

I.4.1. Historique de l'élaboration

Le 12/11/2015 Le Conseil Communautaire de la Métropole prescrit **l'élaboration du Plan Local d'urbanisme Intercommunal de 3M.**

De 2016 à 2018 sont conduites **les premières études relatives au "Diagnostic du territoire"** ainsi qu'à **"l'état initial de l'environnement"**,

Le 19/07/2018 Le conseil communautaire organise un **débat sur le PADD.**

Le 21/12/2018 Schéma Directeur Mobilités Actives

Le 18/11/2019 Le conseil communautaire délibère et approuve **la révision du SCoT**

Le 31/01/2020 Schéma Directeur Logistique Urbaine et Transports des Marchandises

Le 30/06/2022 La région Occitanie adopte son **"Schéma Régional d'Aménagement, de développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)"** (dont la 1ere modification est en cours début 2025 pour répondre à l'évolution du cadre législatif)

Le 2/02/2023 Le conseil communautaire délibère et approuve son **Plan Climat Air Energie Territorial Solidaire (PCAETs),**

Le 01/06/2023 Le conseil communautaire organise après débat dans les conseils municipaux et conformément au code de l'urbanisme un **débat sur une nouvelle formulation du PADD** qui s'organise autour de six axes stratégiques et le **PLUi est désormais qualifié de PLUi-Climat**.

Le 11/07/2023 Schéma Directeur Energies (2020/2030)

De 2019 à 2024 : réunions entre la métropole et les communes (Une centaine de réunions bilatérales, huit réunions du comité de pilotage avec les 31 maires, trois séminaires en plénière), et plusieurs dizaines de réunions dans les communes dans le cadre de la concertation avec le public pour aboutir au dossier de projet de PLUi Climat, objet de la présente enquête publique.

Le 08/10/2024 Le conseil communautaire a approuvé **le bilan de la concertation avec le public, et a arrêté le projet et la composition du dossier de PLUi-Climat de Montpellier Méditerranée Métropole**. Ce dossier a ensuite été transmis pour avis aux 31 communes membres, aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la MRAe, à la CDPENAF, à l'INAO et au CNPF. Celles-ci ont disposé de trois mois pour rendre leur avis.

Le 10/12/2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désigne une commission d'enquête

Le 30/12/2024 L'**arrêté d'ouverture d'une enquête publique unique** relative à l'élaboration du PLUi-climat et aux zonages eaux pluviales et eaux usées est signé par Monsieur le vice-président délégué de Montpellier Méditerranée Métropole, et transmis à la Préfecture de Montpellier le 2/01/2025.

I.4.2. Les grandes orientations du PLUi-climat

Conformément au code de l'urbanisme, ce **PLUi-climat doit être compatible** avec les documents d'urbanisme "de rangs supérieurs". (Cf. § 6.1.2)

Le PLUi-Climat de 3M fixe un objectif pour les quinze années à venir à l'échelle de la Métropole. C'est un outil de planification durable d'ensemble pour l'aménagement du territoire, et la garantie pour les communes de voir se réaliser leurs projets locaux au travers des "Opérations d'Aménagement et de Programmation" (56 OAP), des "Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil limitée" (STECAL) ou des "Périmètres d'attente de projet d'aménagement global" (PAPAG).

Ces dispositifs permettent aux collectivités locales d'exprimer de manière qualitative leurs ambitions et leur stratégie soit sur un secteur ou un quartier, soit autour d'une approche plus globale sur un enjeu spécifique pour les OAP, de contrôler la constructibilité en zone agricole ou naturelle pour les STECAL ou bien encore de retenir, sous forme de servitude, un secteur

situé en zone U ou AU où sont figées pour une durée de 5 ans les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

Le projet de PLUi-climat tel qu'il est présenté à l'enquête publique, a en outre fait l'objet de dix "porter à connaissance" de la part de l'Etat.

Les prescriptions du PLUi-climat -quand il sera adopté- s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLUi.

Si les études relatives à l'état initial de l'environnement ou à l'évaluation environnementale ont été confiées à des bureaux externes, les documents de préparation, les échanges avec les personnes publiques associées et avec le public, le bilan des concertations et le dossier d'enquête publique ont été suivis et préparés par une équipe interne dédiée de la Métropole en rapport constant avec les communes membres.

I.4.3. Ambitions

Le PLUi-climat de 3M ambitionne de répondre à six défis majeurs qui structurent le PADD :

1. **Un PLUi protecteur** : préserver la qualité de vie et la richesse des paysages métropolitains qui en font l'attractivité
2. **Un PLUi résilient** : faire face au défi climatique et en atténuer les effets
3. **Un PLUi pour aménager autrement, un PLUi de projets, fin de l'urbanisation à la parcelle** : maîtriser la consommation foncière en donnant la priorité au réinvestissement urbain, à la réduction des extensions urbaines et à l'optimisation des projets en extension et limiter la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers.
4. **Un PLUi solidaire** : encadrer la croissance démographique
5. Construire la Métropole des proximités au travers d'une politique des mobilités volontariste
6. **Un PLUi pour accueillir des entreprises et développer l'emploi**: affirmer une Métropole productive, créative et innovante pour un développement économique qui soit créateur de richesse et d'emplois.

Ce PLUi-c se veut un projet protecteur et préfigurateur d'une nouvelle approche solidaire de l'aménagement du territoire.

Observation de la CE :

L'élaboration du Plan de Mobilité (qui se substitue au Plan de Déplacements urbains) a bien été travaillée simultanément au PLUi-climat, mais les remarques et suggestions retenues en termes de déplacements après concertation avec le public ne sont pas incluses dans le dossier de la présente enquête publique, qui se déroule quasiment simultanément à celle du Plan de Mobilité. Une attention particulière devra donc être portée sur la cohérence entre les deux.

I.4.4. L'évaluation environnementale

I.4.4.a. Place de l'évaluation environnementale dans l'édification du projet de PLUi-c

Cette analyse du PADD sous un angle environnemental permet d'évaluer la prise en compte, dans les orientations du PADD comme dans la déclinaison de celui-ci dans les prescriptions du PLUi-c, des différents enjeux environnementaux identifiés dans l'état Initial de l'environnement. Cette analyse est présentée par grandes thématiques.

Deux enjeux majeurs sont mis en avant dans le projet du PLU intercommunal climat (PLUi-c) en relation avec l'environnement et le cadre de vie:

- les enjeux liés à l'urgence climatique. L'objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation foncière est invoqué comme une contribution majeure à la réponse aux enjeux de préservation et de valorisation des espaces agro-naturels, au regard de leur forte sensibilité environnementale et à leurs grandes qualités paysagères.
- la trajectoire démographique sur laquelle se base le PLUi (un taux de croissance annuelle de +0,99%) est également invoquée comme contribution à une meilleure insertion des projets urbains dans leur environnement.

Cet affichage vise à démontrer que la démarche adoptée est celle d'une conception intégrée du projet de territoire métropolitain. De fait, cette logique se retrouve dans la structuration du projet. Ainsi, du PLUi-c, l'intégralité de deux des six axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables décline ce qui touche directement ou indirectement à l'environnement, au paysage ou à la question des risques naturels : l'axe 1 (« Révéler le grand parc métropolitain ») et l'axe 2 (« Se préparer au défi climatique »)

Déclinés en douze orientations thématiques et spatiales sur les vingt-sept que compte le PADD, ces deux axes couvrent la problématique environnementale dans ses différentes dimensions, génériques aussi bien que dans ses spécificités locales telles que les décrit l'état initial de l'environnement.

En termes de compatibilité attendue du PLUi avec d'autres documents d'urbanisme, plans et programmes assurant la cohérence du développement territorial à toutes les échelles,

l'évaluation environnementale s'attache à démontrer, sous l'angle de l'environnement et du cadre de vie, la compatibilité du document de PLUi-c avec les principaux d'entre eux.

Commentaire de la CE : le nombre élevé des divers exercices de planification thématiques révèle la nécessité pour la collectivité d'opérer, le moment venu, le croisement de ceux-ci et de mettre en œuvre une démarche intégrée permettant leur application conjointe.

Le PLUi-c se voit conférer cette fonction intégratrice, ce qui justifie la somme de données ayant été mobilisé au fil d'un travail considérable pour élaborer ces deux axes du PLUi.

1.4.4. b. Méthodologie

Particulièrement rigoureuse, la démarche d'évaluation environnementale présente la particularité d'avoir été totalement intégrée à la réflexion qui déterminera le contenu cartographique et réglementaire du PLUi, jusqu'à servir de crible dans le tri des espaces retenus pour une urbanisation future.

On retiendra, parmi les étapes et les objets sur lesquels ses leçons ont guidé la réflexion de la Métropole :

- la formalisation et la hiérarchisation des grands enjeux environnementaux du territoire,
- l'intégration par croisement des enjeux environnementaux du territoire dans les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- l'analyse des incidences environnementales des règlements écrits et graphiques et des secteurs de projets, par grandes thématiques,
- l'analyse des incidences/impacts sur l'environnement: une analyse multicritères (AMC) a été réalisée, a été déterminant dans le choix des zones AU parmi celles figurant dans le SCoT 2019, démarche se voulant résolument vertueuse,
- et enfin des propositions de recommandations et de mesures d'accompagnement susceptibles d'optimiser les incidences potentiellement positives, ou de maîtriser les incidences négatives.

Des incidences négatives résiduelles jugées non significatives, des mesures ainsi que des procédures mises en œuvre par ailleurs (divers schémas tel que ceux d'assainissement eaux usées ou pluviales) ont conduit à conclure qu'aucune mesure compensatoire n'apparaissait nécessaire pour mettre en œuvre le PLUi.

Enfin, des indicateurs de suivi ont été définis afin de pouvoir apprécier les incidences environnementales effectives du PLUi.

I.4.4.c. L'apport de la mobilisation et de l'intégration dans le projet des données de l'environnement

- **Délimitation des zones à urbaniser :**

L'analyse multicritères (AMC) conduite tout au long de l'élaboration du PLUi a permis de guider un choix éclairé lorsque des zones à urbaniser présentaient des sensibilités environnementales fortes : tri entre les secteurs, mesures intégrées aux OAP pour les zones difficiles à écarter.

Ce travail a porté sur 150 zones à urbaniser potentielles (SCOT 2019) pour 1510 ha, dont 61, couvrant 285 ha, ont été écartées au motif d'incidences négatives trop importantes sur l'environnement,.

Sur les 82 zones à urbaniser (AU), ouvertes ou fermées, l'évaluation environnementale présente l'analyse détaillée des vingt-sept zones présentant un cumul de sensibilités environnementale élevé au titre de l'analyse multicritères réalisée.

- ***Limitation des incidences de la mise en œuvre du PLUi-c.***

L'évaluation environnementale décrit dans le détail les mesures retranscrites dans les documents graphiques et dans le règlement du PLUi pour limiter fortement les incidences environnementales, selon les critères biodiversité, agriculture, paysage, incendie, inondation, qualité de l'eau, qualité de l'air, gaz à effet de serre et nuisances acoustiques. Cet argumentaire nourrit le volet « justification des choix » du rapport de présentation du projet.

- ***Incidences du projet de PLUi sur les zones Natura 2000***

L'évaluation du PLUi-c rend compte des impacts prévisibles sur les sites Natura 2000 de Montpellier Métropole Méditerranée.

Elle conclut à **l'absence, hors projets localisés qui nécessiteront une autorisation environnementale, d'incidences directes ou indirectes du PLUi-c vis-à-vis des habitats et espèces d'intérêt communautaires** qui ont justifié la délimitation des sites Natura 2000 que compte le territoire de la métropole : quatre zones spéciales de conservation (ZSC), un site d'importance communautaire (SIC) et six zones de protection spéciale (ZPS) qui, ensemble, couvrent une surface d'environ 7 460 ha, soit près de 16 % du territoire.

- ***Dispositif de suivi***

Des indicateurs, aussi bien environnementaux que sociodémographiques, constituent un tableau de bord. Ils permettront le suivi de la mise en œuvre du PLUi au regard de ses impacts sur l'environnement et de réorienter, si besoin, le projet au cours de sa mise en œuvre.

1.4.4.d. Enseignements thématiques et limites du projet mises en lumière dans l'évaluation environnementale

L'analyse environnementale est basée sur deux sous-ensembles : d'une part les orientations du PADD, qui abordent de façon transversale toutes les thématiques, et d'autre part sur la

déclinaison, pour chacune de ces orientations thématiques, du degré et des formes prises par la mobilisation des prescriptions du PLUi (zonage et règlement) au service de chacun des objectifs environnementaux du projet.

Au fil de cette analyse, le document établit, pour chaque thématique environnementale prise en compte, la contribution du PLUi-c à la limitation des impacts de l'urbanisation et à la préservation des ressources et patrimoine naturels. La question est posée sous la forme : « dans quelle mesure le PLUi-c... [Maîtrise-t-il, préserve-t-il, permet-il le maintien, assure-t-il la mise en œuvre ...] ? » pour chacune des composantes ou des fonctionnalités des milieux représentés sur le territoire métropolitain.

Commentaire de la CE: Il reviendra à la commission d'apprécier dans quelle mesure les arbitrages rendus auront réussi à concilier les impératifs d'aménagement et de protection et à traduire au mieux la doctrine ambitieuse validée en la matière dans le PADD. Dans son rapport, la commission s'attachera à rapprocher cette démonstration de ses propres analyses, en particulier à la lumière des avis des personnes publiques associées et des observations formulées par le public.

Atténuation du changement climatique et adaptation

Baptisé « PLUi-climat », le projet se présente comme une réponse globale au dérèglement climatique, dans ses impacts sur l'environnement et sur le cadre de vie de la population, et ce en dépit de la croissance démographique prévue dans le projet de développement.

La prise en compte de cette toile de fond de l'évolution que subit et subira le territoire est présentée comme un (le?) fondement du projet, dans la poursuite du Plan Climat Air Énergie Territorial solidaire.

Réinvestissement et renouvellement urbain, renforcement des transports en commun (densité résidentielle plus forte autour des arrêts) et des réseaux cyclables et effet positif attendu des consommations énergétiques, autant de champs d'intervention servant, de prime abord, d'autres objectifs, que la prise en compte du changement climatique, mais qui sont ici raisonnés en corrélation étroite avec ce phénomène surplombant. :

De même, une limitation des effets du changement climatique sur le territoire est-elle attendue de l'évitement et de la réduction du risque d'inondation, de la protection de la ressource en eau, de la constitution d'îlots de fraîcheur et de la préservation des espaces agricoles et naturels, ainsi que des objectifs de performance énergétique (isolation par surélévation des toitures, raccordement aux réseaux urbains de chaleur et de froid...) et de production d'énergies renouvelables applicables aux nouvelles constructions.

Néanmoins, l'évaluation souligne que la traduction réglementaire de l'ambition climatique du PLUi-c aurait mérité d'être approfondie, sur :

- la réhabilitation thermique, avec des bonus de constructibilité, d'implantation en limite séparative par exemple, ou des objectifs de performance à atteindre, incitant davantage à la rénovation des bâtis souvent énergivores ;
- les performances à atteindre en termes de production d'énergie renouvelable ou d'émissions de carbone, la règle fixée apparaissant comme peu ambitieuse à l'heure actuelle.
- la réduction de la consommation foncière est présentée comme une réponse du PLUi-c aux enjeux d'adaptation du territoire au changement climatique, sans que ce lien soit explicité.
- en outre, une OAP sur le climat, l'énergie et les transitions aurait contribué à une meilleure prise en compte de ces enjeux à l'échelle du territoire.

Commentaire de la CE : L'estampillage « climat » de ce PLUi conduira la commission d'enquête à examiner avec le plus grand soin la réalité de l'intégration du changement climatique dans les choix d'aménagement qui le fondent, et à valider les bénéfices attendus, sur ce plan, des dispositions arrêtées dans ce PLUi-climat.

Paysage et patrimoine bâti,

Le projet de PLUi-c est présenté comme ayant « placé le paysage au cœur de ses réflexions ». La forte réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, éléments essentiels par rapport aux documents de cadrage antérieurs, devrait contribuer à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels et préserver la qualité paysagère du territoire,.

Ainsi, un zonage Ap caractéristique de la qualité paysagère de certains espaces agricoles a été défini afin de limiter très fortement toute construction.

Le règlement écrit établit des règles visant à encadrer En zones agricoles et naturelles et, le règlement des aspects extérieurs est commun à l'échelle de la Métropole. S'agissant des règles régissant l'aspect extérieur des futures constructions, et leur hauteur. Il a été choisi, hors zones urbaines économiques UD1 et UD2 de respecter la diversité des identités des communes.

Les limites mises en lumière par l'évaluation :

- Le PADD se réfère aux grandes composantes paysagères, mais l'évaluation précise que les cônes de vue sur le grand paysage ne sont pas mentionnés et qu'il aurait été intéressant d'intégrer également les éléments de préservation du paysage à la cartographie des espaces agricoles et naturels du territoire

- la définition de zone à urbaniser (AU), de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), d'Emplacements Réservés (ER), vont altérer localement le paysage.

Patrimoine naturel, préservation de la trame verte et bleue du territoire.

Le levier primordial en termes de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, réside dans la modération assumée de leur artificialisation, à travers les règlements écrits et graphiques (densification du tissu urbanisé, extensions urbaines limitées, constructibilité très limitée voire interdite dans les zones agricoles et naturelles), comme dans les OAP. Le tout assurant une réduction de 50% de la consommation foncière projetée par rapport à la période 2010-2021, ainsi que la préservation des réservoirs de biodiversité, des espaces relais du territoire et des continuités écologiques du territoire.

L'évaluation affirme que « toutes les composantes des fonctionnalités écologiques sont protégées », notamment par les coupures d'urbanisation identifiées dans le cadre de la Loi littoral, qui seraient bien préservées.

Élément peu courant, le PLUi-c identifie des EMBF, des espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau ainsi que des emplacements réservés pour la restauration des continuités écologiques.

Le PLUi-c s'est construit autour de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser », avec des expertises naturalistes au droit de chacune des zones à urbaniser et des STECAL. L'analyse multicritères réalisée pour qualifier les espaces susceptibles de devenir urbanisables et aider à les sélectionner a permis d'écarter, comme évoqué plus haut, des secteurs à forts enjeux d'un point de vue faunistique et floristique, ainsi que de préserver la trame verte et bleue dans le projet.

De plus, des outils ont pu être mobilisés dans la traduction réglementaire pour préserver et renforcer la trame verte urbaine (règles de coefficients et de ratio de végétalisation, « désimperméabilisation », perméabilité des clôtures et la plantation de haies, renforcement de la strate arborée)

Les limites mises en lumière par l'évaluation :

- il aurait été intéressant d'avoir une cartographie de ces continuités sur l'ensemble du territoire, afin de mieux les identifier, tout particulièrement celles stratégiques à préserver et/ou à restaurer qui peuvent être présentes sur la ville-centre et sa première couronne, afin d'atténuer les effets de barrières que cette urbanisation peut constituer dans le cadre de son projet de développement,
- le PLUi prévoit des zones à urbaniser (AU), des Emplacements Réservés (ER) et des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), qui impacteront négativement le patrimoine naturel de la Métropole, car ces projets viendront altérer la fonctionnalité écologique des espaces agro-naturels.

Espaces et activité agricole

Classiquement, zonage et règlement écrit contribuent au maintien des espaces agricoles : 33% du territoire en zone A, toutes vocations confondues, dont les terrains cultivés en zone urbaine. L'évaluation affirme que le PLUi-c accompagne le développement de la filière agricole, que ce soit par la diversification de l'activité (commercialisation, maraîchage, ...), ou la délimitation de deux SRECAL en lien avec le développement de l'agro écologie.

L'impact sur les terres à fort potentiel agronomique a été limité et la consommation foncière devrait être moindre que par le passé : 11,4 ha/an sur la période du PLUi-c 2021-2034, alors qu'elle était de plus de 25ha/an sur la période 2010 - 2021.

Ressource en eau.

En premier lieu, il est avancé que le règlement écrit définit un ensemble de règles favorisant le caractère naturel du grand cycle de l'eau, qui permettront de réduire l'impact des zones nouvellement urbanisées : préservation de la perméabilité du territoire et gestion des eaux pluviales, définition de zones A et N et prescriptions graphiques de patrimoine naturel, définition de différents ER.

En complément, d'autres orientations visent à préserver les eaux de surfaces directement, par la protection des espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau et de leur champ d'expansion des crues, ainsi que par la protection des vallées (trame bleue du territoire) et indirectement, par l'adéquation du développement vis-à-vis de l'assainissement des eaux usées.

Les limites mises en lumière par l'évaluation :

- Bien que la qualité des eaux ne soit pas l'enjeu prépondérant par rapport à l'enjeu quantitatif, elle n'apparaît pas clairement comme un objectif dans le PADD, si ce n'est par interprétation sur l'objectif « en assurant une bonne perméabilité et qualité des sols ».
- Les secteurs stratégiques au regard de la ressource en eau (aires de captages et ZSE) font l'objet de mesures au sein du PLUi mais n'apparaissent pas suffisamment bien protégés.

Eaux usées

L'amélioration de la gestion des eaux pluviales, qui privilégie l'infiltration des eaux dans le sol, contribuera à améliorer le traitement des eaux usées sur le territoire. Enfin, le règlement graphique définit quant à lui plusieurs emplacements réservés à une amélioration de la gestion des eaux usées sur le territoire.

Risques naturels

Le projet vise non seulement leur évitement mais aussi la réduction de leurs effets vis-à-vis des biens et des personnes : évitement des secteurs à risque par l'intermédiaire de l'analyse multicritères ou intégration de mesures pour réduire les facteurs de vulnérabilité :

- réduction de la vulnérabilité à l'inondation : préservation du champ d'expansion des crues, infiltration des eaux pluviales, limitation de l'imperméabilisation des sols et « désimperméabilisation » (schéma de gestion des eaux pluviales inséré dans l'enquête publique) ;
- la réduction des aléas au niveau des espaces agricoles et naturels, à travers le déploiement du projet agroécologique (renforcement de la perméabilité des sols, limitation de l'érosion des sols, réouverture des milieux et diminution du risque d'incendie)
- Le risque d'inondation par débordement n'est que légèrement pris en compte par le règlement graphique, et n'est pas du tout évoqué dans le règlement écrit, alors que le territoire de la métropole y est fortement exposé. En revanche, il a bien été pris en compte en évitement dans le choix des zones à urbaniser.

Autres risques

Les limites mises en lumière par l'évaluation :

- Le règlement ne mentionne à aucun moment les risques mouvements de terrain et feux de forêts et aucune mention des Plans de Prévention des Risques Incendie de Forêt n'est faite.
- Les risques sont inégalement pris en compte au sein de la traduction réglementaire du PLUi-c. En effet, aucune règle n'est imposée par le règlement pour protéger la population vis-à-vis des risques technologiques, malgré la présence de quelques établissements. Mais cet enjeu est considéré comme relativement faible dans l'état initial de l'environnement.
- De même, des mesures en faveur du traitement des sols potentiellement pollués, la prise en compte des risques vis-à-vis de la santé humaine ou de la qualité des eaux infiltrées, mériteraient d'être intégrées dans le PADD.

Nuisances et pollutions

Le règlement permet une atténuation indirecte des nuisances sur le territoire, grâce au développement de la mobilité active et à la place de la végétation en ville et à la mention de règles visant à respecter une zone tampon entre les futures constructions et les infrastructures routières.

- Les limites mises en lumière par l'évaluation :

La protection des habitants et usagers face aux nuisances liées aux transports n'est pas totalement assurée par le PLUi-c, le trafic routier devant s'intensifier suite à la mise en place de certains Emplacements Réservés (ER) dédiés aux aménagements de voirie,

Mais aussi aux accès aux OAP, dont la communication avec l'existant ne peut être négligée. La démarche d'Urbanisme Favorable à la Santé (UFS), et le plan de Protection du Bruit dans l'Environnement, en cours de révision par la Métropole s'attachent à ces questions.

Matériaux :

Le règlement préserve les activités d'extraction de matériaux existant sur le territoire mais ne favorise pas l'emploi de matériaux bio-sourcés au sein du règlement écrit, ni dans les orientations d'aménagement et de programmation, malgré les ambitions climatiques affichées dans le PADD. L'évaluation tempère cette appréciation en considérant qu'un PLUi-c, qui ne constitue pas l'outil le plus adéquat pour encourager l'usage de matériaux bio-sourcés.

Déchets

Le PLUi-c ne constitue pas un outil réglementaire approprié pour planifier la gestion des déchets. Toutefois, sur le secteur concerné par la structuration de la filière CSR (Combustible Solide de Récupération), ce projet aurait pu faire l'objet d'une traduction réglementaire renforcée, comme une orientation d'aménagement et de programmation.

De plus les orientations d'aménagement et de programmation de secteur auraient pu mentionner la gestion des déchets, que ce soit par l'identification d'espaces spécifiques pour la collecte des déchets ou le traitement collectif des biodéchets.

I.4.5. Une enquête « unique » qui intègre la révision des zonages assainissement eaux pluviales et eaux usées à l'élaboration du PLUi-climat

L'Etat initial de l'environnement et l'évaluation environnementale réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi-climat de 3M ont confirmé ou fait apparaître les éléments qui font l'attractivité du territoire mais aussi ceux qui constituent sa vulnérabilité, comme la ressource en eau (quantitative et qualitative) et les mobilités (qualité de l'air, risques et nuisances, conséquences sur la santé).

Le code général des collectivités territoriales stipule que le zonage assainissement bien qu'apparaissant en annexe du PLUi-c, doit faire l'objet d'une procédure différenciée.

Il est donc apparu opportun d'engager la révision des zonages d'eaux usées et d'eaux pluviales en cohérence avec les zonages d'urbanisme du PLUi-c, afin de disposer d'un document des zonages d'assainissement réglementaires sur l'ensemble du territoire.

L'objectif est de contribuer à une meilleure planification des extensions de réseaux en fonction des situations locales (eaux usées) ainsi qu'à l'amélioration de la gestion des pluies

pour favoriser leur infiltration (réduire le ruissellement et les inondations qui en découlent, recharger les nappes et réduire les pollutions, ...).

I.4.5.a. L'assainissement Eaux Usées

Historique :

30 mars 2023	le conseil métropolitain approuve la démarche proposée pour la révision du zonage, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public (délibération N° M2023-89).
Du 21 avril au 21 juillet 2023	la population a eu accès à un dossier de concertation en version numérique.
08 octobre 2024	Le conseil métropolitain délibère et approuve le bilan de la concertation avec le public (délibération N° M2024-367)
17 octobre 2024	3M transmet pour avis les projets de PLUi-Climat et de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).
18 octobre 2024	la Métropole notifie les projets de PLUi-Climat et de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées aux personnes publiques associées (PPA)
10 décembre 2024	la Présidente du TA de Montpellier désigne une commission d'enquête
30 décembre 2024	Signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique portant sur l'élaboration du PLUi-Climat, du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées de 3M qui fixe les dates et conditions d'organisation de la présente enquête.

1.4.5.b. L'Assainissement des Eaux Pluviales

Historique :

30 mars 2023	le conseil métropolitain approuve la démarche proposée, les objectifs poursuivis au bénéfice du cycle de l'eau et les modalités de la concertation avec le public (délibération N° M2023-92).
Du 17 avril au 31 mai 2023	Déroulement de la concertation : aucune observation sur le registre papier, dix contributions sur le registre dématérialisé.
11 juillet 2023	Le conseil métropolitain approuve le bilan de la concertation avec le public. La proposition de modification du plan de zonage faite par la commune de Grabels et relative au classement en zone 1 du secteur de la Valsière notamment au regard de la mise en sécurité du CHU (délibération N° M2023-286) est retenue.
8 octobre 2024	le Conseil métropolitain approuve le projet de zonage d'assainissement métropolitain, de règlement et des pièces graphiques associées tels que présentés en concertation et amendé des remarques et suggestions de la commune de Grabels.
17 et 18 octobre 2024	transmission des projets de PLUi-Climat et de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées pour avis à la MRAe, ainsi qu'aux PPA
10 décembre 2024	la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désigne une commission d'enquête
30 décembre 2024	Signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local Intercommunal Climat, du zonage d'assainissement des eaux pluviales et du zonage d'assainissement des eaux usées de 3M

Observations de la CE :

Les zonages d'Assainissement des Eaux ont été rattachés à l'élaboration du PLUi-c conformément au Code de l'Urbanisme. Un interlocuteur unique, la Régie des Eaux de 3M exerce au niveau des 31 communes la compétence de l'Assainissement des Eaux Usées et Pluviales. Il assure et contrôle les raccordements aux réseaux publics.

Le Zonage d'assainissement des eaux usées proposé, après analyse de l'aptitude des sols, de l'impact environnemental et une analyse socio-économique, permet l'obtention d'un document soumis à l'enquête publique clair et complet, avec l'application de règles précises et identiques pour toutes les communes de la Métropole,

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales n'avait jamais été réalisé à l'échelle de la Métropole, sauf pour quelques communes appliquant des règles différentes et incomplètes. Le document soumis à l'enquête publique définit des règles uniques et simples et un zonage qui permet à chaque commune leur mise en œuvre.

1.5. LE TERRITOIRE DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE, LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES

Situé au nord-est du département de l'Hérault, Montpellier Méditerranée Métropole regroupe 31 communes réparties en six secteurs définis dans le cadre du SCoT. Ils trouvent leurs spécificités dans leur géographie, leurs caractéristiques urbaines, économiques, environnementales et identitaires. Ces caractéristiques induisent des enjeux communs ou spécifiques et permettent une meilleure appropriation du document d'urbanisme à l'échelle locale.

Le **secteur Plaine-Ouest** regroupe les communes de Saint-Jean-de-Védas, Fabrègues, Lavérune, Saussan, Pignan, Cournonterral et Cournonsec à la pointe Ouest du territoire. Il correspond à la grande plaine de l'ouest montpelliérain, comprise entre le causse d'Aumelas et le massif de la Gardiole.

Le **secteur Piémonts et Garrigues** regroupe les communes de Grabels, Juvignac, Saint-Georges-d'Orques et Murviel-lès-Montpellier. Il correspond au domaine géographique des «plis» de Montpellier et comprend de vastes espaces naturels et boisés. Le territoire viticole de Saint-Georges-d'Orques est, quant lui, à l'articulation avec la plaine ouest.

Le **secteur de la Vallée du Lez** regroupe les communes de Prades-le-Lez, Montferrier-sur-Lez, Clapiers, Jacou, Castelnau-le-Lez et Le Crès. Il est caractérisé par la présence du Lez et de ses affluents, (notamment les ruisseaux de la Lironde, du Lauriol, des Canaux et des Courtarelles) qui composent une géographie où l'eau structure les paysages et prédétermine fortement l'aménagement de ce territoire.

Le **secteur de Cadoule et Bérange** regroupe les communes de Vendargues, Castries, Baillargues, Saint-Brès, Saint-Geniès-des-Mourgues, Sussargues, Restinclières, Beaulieu, Saint-Drézéry et Montaud. Il réunit des territoires principalement naturels et agricoles, au nord, et des territoires plus urbanisés au sud, le long du couloir de transport languedocien.

Le **secteur Littoral** regroupe les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone, toutes trois concernées par la loi littorale.

La **Ville de Montpellier** correspondant à un sixième secteur



I.5.1. Topographie

Montpellier Méditerranée Métropole est située dans la plaine du Bas-Languedoc, entre la Montagne Noire, les Cévennes et la mer Méditerranée. Cette position stratégique en fait un carrefour historique, traversé par des axes majeurs comme la Via Domitia (voie romaine), le canal du Midi, le chemin de fer et l'autoroute A9, reliant l'Espagne à l'Europe du Nord.

Relief et Paysages.

Le territoire s'étend sur **43 900 hectares**, structuré en **trois arcs distincts** :

- Au Sud : Le littoral, avec son cordon dunaire, ses étangs (comme ceux de l'Arnel, du Prévost et de Pérols) et ses zones urbanisées, concentre des activités touristiques.

- Au Nord : Les garrigues et les coteaux, dominés par le Pic Saint-Loup (656 m) et le massif de la Gardiole (234 m), offrent des paysages de grande valeur.
- Au Centre : Une plaine agricole et urbaine, traversée par les fleuves Lez et Mosson, encadrée par le massif de la Gardiole et le causse d'Aumelas.

Caractéristiques Topographiques

Le territoire présente une élévation progressive depuis la mer jusqu'aux garrigues, avec une altitude majoritairement inférieure à 50 mètres. Les puechs (collines) et les vallées créent un paysage varié et intime, limitant les vues lointaines.

Quatre grandes entités topographiques se distinguent, déterminant les entités naturelles et paysagères :

- Le littoral : Le cordon dunaire de Villeneuve-lès-Maguelone s'étend sur 10 km, séparant la mer des étangs palavasiens. L'urbanisation a progressivement remplacé les zones humides, notamment autour des étangs.
- Les plaines : La plaine de Mauguio (à l'est) et la plaine de Fabrègues (au sud-ouest) sont intensivement cultivées, ponctuées de collines et de dépressions formées par les cours d'eau.
- Les piémonts des Causses : Ces zones, principalement occupées par des garrigues et des boisements, sont marquées par des coteaux exposés au sud et des vallées encaissées. L'urbanisation s'y est étendue avec le desserrement de Montpellier.
- Le massif de la Gardiole : Ce massif, culminant à 234 m, offre un belvédère sur la mer et les plaines viticoles. La vallée de la Mosson entaille son extrémité nord-est, créant une rupture dans le relief.

Observation de la C.E :

Montpellier Méditerranée Métropole offre un paysage diversifié, alliant littoral, plaines agricoles et reliefs de garrigues. Cette topographie variée, marquée par des cours d'eau et des collines, constitue un atout majeur pour l'identité et l'adaptation du territoire face aux enjeux climatiques.

I.5.2. Population

Montpellier Méditerranée Métropole a connu une croissance démographique spectaculaire, passant de 122 000 habitants en 1954 à 507 526 en 2021, avec une densité de 1 203 hab/km². Montpellier, la septième ville de France, compte environ 305 743 habitants et attire chaque mois plus de 300 nouveaux arrivants.

Dynamique Démographique

La métropole a connu une croissance soutenue entre 1990 et 2018, la population a augmenté de +1,51 % par an, avec un pic de +1,72 % entre 2013 et 2018. Cette croissance est portée à 65 % par le solde migratoire (arrivées de nouveaux habitants) et à 35 % par le solde naturel (naissances moins décès).

La répartition reste inégale, 54 % des nouveaux habitants s'installent dans les communes périphériques, où la croissance est plus forte. En revanche, certaines communes voient leur croissance ralentir.

Une population jeune mais qui vieillit sur la Métropole

En 2018, avec plus de 42% des personnes ayant moins de 30 ans (dont plus d'un quart âgé de 15 à 29 ans) et un indice de jeunesse élevé (1,1), la population de Montpellier Méditerranée Métropole est plus jeune que celle des autres métropoles comparables. Ceci s'explique principalement par la présence massive d'étudiants sur le territoire (16,6% de la population de Montpellier Méditerranée Métropole avec près de 78 000 étudiants à la rentrée scolaire 2018/2019) principalement concentrés sur la ville de Montpellier du fait de la présence des universités, des services et des résidences universitaires.

Pour autant, la population de Montpellier Méditerranée Métropole vieillit et continuera à vieillir dans les prochaines années en raison, notamment de l'arrivée dans le troisième âge des générations du baby-boom et de l'allongement de la durée de vie.

Ainsi, selon l'Insee, les 75 ans ou plus devraient passer la barre des 56 000 personnes en 2035 contre un peu plus de 37 000 à l'heure actuelle (Insee 2018) et représentaient près de 10% de la population de Montpellier Méditerranée Métropole. Ce vieillissement de la population constitue une véritable priorité pour l'ensemble des politiques publiques notamment en matière d'habitat à travers le développement d'une offre nouvelle de logements en faveur des seniors et l'adaptation des logements existants pour le maintien des personnes âgées à leur domicile.

Au sein de cette population vieillissante, la part des 80 ans et plus connaît une évolution tout aussi marquée.

A l'avenir, le solde migratoire, qui a été jusqu'ici le principal moteur de cette dynamique, devrait diminuer, tandis que le solde naturel est appelé à jouer un rôle prépondérant. De sorte que les prévisions font état d'un tassement relatif du taux de croissance général à +0,99% par an en moyenne lissée sur la période 2021-2034. Le nombre total d'habitants en 2034 est ainsi estimé à environ 562 000 personnes.

Observation de la C.E

Montpellier Méditerranée Métropole combine ainsi une topographie variée et une dynamique démographique forte, marquée par une population jeune mais vieillissante, et une croissance urbaine qui s'étend au-delà de la ville-centre. Ces caractéristiques en font un territoire attractif mais confronté à des défis majeurs en matière d'aménagement et de gestion des transitions démographiques.

I.5.3. Urbanisme

Montpellier se distingue par un urbanisme innovant et audacieux, organisé en sept grands quartiers, chacun offrant une variété d'équipements publics et de services. La métropole met l'accent sur la mobilité durable, avec un réseau de tramway étendu et des projets de développement urbain ambitieux.

Patrimoine et Paysages

Le territoire possède une richesse patrimoniale importante, alliant sites naturels, paysages urbains et monuments historiques. L'urbanisation s'est structurée en archipel, avec des villes et villages répartis de manière équilibrée. Les puechs (collines) et les circulades (villages en cercles) sont des éléments marquants du paysage. La ville-centre de Montpellier abrite un patrimoine exceptionnel, notamment dans l'Ecusson, avec des monuments comme la place du Peyrou, la cathédrale Saint-Pierre, et le musée Fabre.

Protection et Valorisation du Patrimoine

Plus de 120 monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques, et 17 sites sont classés. La métropole compte également 4 Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR). L'enjeu est de protéger ces sites tout en les intégrant dans des logiques d'animation territoriale pour les valoriser.

Dynamisation des Villes et Villages

Les villes et villages périphériques, en discontinuité avec le cœur de la métropole, jouent un rôle clé dans l'identité du territoire. La densification raisonnée et le développement de fonctions d'animation (commerces, services), tout comme l'implantation d'activités économiques adaptées contribuant à la création d'emplois sont essentiels pour renforcer leur attractivité et contribuer à réduire tout ou partie des déplacements de leurs habitants.

Observation de la CE : une mosaïque de formes urbaines au patrimoine riche et multiple, à protéger !

I.5.4. Economie

Montpellier Méditerranée Métropole possède une économie diversifiée et dynamique, centrée sur des secteurs clés comme le numérique, la santé, le sport, la culture et les technologies de pointe. Avec 29 000 entreprises et 60 000 étudiants, la métropole renforce son attractivité grâce à des coopérations internationales (Chine, Brésil, États-Unis) et des initiatives durables (recharge pour véhicules électriques, aménagements routiers).

Agriculture et Viticulture

La viticulture domine le paysage agricole, représentant 65 % des exploitations en 2020. Bien que le nombre d'exploitations diminue, la filière maraîchage progresse grâce à de nouvelles installations. L'agriculture biologique et la certification Haute Valeur Environnementale (HVE) gagnent du terrain, avec 40 % des exploitations viticoles labellisées. Montpellier ambitionne de devenir une capitale du vin grâce à des initiatives comme le label "Vignobles et Découvertes" et le développement de l'œnotourisme.

Paysages alimentaires

La métropole travaille à améliorer l'accès à une alimentation saine et équitable, en luttant contre la précarité alimentaire. Les paysages alimentaires sont variés, allant des marchés de plein vent aux épiceries solidaires, mais des inégalités persistent. Les quartiers prioritaires souffrent d'un manque de diversité alimentaire, avec une forte présence de fast-food. Une étude est en cours pour développer une offre alimentaire adaptée aux besoins de chaque quartier.

Entreprises

Montpellier compte près de 90 parcs d'activités, principalement dédiés au tertiaire, à l'artisanat et à l'industrie. Bien que vieillissants et peu densifiés, ces parcs affichent un faible taux de vacance, limitant les possibilités de requalification. La métropole vise à optimiser ces espaces en intégrant des enjeux de transition écologique et d'économie circulaire.

Innovation et Attractivité

Montpellier se positionne comme un pôle d'innovation dans des secteurs émergents comme la santé, le numérique, l'agroalimentaire et les technologies environnementales. Des initiatives comme French Tech et Montpellier MedVallée renforcent son attractivité économique et créent des emplois dans des secteurs à forte valeur ajoutée.

Observation de la CE : Montpellier combine tradition agricole, dynamisme économique et innovation, tout en s'engageant dans des démarches durables et inclusives pour répondre aux défis actuels, notamment une correction de son déficit en économie manufacturière et son faible taux d'activité de la population

I.5.5. Transport

Contexte et Enjeux

Le cœur de Montpellier concentre 80 % de la population et la majorité des fonctions métropolitaines, avec une desserte en transports collectifs (TC) performante. Les enjeux prioritaires incluent le développement des mobilités de proximité, la réduction de la dépendance à la voiture et l'amélioration du cadre de vie. Des efforts récents ont été faits pour renforcer le réseau cyclable et apaiser la circulation, notamment avec l'achèvement de la voie de contournement urbain.

Politique de Mobilité

La métropole vise un territoire des proximités et des mobilités durables, en alignant l'urbanisation avec les réseaux de TC et en favorisant la mixité fonctionnelle. Le SCoT révisé (2019) renforce cette approche en privilégiant les pôles d'échange multimodaux et les formes urbaines denses. La gratuité des TC pour les habitants (2023) et la création d'une Zone à Faible Émission (ZFE) et l'implication dans le Schéma Express Régional illustrent cet engagement.

Situation Actuelle des Déplacements

La voiture reste dominante (52 % des déplacements en 2014), malgré une baisse au profit des TC (13 %). Le tramway a joué un rôle clé dans cette évolution, avec des lignes très fréquentées (ex. : ligne 1 à 126 000 voyages/jour). Cependant, les TC périurbains souffrent de fréquences insuffisantes et de temps de trajet longs, limitant leur attractivité face à la voiture.

Déplacements Pendulaires

Les flux pendulaires vers Montpellier, en particulier depuis les territoires périurbains, sont importants et majoritairement effectués en voiture, causant des congestions et des externalités négatives (pollution, perte de temps). Les quadrants bien desservis par le ferroviaire (ex. : Sète, Lunel) offrent des alternatives, mais d'autres zones restent dépendantes de l'automobile.

Réseaux de Transport

Le réseau extra-métropolitain, géré par la région, est inégalement desservi, avec des disparités dans l'offre de TC. Le tramway montpelliérain, dense et efficace, a transformé les modes de

déplacement et soutenu l'urbanisation. Cependant, certaines lignes atteignent leur saturation, et les bus urbains, moins performants, peinent à rivaliser.

Projets Futurs

La métropole prévoit de renforcer son réseau avec la ligne 5 de tramway et le développement de 5 lignes de "bustram" (bus à haut niveau de service), visant à améliorer la régularité et les temps de trajet. Ces initiatives s'inscrivent dans une stratégie globale de mobilité durable et de réduction de l'impact environnemental.

Observation de la CE :

Montpellier cherche à réduire la dépendance à la voiture en développant des alternatives durables (train, tramway, bus, mobilités actives), pour faire face aux défis des déplacements pendulaires et de congestion en mettant en place, conformément au SCoT, des pôles d'échanges multimodaux. Une EP relative au nouveau plan de mobilité est conduite concomitamment à la présente enquête.

I.5.6. Contexte Climatique et Vulnérabilité du Territoire

Risques Naturels et Vulnérabilité du Territoire

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole est exposé à plusieurs risques naturels majeurs : inondations, feux de forêt, mouvements de terrain, tempêtes et séismes. Entre 1982 et 2015, 340 arrêtés de catastrophes naturelles ont été déclarés, dont 69 % liés aux inondations. Toutes les communes ont été touchées au moins une fois par des inondations, avec des zones particulièrement vulnérables comme Montpellier, Villeneuve-lès-Maguelone et Lattes.

Risque d'Inondation

Le territoire est fortement exposé aux inondations, avec 14 000 hectares de zones inondables et 128 600 habitants concernés (12 % de la population départementale). Les épisodes cévenols, caractérisés par des pluies intenses en automne, sont fréquents et provoquent des crues soudaines. Les précipitations sont irrégulières, avec une moyenne annuelle de 718 mm en 2015, mais concentrées sur peu de jours. Le nord du territoire reçoit plus de précipitations (849 mm à Prades-le-Lez) que le sud (586 mm à Villeneuve-lès-Maguelone). Les projections climatiques indiquent une augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes pluvieux extrêmes, aggravant le risque d'inondation.

Risque de Feux de Forêt

Les garrigues et les boisements de pins d'Alep rendent le territoire très sensible aux incendies. Environ 15 413 hectares (35 % du territoire) sont classés comme combustibles, avec un risque fort à très fort sur 10 036 hectares. Les zones les plus exposées incluent les garrigues nord-montpelliéraines et le massif de la Gardiole. Les sécheresses estivales, de plus en plus fréquentes, augmentent ce risque. La déprise agricole et la mortalité des essences méditerranéennes due au réchauffement climatique pourraient également aggraver la situation.

Mouvements de Terrain

Le territoire est sujet à des mouvements de terrain, notamment des glissements et des effondrements liés à la présence de cavités karstiques dans le nord de Montpellier. Environ 89 % du territoire est exposé au risque de retrait-gonflement des argiles, avec 13 833 hectares en aléa fort. Les communes les plus touchées incluent Clapiers, Grabels et Montferrier-sur-Lez. Aucun plan de prévention des risques de mouvements de terrain n'est actuellement en place.

Érosion Marine

Le littoral de Villeneuve-lès-Maguelone est particulièrement vulnérable à l'érosion marine. Le recul du trait de côte est estimé à 0,8 mètre par an, avec des projections de 56 mètres sur 30 ans et 144 mètres sur 100 ans. Les tempêtes et l'élévation du niveau de la mer accentuent ce phénomène, menaçant les zones urbaines et les écosystèmes côtiers.

Îlots de Chaleur Urbains et Santé

Les zones urbaines sont confrontées à des risques sanitaires accrus en raison des îlots de chaleur urbains et de la pollution atmosphérique. Les fortes chaleurs, de plus en plus fréquentes, aggravent l'inconfort thermique et les risques de mortalité, en particulier pour les populations fragiles. Les températures élevées favorisent également la formation d'ozone et d'autres polluants atmosphériques.

Évolutions Climatiques

Depuis le début du 20^e siècle, les températures moyennes à Montpellier ont augmenté d'environ 1 °C, avec une accélération notable depuis les années 1980. Les étés et les printemps sont plus chauds, tandis que les hivers sont plus doux. Les projections climatiques à l'horizon 2100 prévoient une augmentation des températures, une diminution des jours de gel, une hausse des précipitations intenses et une aggravation des sécheresses estivales.

Impacts Futurs

Les évolutions climatiques devraient aggraver les risques naturels existants :

- Inondations : augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes cévenols.
- Feux de forêt : sécheresses estivales plus longues et plus intenses.
- Mouvements de terrain : retrait-gonflement des argiles exacerbé par les sécheresses.
- Érosion marine : élévation du niveau de la mer et tempêtes plus fréquentes.

Observation de la CE :

Le territoire de Montpellier Méditerranée Métropole est confronté à une vulnérabilité croissante face aux risques naturels, accentuée par les changements climatiques. Une gestion proactive des risques, incluant des mesures d'adaptation et de prévention, est essentielle pour protéger les populations, les infrastructures et les écosystèmes. Les politiques d'aménagement et de développement durable doivent intégrer ces enjeux pour assurer la résilience du territoire face aux défis climatiques futurs.

En estampillant son PLUI « climat », la métropole marque fortement sa prise en compte du dérèglement climatique en cours, ce qui engage la CE à vérifier de façon attentive la traduction de cette ambition dans la réalité du document produit.

I.5.7. Principales caractéristiques des composantes de l'environnement

L'état initial de l'environnement, partie intégrante du dossier met en lumière les données suivantes.

Ressource en eau :

Les (cours d'eau des différents bassins versants du territoire (Lez, Mosson, étangs palavasiens, étang de l'Or, Vidourle, étang de Thau) ont pour caractère (méditerranéen) commun de présenter des débits d'étiages sévères et des débits moyens assez faibles.

L'évolution de la qualité des eaux superficielles est faite :

d'une évolution convergente positive sur le plan de la qualité chimique (sauf la Mosson) mais de problématiques locales non résolues : pollutions agricoles diffuses en plaine, pollutions domestiques localisées, de séquelles, sur la qualité physique et écologique des eaux superficielles, donc les capacités d'auto-épuration des rivières, d'aménagements inadéquats et d'une artificialisation des berges, enfin, d'un fonctionnement hydraulique des rivières, fleuves et étangs, largement anthropisé à l'origine d'un cycle de l'eau profondément perturbé, illustré, par exemple, par l'eutrophisation, problème majeur des étangs.

Alimentation en eau potable :

L'alimentation en eau potable du territoire dépend de types de ressource en eau potable : la source du Lez, la nappe phréatique de l'Hérault et la masse d'eau souterraine Castries Sommières (FRDG223), toutes situées en dehors du territoire de la Métropole.

Le système karstique du Lez constitue la principale source d'eau potable du secteur des garrigues et de la Métropole. Il est classé en mauvais état quantitatif au sens du SDAGE 2022 - 2027 en raison du déficit identifié pour le cours d'eau associé (le Lez) en période d'étiage. Mais le bilan annuel du système Lez n'est cependant pas déficitaire et une certaine marge de manœuvre existe.

La ressource de la nappe phréatique de Hérault actuellement en déficit. Les volumes prélevés par le Syndicat du Bas Languedoc ne pourront pas être augmentés sur cette ressource.

Dans la partie Est du territoire et plus largement du département, l'état chimique de la masse d'eau des « calcaires du bassin de Castries Sommières » (FRDG223) qui alimente toutes les communes de l'Est est très préoccupant, alors qu'elle présente un intérêt majeur pour l'eau potable.

Autre caractéristique notable, la protection des captages n'est pas entièrement assurée. Sur les 27 captages et les 2 prises d'eau alimentant la zone d'étude, 8 ne font pas l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP).

Le tableau général se résume en des ressources extérieures dont la qualité et la quantité sont à surveiller. Si le bilan besoins/ressources du territoire alimenté par le système du Lez est, par exemple, excédentaire d'ici 2030, des impacts potentiels du déficit quantitatif de la ressource en eau superficielle du bassin versant du Lez sur les eaux souterraines alimentant le système du Lez) sont cités.

Les apports supplémentaires du BRL (projet Aqua Domitia) sont invoqués comme remède aux tensions locales pour sécuriser la ressource en eau potable et assurer le développement des zones d'irrigation.

La sécurisation des apports complémentaires provenant des eaux brutes du Rhône acheminées par le canal BRL traitées dans les 6 stations de Vauguière, le Crés, Arago, Valedéau, Fabrègues et St Hilaire permet d'assurer le renforcement de la ressource en eau.

Les milieux naturels et la biodiversité :

La très grande diversité écosystémique est à l'origine d'une biodiversité exceptionnelle, qui fait appartenir le territoire à un des 36 hot spots mondiaux de biodiversité.

Une vingtaine d'habitats naturels d'intérêt communautaires ont été identifiées sur le territoire, dont quatre sont prioritaires : la lagune côtière, les steppes salées méditerranéennes, les mares temporaires méditerranéennes et les marais calcaires à *cladium mariscus*. Ces habitats abritent environ deux tiers des espèces connues en France :

Le territoire abrite également 11 espèces faisant l'objet d'un plan national d'action.

Le territoire accueille de nombreux périmètres d'inventaire et de protection de tous statuts, dont, par exemple, onze sites Natura 2000 représentant une surface d'environ 7 460 ha, soit 17% du territoire de la Métropole, ou encore, près de 700 ha d'espaces naturels acquis par le Conservatoire des Espaces Littoraux et 600 ha préemptés par le Conseil Départemental de l'Hérault.

Trois entités naturelles aux intérêts écologiques majeurs et interdépendants

Trois grands ensembles naturels sont définis sur le territoire métropolitain: les étangs palavasiens, les plaines et les garrigues. A chacune de ces entités correspondent des

caractéristiques spécifiques et des enjeux propres, *mais la fonctionnalité écologique du territoire repose sur l'interdépendance de ces trois écosystèmes et sur les échanges assurés par les différents cours d'eau et fleuves qui les traversent.*

Le littoral et les étangs palavasiens

Le fort intérêt écologique de ce secteur est lié à la mosaïque de milieux (lagunes milieux humides périphériques...) abritant un grand nombre d'espèces patrimoniales, qui sont en outre situés au cœur de couloirs de migration d'importance internationale pour l'avifaune.

En termes de continuité, le réseau hydrographique du territoire joue un rôle primordial, en connectant les zones humides littorales, les lagunes et les garrigues de l'arrière-pays.

Ce type de milieu est impacté par plusieurs phénomènes : fréquentation touristique et de loisirs, cabanisation, et fragmentation par les infrastructures de transports.

La plaine de Lunel-Mauguio et la plaine Ouest

Ces plaines, alignées sur un axe Nord-Est/Sud-Ouest, assurent la transition entre le littoral, les étangs et les zones aux reliefs plus marqués de l'arrière-pays, garrigues et causses. Agriculture (vigne ou polyculture) urbanisation et voies de déplacements marquent ces milieux.

Cette mosaïque agricole (haies, friches et espaces enherbés) abrite de nombreuses espèces d'oiseaux à forte valeur patrimoniale. Mais les pressions qui s'y exercent (périurbanisation/artificialisation, diminution des pratiques agricoles extensives, irrigation...) et la fragmentation des milieux naturels menacent leur capacité d'accueil des espèces remarquables. En résulte un enjeu fort de connectivité, assurée pour la faune par les nombreux cours d'eau.

Les garrigues

Espaces de transition entre les plaines littorales et les contreforts des Cévennes, elles offrent des paysages diversifiés d'ambiance thermophile, composés de plateaux calcaires secs à végétation caractéristique et des plaines cultivées dans les creux du relief, abritant des espèces typiquement méditerranéennes à fort un intérêt patrimonial. (25 espèces d'intérêt communautaire)

Ces milieux ouverts sont également menacés par la déprise agricole et l'abandon de gestion des milieux qui engendrent une fermeture considérable des espaces pour la biodiversité du territoire.

La pression urbaine est également forte sur les garrigues et le phénomène de périurbanisation menace ces milieux aux franges des villages et accentue leur fragmentation.

Le réseau vert de la Ville de Montpellier

Le milieu urbain participe également à la biodiversité du territoire et aux aménités environnementales, en ville (parcs et jardins de Montpellier) comme en première couronne (Vallées du Lez et de la Mosson)

Climat, air, énergie

Le climat méditerranéen constitue aujourd'hui un facteur important d'attractivité résidentielle. Cependant, les changements qui s'opèrent (et dont certains sont déjà observables) auront des impacts directs sur le cadre de vie : aggravation des aléas liés aux inondations, à la submersion marine et aux feux de forêts, intensification des périodes de fortes chaleurs estivales et des pollutions atmosphériques, raréfaction de la ressource en eau...

Parallèlement à un effort partagé de réduction des émissions de gaz à effet de serre, notamment dans le secteur des transports, le territoire doit donc développer une stratégie d'adaptation à sa vulnérabilité au changement climatique dans les années à venir.

Production et consommation d'énergies

Faible présence industrielle et climat doux limitent les consommations d'énergie et les émissions de GES du territoire, Mais le territoire présente néanmoins une importante précarité énergétique des ménages.

Les enjeux majeurs de la stratégie définie par le Plan Climat Air Énergie Territorial solidaire en termes de développement des énergies renouvelables et de sobriété énergétique devront trouver dans le PLUI les conditions pour respecter les nombreuses sensibilités écologiques et paysagères du territoire.

Nuisances sonores

Le bruit dans la Métropole est essentiellement dimensionné par les infrastructures routières et, dans une moindre mesure, par les infrastructures ferroviaires. La densification du réseau, corrélée à une augmentation du nombre d'habitants risque d'accroître les zones de nuisances acoustiques et le nombre de personnes exposées à un niveau acoustique supérieur aux seuils réglementaires pour le bruit routier, pouvant potentiellement constituer des enjeux sanitaires.

Déchets

Selon le dernier bilan dressé fin 2022, des actions menées sur le territoire de la Métropole dans le cadre du premier plan de prévention et gestion des déchets ménagers et assimilés fait état de la réduction de 5,6 % de déchets ménagers par rapport à 2021. En 2022, plus de 55 % des déchets du territoire sont valorisés par recyclage matière, production de compost ou d'énergie renouvelable.

Une stratégie a ainsi été élaborée et adoptée début 2022 pour faire de Montpellier Méditerranée Métropole un territoire « zéro déchet ».

Commentaire de la CE :

Compte tenu de la richesse des patrimoines présents sur le territoire métropolitain et de la solidarité fonctionnelle des principaux types de milieux qui le composent, la C.E s'investira fortement dans la vérification de la prise en compte des caractéristiques environnementales du territoire dans l'élaboration du PLUI (analyse du dossier). La cohérence entre les enjeux identifiés et les prescriptions arrêtées fera l'objet d'une évaluation approfondie.

I.6. LE PROJET DE PLUI-C

Montpellier Méditerranée Métropole, en collaboration avec les communes, a engagé l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), afin de répondre à deux objectifs majeurs :

- *décliner localement les orientations stratégiques du projet métropolitain et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé en novembre 2019,*
- *permettre la réalisation des projets urbains locaux.*

Cadrage

Le territoire de la métropole est couvert, à ce jour, par vingt-neuf plans locaux d'urbanisme (PLU) et deux plans d'occupation des sols (POS). **L'élaboration du PLUi-climat s'inscrit dans le projet de territoire : « Montpellier Métropole Territoires »,** (démarche engagée en juin 2015 et concrétisée en 2022).

Ce projet de territoire fixe un cap à un développement durable et équilibré de la métropole et se veut respectueux de l'échelle communale. Il constitue le socle programmatique des démarches de planification territoriale en cours et à venir : révisions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), du Plan de Déplacements Urbains (PDU), du Plan Local de L'Habitat (PLH) et du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi c).

I.6.1. Les objectifs du PLUi-climat déclinés dans la délibération de prescription du projet (Cf. Annexe 2)

Préserver et valoriser l'exceptionnelle richesse environnementale

« Grand paysage » ; préservation et la restauration des continuités écologiques définition des modalités d'accompagnement de la mise en œuvre d'une politique agro-écologique et d'alimentation.

Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles :

Diversification des formes d'habitat, modalités de « réparation » et de réinvestissement des centres-villes, des quartiers existants et des centres-villages. Cohésion du territoire en matière de desserte du périurbain, repenser l'espace public comme support des pratiques urbaines.

Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois

Offre économique adaptée aux besoins des entreprises de chaque commune - Dynamique commerciale : déclinaison locale des orientations du SCoT- identité touristique à l'échelle métropolitaine

Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets

Eviter les impacts environnementaux et climatiques de l'urbanisation chaque fois que possible, compenser ceux qui ne peuvent être évités et réduire les conséquences de leurs effets inévitables à travers une urbanisation et des aménagements plus résilients.

I.6.2. L'analyse du territoire ses enjeux et besoins

Elle se décline à partir d'un diagnostic et d'un état initial de l'environnement du territoire communal sur 6 secteurs aux enjeux communs ou spécifiques prédéfinis dans le SCoT. Deux études en annexe analysent la typologie morphologie des tissus urbains de la métropole (outil de diagnostic) et une approche paysagère des espaces agricoles et naturels.

Une hiérarchisation des enjeux du territoire (synthèse transversale) a mis en exergue :

- Une géographie naturelle présentant un atout majeur de qualité environnementale et paysagère ;
- Une certaine vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels de la disponibilité de la ressource en eau et de l'utilisation des ressources naturelles ;
- La dynamique démographique et économique de la région engendre une forte pression foncière consommatrice d'espace et de fragmentation et d'utilisation (prélèvement/rejet) des ressources. Il est nécessaire de ne pas amplifier le déséquilibre créé.

1.6.2.a. Les besoins du territoire pris en compte dans le projet de PLUi-Climat

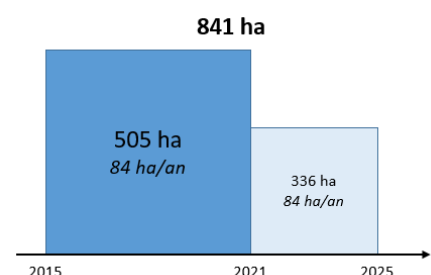
- Habitat : l'analyse chiffre la production de logements à 5600/an et le rpj vise un rythme futur de 4300 à 4500 logements / an. Autre fait marquant, de déficit de logements sociaux avec un enjeu de développement et d'amplification, couplé à un fort enjeu d'amélioration énergétique du parc existant.
- Activité économique hors agriculture et emploi : un système productif déséquilibré, une économie productive peu développée ; trois filières bien ancrées sur le territoire de la métropole : santé, numérique, hautes technologies et des filières en devenir : technologies environnementales « vertes », éco-industries, e-commerce et logistique urbaine.
- La métropole est marquée par un taux de chômage qui se maintient à un taux élevé, malgré un emploi en hausse, avec des emplois concentrés en centre-ville Montpellier et première couronne partielle. Elle affronte des enjeux liés au maintien des fonctions de haut, niveau, de diversification et d'augmentation de l'offre foncière.
- Activité agricole : le territoire offre une grande diversité de potentiel agricole, avec une dominante viticole à fort potentiel reconnu (AOP et AOC) et une activité maraîchère en développement.
- Les enjeux agricoles et alimentaires identifiés concernant le PLUi-c :
- Un Enjeu foncier triple : préserver les terres agricoles, remobiliser les friches pour la production et faciliter l'accès au foncier pour les projets agricoles.

- Un enjeu de résilience des fermes et des filières : diversifier les modèles agricoles et les pratiques, protéger et restaurer les sols agricoles, promouvoir une gestion économe de l'eau.
- Economie touristique : un territoire très attractif aux ressources touristiques variées avec des différences ville-centre, plaines, littoral et garrigues, et une part du tourisme d'affaire importante (congrès) Le PLUi prône la préservation et la valorisation des paysage et cadre les besoins en termes d'hôtellerie et de logement.

I.6.2.b. Les études et analyses complémentaires

- L'élaboration du projet de PLUi-c a mobilisé plusieurs outils qui ont enrichi le diagnostic porté sur le territoire.
- L'analyse typologique des tissus urbains de la métropole
- Un outil qui permet d'appréhender la réalité du bâti d'un territoire et de comprendre les formes et densités urbaines, selon une analyse par critères des tissus urbains, qui distingue les diverses formes urbaines :
 - L'espace public et l'espace libre (ambiances et usages),
 - La vocation du tissu (programme),
 - Les caractéristiques du bâti (implantation, hauteur, emprise au sol...),
 - La parcelle (forme, taille, organisation).
- Ce travail précède et éclaire l'écriture des règles architecturales souhaitables pour mieux insérer les projets urbains dans leur environnement, à travers le règlement de chaque zone du PLUi climat 3M.
- Approche paysagère des espaces agricoles et naturels
- Un outil pour mieux appréhender le paysage, par secteur, selon ses différents éléments constitutifs : topographie, résilles paysagères, armatures agricoles, occupation du sol, perceptions visuelles. La typologie qui en résulte décrit son évolution dans le temps. La carte de synthèse des espaces agricoles et naturels permet une retranscription dans le zonage et le règlement graphique : *Zoom sur la répartition de l'usage des sols*
- Espaces agricoles naturels et forestiers : près d'un tiers des espaces consacrés à l'agriculture : 12 910 ha, qui se répartissent en 3 dominantes : les vignes représentent environ 35% d'entre eux, les prairies 31% et les cultures annuelles 28%. Les espaces agricoles comptent aussi des oliveraies » (3%) et des vergers (2%).
- Peu d'espaces forestiers d'ampleur, mais de nombreux bois. Des espaces aquatiques remarquables situés majoritairement au Sud

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement



- **Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du projet**

- **Espaces urbanisés dominés par l'habitat**

Les 13 694 ha en « milieu consommé » correspondent à différents usages. Il s'agit d'abord des « zones à dominance d'habitat », avec 8 406 ha, soit 61% du milieu consommé. Viennent ensuite les « équipements » avec 1 869 ha (14%), les « zones d'activités économiques » avec 1 597 ha (12%), puis les « infrastructures routières et ferroviaires » avec 1 498 ha (11%). Enfin, les « décharges », « chantiers », « infrastructures portuaires et aéroportuaires » représentent 323 ha de la consommation (2%).

- Des « grands équipements » sont concentrés dans le cœur de Métropole et les zones d'activités économiques assez bien réparties sur le territoire.
-

Observation de la CE sur le diagnostic initial du territoire :

- Une approche pluridisciplinaire très complète qui pose un regard relativement précis sur l'ensemble des composantes du territoire de la métropole
- Des annexes très précieuses pour la compréhension du travail d'analyse effectué dans le cadre de ce projet de PLUi et sa traduction réglementaire.

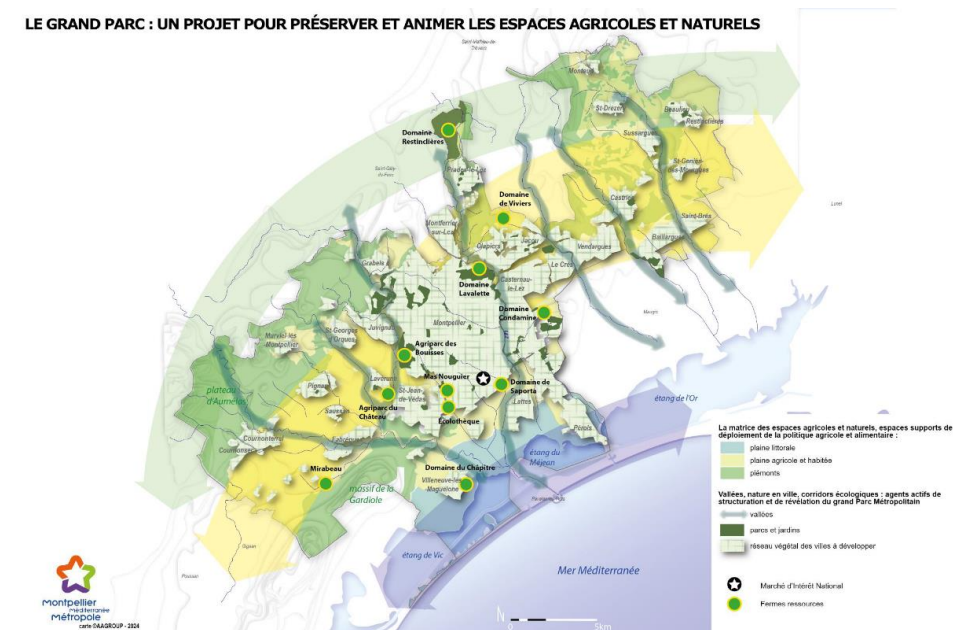
I.6.3. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débat sur les objectifs des politiques publiques

Le PADD a évolué depuis 2015 afin de permettre la traduction du PACET (Plan Air Climat Energie Territorial) et faire du PLUi, un PLUi climat

Les orientations initiales du PADD regroupées en trois défis et cinq thématiques ont été revues ; 6 axes ont été fixés :

AXE 1. Révéler le grand parc métropolitain

LE GRAND PARC : UN PROJET POUR PRÉSERVER ET ANIMER LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

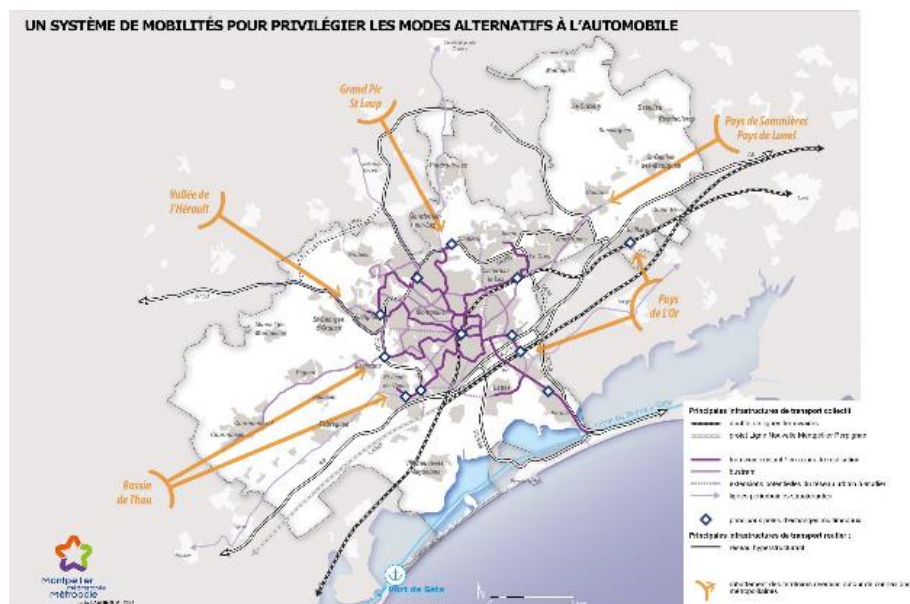


AXE 2. Se préparer au défi climatique

AXE 3. S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière

AXE 4 – Encadrer la croissance démographique

AXE 5 – Construire la Métropole des proximités



AXE 6 – Affirmer une Métropole productive, créative et innovante

Chiffres clefs :

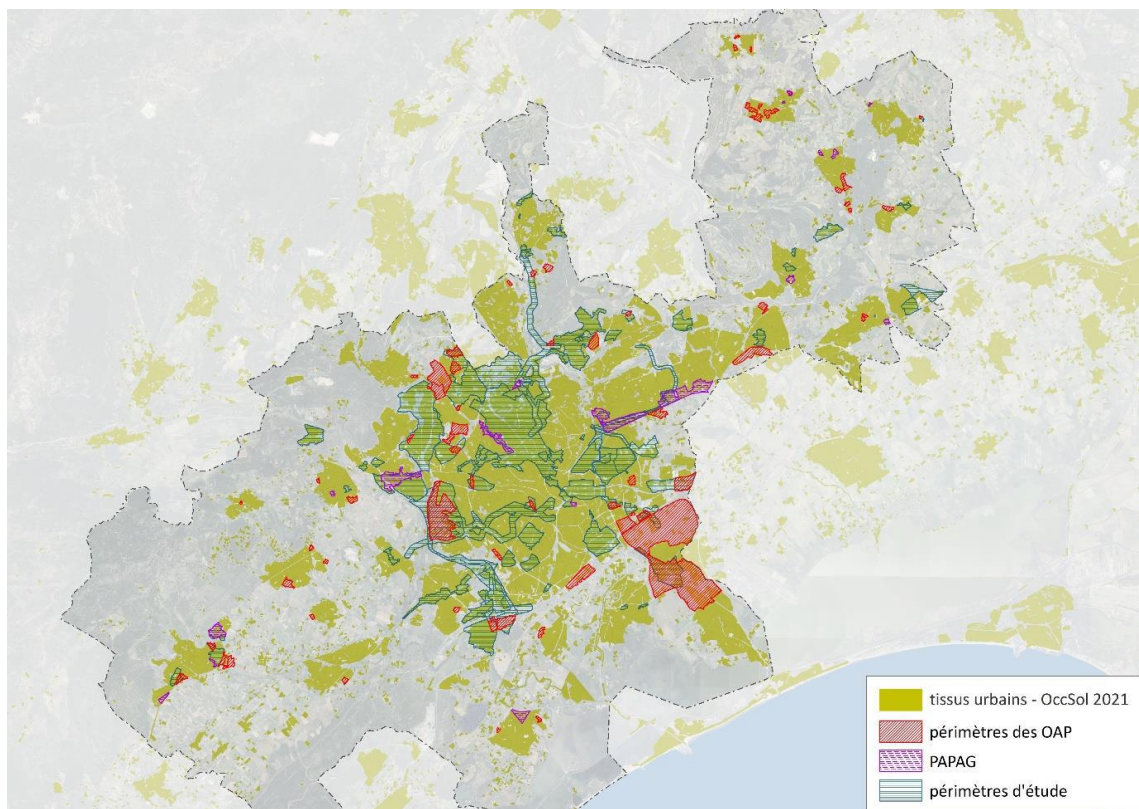
- Préservation des 2/3 du territoire en zones A/N
- Modération de la consommation foncière = 50%
- Taux de croissance de 0,9%/an, soit 4 300 à 4 500 log/an
- Priorité au réinvestissement urbain
- 740 ha de zones AU dont 534 ha en extension urbaine du SCoT

Observation de la CE sur le diagnostic initial du territoire : La CE constate que des précisions et compléments ont été apportés par rapport à la délibération de prescription, tenant compte de l'évolution des lois.

I.6.4. Les outils d'aménagement et de programmation urbaine

D'une manière générale, en complémentarité avec le corpus de règles encadrant la constructibilité des espaces urbanisés, le PLUi-c vise à maîtriser, dans le temps, les principaux sites à enjeux à travers l'intégration d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et, lorsque aucun projet n'est encore défini, de périmètres d'étude ou de périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Périmètres des OAP, périmètres d'études et PAPAG inscrits au PLUi-c (source : 3M)



➤ **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Elles visent à :

- définir qualitativement un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") ;
- ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées).

Elles contribuent à la déclinaison opérationnelle du projet souhaité par la collectivité ou l'établissement porteur du PLU(i), les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant être compatibles avec les orientations du PADD. A noter que ce sont des OAP sectorielles eu urbanisation ou extension urbaine du SCoT et que 2 d'entre elles en secteur stratégique intercommunal (Lattes Montpellier Cambacérès et Lattes Pérols Ode à la mer).

OAP à vocation mixte : 10 sur Cadoule et Bérange-5 sur Vallée du Lez -15 sur Montpellier-7 sur Piémont Garrigues-8 sur Plaine ouest-4 sur Littoral-7 OAP à vocation économique

Leurs objectifs se déclinent en plusieurs thématiques :

- qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- mixité fonctionnelle et sociale ;
- qualité environnementale, prévention des risques et mise ne valeur ou restauration des continuités écologiques ;
- desserte par les transports en commun, les axes de mobilités douces et stationnement ;
- desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Ils comprennent aussi les éléments relatifs à la programmation et au phasage opérationnel.

➤ **Les périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)**

Le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) est une servitude inscrite au plan local d'urbanisme intercommunal dans les zone urbaines (zones U) ou à urbaniser (zones AU). Elle permet de « figer » les constructions dans l'attente d'un projet d'aménagement sans bénéficiaire ou destination précise.

La collectivité territoriale qui porte le PLUi-c doit :

- justifier l'instauration de cette servitude dans le rapport de présentation du PLUi-c
- faire apparaître le périmètre du PAPAG dans les documents graphiques du règlement du PLUi climat en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Le PAPAG permet ainsi de fonder des refus de permis de construire sur ce périmètre pendant la durée prévue au PLUi-c (5 ans au maximum).

20 périmètres ont été instaurés sur 13 communes

Ces périmètres d'intervention visent la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 4.3. Améliorer la qualité des projets urbains ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

Chaque périmètre s'attache des problématiques différentes et des objectifs ont été fixé permettant l'élaboration d'un projet.

Commentaire de la CE sur le diagnostic initial du territoire :

Les orientations d'aménagement et de programmation représentent dans ce PLUi l'essentiel des zones d'extensions du territoire de la métropole : « PLUi de projet, la fin de l'urbanisme à la parcelle » tel que cela nous a été présenté en métropole le - 6/12/24.1 : encadrement des projets, maîtrise du devenir de secteur stratégique, prescriptions fines sur l'acte de construire.

I.6.5. La retranscription réglementaire

Le principe général du règlement (source présentation métropole pour la commission d'enquête)

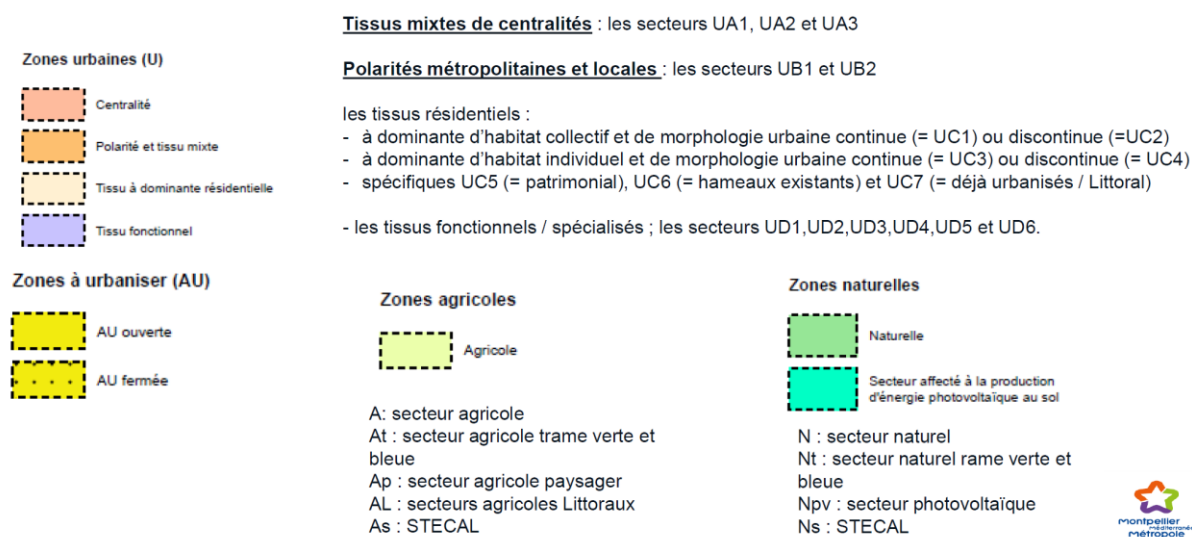
Un vocabulaire commun regroupant les dispositions communes applicables à toutes les zones du PLUi (lexique, définitions, cadre législatif, etc...)

Un règlement PLUi comprenant
des planches « graphiques » thématiques

Un règlement PLUi comprenant
des éléments rédactionnels

regroupant les dispositions propres à
la traduction de chaque projet urbain
communal en cohérence avec les
orientations du SCoT

Règlement écrit / référentiel réglementaire



Quelques chiffres :

Le règlement écrit c'est : 3 livres représentant 1337 pages

Le règlement graphique c'est : 6 pièces : dont 3 pièces (A zonage, B hauteur ; C espaces perméables/ emprise bâti) de 98 plans chacune dont 28 plans au 1/5000 et 70 plans au 1/2000 ou 1/3000 et 32 plans pour pièce D (aspects extérieurs / le patrimoine) –

- 24 plans au 1/5000 pour pièce E (mixité sociale / taille des logements)

- 1 plan pour la pièce F stationnement.

Le territoire du PLUi climat est couvert par un règlement divisé en zones et en secteurs.

Grâce au diagnostic initial et à l'évaluation environnementale du rapport de présentation, à l'analyse typo- morphologique des tissus urbains et à l'approche paysagère des espaces naturels et agricoles réalisés et annexés au document, ce règlement comporte une pluralité de secteurs traduisant pour chacun sa spécificité.

Certaines dispositions sont communes et applicables à toutes les zones dans le règlement (hauteur, stationnement, servitude logements social et abordables, PAPAG, cycle de l'eau...).

I.6.5.a. Partie écrite du règlement

cf. zonages en détail en annexe 4

- **18 ZONES « U » urbaines**

Elles ont été étudiées suivant l'analyse typo-morphologique donnée en annexe du rapport de présentation. Cette définition de formes urbaines aboutie à la création de 18 secteurs : de UA1-UA2 ...jusqu'à UD6

- **50 ZONES AU à urbaniser « ouvertes » et 32 AU0 « fermées »**

Les zones 1AU à 50 AU correspondent à tout ou partie des OAP. Le règlement s'applique en fonction du zonage des parcelles du périmètre de l'OAP ainsi que les règles spécifiques à celle-ci, sans oublier les règles graphiques.

La zone AU0 et ses différents secteurs sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Ces zones AU0 sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

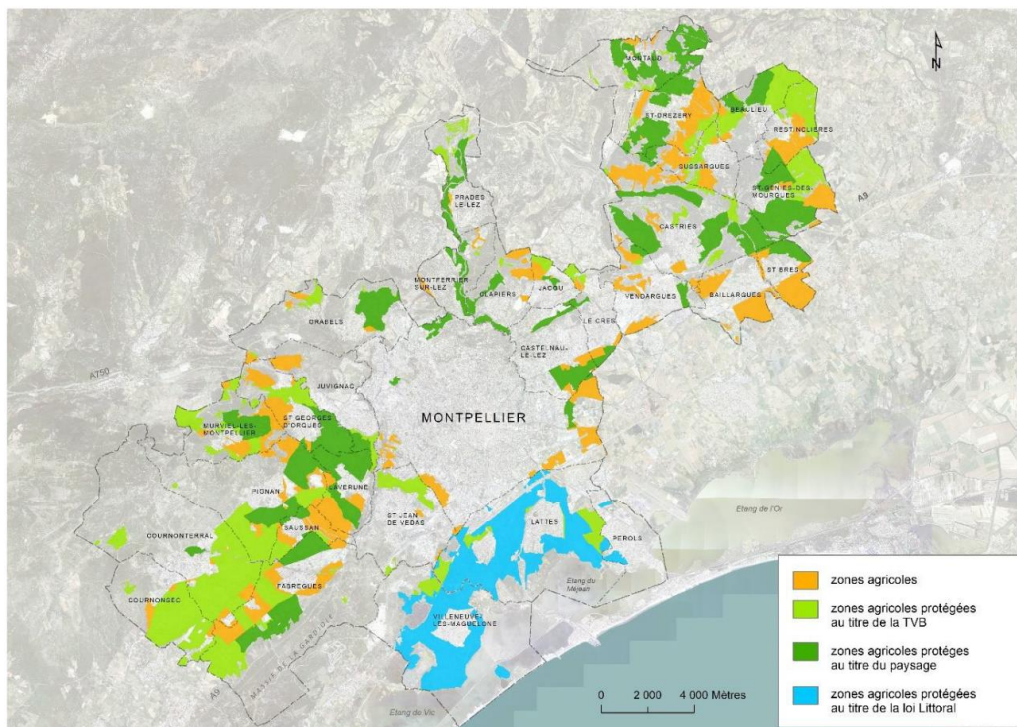
• ZONES AGRICOLES

La zone agricole (A) regroupe les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, à l'exception de ceux concernés par les dispositions de la « Loi Littoral » qui font l'objet d'une zone « AL » spécifique.

Elle est découpée en 3 autres secteurs où la constructibilité est limitée au regard des corridors (At), du paysage (Ap) ou des particularités à traiter (As comprenant cinq sous-secteurs correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).s)

Les zones agricoles du PLUi répondent à un objectif de maîtrise de l'urbanisation et de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit au travers de ce classement d'affirmer des limites franches avec les espaces urbanisés et de limiter la constructibilité au sein des espaces agro-naturels au strict nécessaire (équipements d'infrastructure, évolution du bâti existant, etc.)

Zonage agricole différencié défini pour le PLUi (source : 3M)



- Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles correspondent aux espaces de l'armature des espaces naturels sans vocation agricole ni potentiel agronomique avéré comme les boisements, les garrigues, les étangs ou encore les espaces concernés par une urbanisation diffuse.

Conformément au code de l'urbanisme, le PLUi classe en zone naturelle ou forestière les secteurs à protéger.

La zone naturelle et forestière est découpée en 4 secteurs : **N, Nt, Npv, Ns1 2 3 4**

Zones N	Surface en ha	Part
N	4 243	25%
Nt	9 000	54%
Npv	155	1%
Ns	2	0,01%
NL	162	1%
NLt	31	0,2%
NLcoup	40	0,3%
NLrem	3 076	18%
NLpv	90	0,5%
Total	16 799	100%

Surface des différentes zones N

Une zone naturelle littorale (NL) a été identifiée dans

les secteurs d'application de la loi Littoral (3 communes concernées : Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone).

D'autres dispositions découlent des différents PLU du territoire en zone U, des études paysagères et architecturales précitées, annexées au PLUi climat.

- Dispositions relatives aux implantations : uniquement dans certaines zones
- Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère : l'aspect extérieur : dispositions pour chaque commune en zone U sauf UD1 et AU) et les éléments de paysage et de patrimoine (16 communes concernées)

1.6.5.b. Partie graphique du règlement

Le règlement graphique est composé de plusieurs pièces :

PIECE A : Zonage Les emplacements réservés

PIECE B : Hauteurs

PIECE C : Espaces perméables / emprises bâties

PIECE D : Aspect extérieur / patrimoine

PIECE E : Mixité sociale / taille des logements

PIECE F : Stationnement

L'ensemble de ces pièces et surtout à différentes échelles précisent les règles écrites et permettent de les visualiser à la parcelle.

Les servitudes d'utilité publique : 1 fiche d'identité par SUP + 1 plan regroupant l'ensemble des SUP

I.6.6. Articulation avec les documents de rang supérieur-indicateur de suivi

I.6.6.a. L'Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur

Le PLUi-climat de Montpellier Méditerranée Métropole doit être compatible ou doit prendre en compte les 9 documents supérieurs suivants :

- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019.
- Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022 ;
- Prise en compte du Plan Climat-Air-Energie Territorial solidaire (PCAETs) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 02 Février 2023 ;
- Compatibilité avec Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Montpellier Méditerranée Métropole, adopté le 18 novembre 2019 ;
- Compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU), adopté le 19 Juillet 2012 et le PDM actuellement en cours d'enquête publique
- Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 ;
- Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 ;
- Prise en compte du Schéma Régional des Carrières d'Occitanie appr. le 16 février 2024 ;
- Compatibilité avec le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) - aéroport Montpellier Méditerranée, qui a été arrêté le 15 février 2007.

Des tableaux déclinent, suivant le document supérieur, les défis, les orientations, les actions, les objectifs, orientations-déclinaisons-actions, programmes d'actions...et leur traduction dans le cadre du PLUi climat en termes de compatibilité ou de prise en compte.

La transcription dans le PLUi climat de chacune de ces compatibilités ou prises en compte sont explicités point par point soit dans le Projet d'Aménagement et de Développement

Durable (PADD) pour les grands objectifs, défis..., soit dans le règlement graphique ou écrit pour les actions.

Commentaire de la CE : La lecture montre que les actions principales des différents documents et leur retranscription dans le PLUi climat ont été bien détaillées et sont compréhensibles pour le public.

I.6.6.b. Indicateur de suivi

Réglementairement obligatoire ces indicateurs permettent une vérification des effets de l'application du PLUi-climat 9 ans après son approbation.

Cette analyse suivant les indicateurs choisis et le bilan qui en est tiré, fait l'objet d'une délibération : 6 axes et 48 indicateurs ont été mise en place dans le cadre de ce PLUi.

Commentaire de la CE : L'environnement, le cadre de vie, le défi climatique la maîtrise de la consommation foncière, la croissance démographique, les déplacements et le développement économique **sont** adéquats.

I.6.7. Le zonage d'assainissement des eaux usées et celui des eaux pluviales, permettant une enquête publique unique.

I.6.7.a. En ce qui concerne les eaux usées

Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée au titre du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif.

Le projet

La situation actuelle :

Une mise en cohérence nécessaire des différents plans de zonages

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

Il existe actuellement sur le territoire des 31 communes, représentant 498.000 habitants raccordés, 1500 km de réseaux, 13 stations de traitement des eaux usées, représentant une capacité totale de traitement de 695.000 eq.habitants et 34 millions de m³ d'eaux usées traitées ; l'assainissement non collectif ANC représente 4600 installations. La station de traitement de MAERA avec son émissaire de 20 km dont 11km en mer, dessert 14 communes de la Métropole et 5 communes en dehors.

L'objet du zonage est d'identifier les zones à desservir en assainissement collectif et celles relevant de l'assainissement non collectif. Actuellement, les études de zonage ont été réalisées sur l'ensemble des communes entre 2007 et 2008 ; seules, les 2 communes de Castelnau le Lez et St Jean de Vedas n'ont jamais approuvé le zonage et 19 communes présentent un zonage difficile à mettre en œuvre. De plus, des modifications de PLU communaux ont amené à réviser ces zonages. Il était donc important de procéder à une uniformisation nécessaire sur l'ensemble du territoire de la Métropole.

En outre il existe des secteurs non desservis en zone U et Assainissement collectif. Il conviendra d'évaluer au cas par cas ce classement en zone AC (Assainissement Collectif) ou ANC (Assainissement Non Collectif).

De fait, une mise en cohérence des zonages d'assainissement avec les zonages urbains du PLUi était nécessaire, incluant une planification des extensions de réseaux tenant compte du potentiel d'urbanisation des secteurs, en respectant la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles par un choix d'assainissement adapté et en résorbant une partie de l'assainissement non collectif non conforme, 34 à 40% de celui ci étant sous dimensionné.

Les zones d'assainissement collectif ou non collectif ont été délimitées en fonction de leur zonage urbain au PLUi. En zone U 97% des usagers sont déjà desservies en assainissement collectif ; pour les quelques secteurs non desservis, une analyse technico financière et environnementale a été réalisée en vue de leur classement en zone AC ou ANC.

Aucune extension du réseau n'est prévue en zones A et N.

I.6.7.b. En ce qui concerne les eaux pluviales

La Métropole de Montpellier a souhaité se saisir de l'élaboration du zonage pluvial pour renforcer la cohérence entre la planification de l'urbanisation et la prise en compte des effets de l'imperméabilisation des sols sur les cycles de l'eau. Ce zonage deviendra le document réglementaire de référence pour une gestion durable des eaux pluviales, cohérente à l'échelle des 31 communes de la Métropole.

<https://participer.montpellier.fr/zonage-pluvial-amenager-avec-la-pluie/presentation>

La géographie particulière de la Métropole de Montpellier, ses conditions climatiques tout aussi particulières (climat méditerranéen, épisodes cévenols et méditerranéens), combinées à

une forte dynamique démographique, rend le territoire particulièrement sensible aux inondations par ruissellement des eaux pluviales urbaines.

Pour rendre le territoire de la métropole plus acclimaté à ces phénomènes et réduire ainsi sa vulnérabilité, l'eau pluviale doit être intégrée comme élément structurant des aménagements privés et publics. C'est l'objectif principal du zonage pluvial. ?

L'Assainissement des Eaux pluviales n'avait pas fait l'objet de zonage à l'échelle des 31 communes, alors que seulement moins d'un tiers des communes possédait un zonage pluvial avec des dispositions peu adaptées aux enjeux actuels.

3M , dans le cadre de ses compétences liées au cycle de l'eau et à l'aménagement du territoire, a élaboré un zonage pluvial sur les 31 communes, conforme aux directives et documents stratégiques (DCE,DERU,SDAGE, SAGEs), visant à une meilleure gestion qualitative et quantitative de l'eau et à l'intégration des enjeux du cycle de l'eau dans les projets d'aménagement orientés vers une gestion des eaux pluviales à la parcelle. Pour lutter contre l'artificialisation des sols, qui ralentit l'infiltration et augmente le ruissellement, il faut retrouver un cycle de l'eau plus naturel en ville : le zonage doit aider à gérer l'eau à la source, ralentir le cycle de l'eau et favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol, compenser l'imperméabilité des sols et préserver la ressource en eau. Pour cela, des dispositions générales ont été prescrites :

- Pour la gestion des premiers millimètres de pluie, une seule règle pour tout projet générant une imperméabilisation des sols de plus de 40 m² : gestion des pluies à hauteur de 40 L/m² par infiltration et/ou réutilisation, sans rejet vers l'aval.
- Pour tout projet générant une imperméabilisation de plus de 40 m² et situé sur une unité foncière égale ou supérieure à 300 m², une compensation est nécessaire avec obligation de rétention d'un volume minimum.
- Les rejets d'exhaure permanents sont interdits.

Le projet de PLUi intègre les PPRI déjà réalisés sur le territoire des 31 communes de la Métropole : 29 ont été déjà approuvés et 2 présentés. Les PPRI de Montpellier et Castelnau le Lez nécessitent d'être révisés pour tenir compte de la répétition des inondations (22) et coulées de boue (19) qui se sont produites depuis 1982. Celles-ci sont à l'origine d'un arrêté de catastrophe naturelle tous les 2 ans et de la dernière réévaluation du débit centennal du Lez à 900 m³/s à l'aval du Verdanson au lieu de 755 m³/s. Compte tenu d'événements pluvieux intenses, de l'artificialisation des sols et des cours d'eau canalisés ou enterrés, les débordements s'ajoutent aux ruissellements.

La procédure de révision des PPRI des deux communes de Montpellier et Castelnau le Lez est en cours d'instruction par la DDTM. Une approbation devrait intervenir en 2027.

Risque inondation :

Compte tenu de leur ancienneté les PPRI de Montpellier et Castelnau le Lez sont en cours de révision : des études sont en cours ; dans l'attente et pour tenir compte d'une aggravation dans certains secteurs, un PAC du Préfet de l'Hérault de Novembre 2024 a été acté et prévaut par rapport au PPRI : ceci a fait l'objet d'une réserve de la DDTM.

Commentaire de la CE :

Les documents écrits et cartographiés du risque inondation majeur dans le territoire ne mentionnent pas le PAC et son application prioritaire dans l'attente des nouveaux PPRI révisés.

Les zonages d'Assainissement des Eaux ont été rattachés à l'élaboration du PLUi conformément au Code de l'Urbanisme. Un interlocuteur unique, la Régie des Eaux de Montpellier Méditerranée Métropole exerce la compétence unique au niveau des 31 communes de l'Assainissement des Eaux Usées et Pluviales et assure et contrôle les raccordements aux réseaux publics.

accordements aux réseaux publics.

Le zonage d'assainissement des eaux usées proposé, après analyse de l'aptitude des sols, de l'impact environnemental et une analyse socioéconomique, permet l'obtention d'un document soumis à l'enquête publique clair et complet avec l'application de règles précises et identiques pour toutes les communes de la Métropole.

Le zonage d'assainissement des eaux pluviales n'avait jamais été réalisé à l'échelle de la Métropole. Seules quelques communes appliquaient des règles différentes et incomplètes. Le document soumis à l'enquête publique définit des règles uniques et simples et un zonage qui permet à chaque commune leur mise en œuvre.

Observation de la CE:

Risque inondation :

Compte tenu de leur ancienneté les PPRI de Montpellier et Castelnau le Lez sont en cours de révision : des études sont en cours ; dans l'attente et pour tenir compte d'une aggravation dans certains secteurs, un PAC du Préfet de l'Hérault de Novembre 2024 a été acté et prévaut par rapport au PPRI : ceci a fait l'objet d'une réserve de la DDTM

Il convient de noter que les documents écrits et cartographiés du projet soumis à enquête tels qu'approuvés en Conseil métropolitain du 8 octobre 2024 au sujet du risque inondation majeur dans le territoire ne pouvaient pas mentionner le PAC et son application prioritaire dans l'attente des nouveaux PPRI révisés.

I.7. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

La composition du dossier est fixée par le code de l'urbanisme

En l'occurrence le PLUi-c de 3M contient :

I. Pièces spécifiques de l'enquête publique unique

- Note de présentation non technique (PLUi et zonages d'assainissement)

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

- Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique

II. PLUi Climat

Pièces administratives du PLUi

- Actes de procédure
- Porter à connaissance de l'Etat relatif du PLUi (partiel)
- Avis formulés sur le projet de PLUi

Projet de PLUi

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4. Règlement
5. Annexes

III. Zonage d'assainissement des eaux usées

Dossier j - Pièces administratives

- Actes de procédures
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Projet de zonage d'assainissement des eaux usées

IV. Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Partie 1/2 Pièces administratives

- Actes de procédures
- Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe)

Partie 2/2 Projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales

- Evaluation environnementale
- Règlement du zonage
- Plans de zonage
-

II. L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PLUI-C + ZONAGES ET LE CADRE JURIDIQUE

II.1. L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

L'enquête publique unique porte sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal-climat (PLUi-c), et les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de la Métropole 3M.

Le PLUi-c est un document d'urbanisme qui définit les grandes orientations de développement du territoire et ses enjeux dans une vision à une dizaine, voire même une quinzaine d'années. Il détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, à l'échelle du territoire de la Métropole (31 communes), travaillé en intégrant les évolutions du changement climatique.

Le zonage d'assainissement ne constitue pas un document d'urbanisme, au sens du Code de l'urbanisme. Il constitue en lui même une règle devant être respectée par les autorités compétentes en matière d'occupation et d'utilisation du sol. C'est la raison pour laquelle, par souci de cohérence, les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées sont traités dans la même enquête publique.

L'enquête publique a ainsi pour but de vérifier d'une part la forme et le fond du dossier, et d'autre part :

-si les avis émis par l'Autorité environnementale, le préfet (et le service de la DDTM34), et les autres PPA, comme les PPC ont été pris en compte par 3M, et si non lesquels, et pourquoi,

-de surcroît de contrôler la forme et le fond de la concertation,

-enfin de prendre en compte, analyser et synthétiser les avis émis par le public durant l'enquête, de poser non seulement les questions s'y rapportant à 3M, mais encore celles propres à la commission d'enquête, et d'analyser ses réponses, afin de pouvoir rendre des conclusions et un avis motivé sur le projet présenté par 3M.

II.2. CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

II.2.1. Règles relatives au PLUi-c et aux périmètres des eaux d'assainissement et des eaux pluviales

Ce chapitre se décline selon le titre même de l'enquête publique :

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi- climat),

- Zonage d'assainissement des eaux pluviales
- Zonage d'assainissement des eaux usées de Montpellier Méditerranée Métropole.

Nous avons 3 thèmes différents sous le même titre qui vont présenter les différents textes réglementaires qui s'y appliquent.

II.2.1.a. Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi-climat)

Un bref historique des textes réglementaires permet de comprendre le cheminement, des documents d'urbanisme, à aujourd'hui. L'histoire de l'urbanisme, est un processus technique et politique lié à l'utilisation des terres et à la conception de l'environnement urbain, y compris l'air, l'eau et l'infrastructure des zones urbaines telles que les réseaux de transport et de distribution.

Le plan d'occupation des sols (POS) est un ancien document d'urbanisme prévu par le droit français, dont le régime a été créé par la loi de 1967. Sa disparition a été organisée par la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000 et la Loi ALUR du 24 mars 2014, au profit des nouveaux (PLU).

Ce nouveau document d'urbanisme est un projet global d'aménagement du territoire communal ou des communes (PLUi-c) dans un souci de respect du développement durable dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), tout en respectant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacement.

Le PLU est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme essentiellement le titre V du livre Ier.

La loi d'engagement national pour l'environnement ou «Grenelle II», du 12 juillet 2010, a modifié plusieurs aspects du PLU: prise en compte de la trame verte et bleue, orientations d'aménagement et de programmation, PLH a la compétence intercommunale, le périmètre du PLU est celui de l'intégralité de l'EPCI (on parle alors de PLUi).

Loi Climat - Résilience du 22 août 2021

Zéro artificialisation nette

L'article 191 pose le principe selon lequel l'artificialisation des sols doit être réduite de 50% dans les dix prochaines années, à compter du 22 août 2021.

Article 194: Le PLU ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Article 199: Les Orientations d'aménagement et de programmation continuent de s'enrichir. Elles devront désormais comporter un échéancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU. De même, elles devront indiquer les actions et opérations qui permettront de valoriser les «continuités écologiques» (article 200).

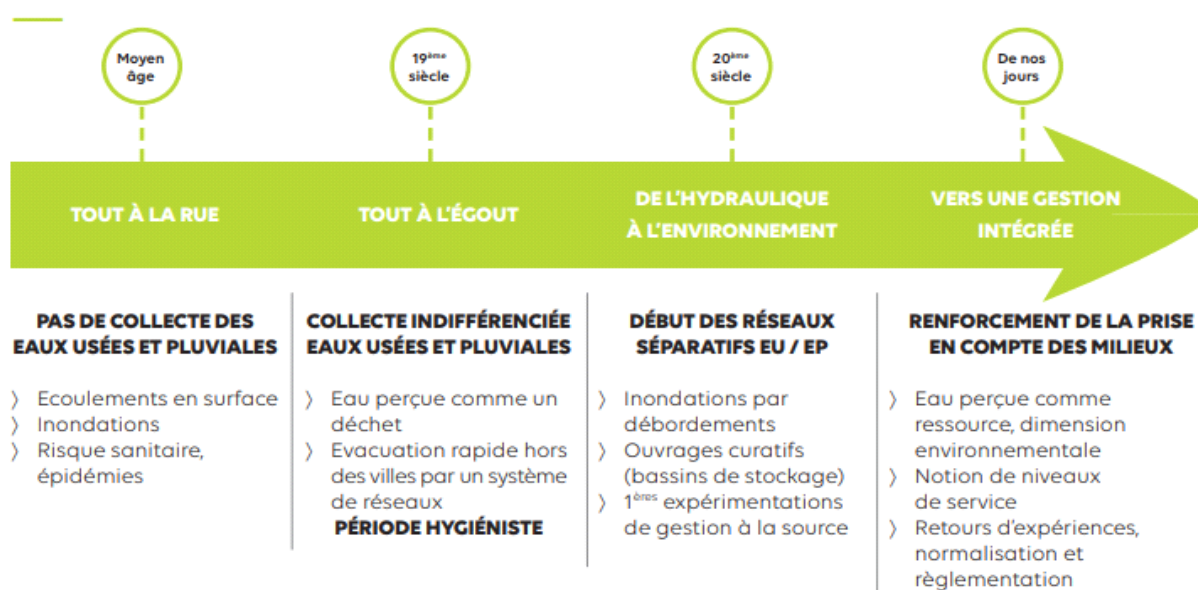
Pour les communes situées dans une zone fortement urbanisée, le règlement du PLU devra prévoir dans certains secteurs une part minimale des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables (article 201).

Lors de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme, il sera possible de déroger aux règles relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions prévues dans le PLU si le projet prévoit la végétalisation des façades ou des toitures (article 202).

C'est ainsi que le Climat fait partie intégrante du PLUi. A l'articulation entre une planification territoriale sur de grands territoires et les aménagements opérationnels, les PLUi constituent une échelle d'action stratégique dans l'atténuation et l'adaptation au changement climatique.

II.2.1.b. Zonage d'assainissement des eaux pluviales

Un bref historique des textes réglementaires permet de comprendre le cheminement, d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales, à aujourd'hui.



Les eaux dites « de pluie » correspondent aux eaux pluviales collectées à l'aval des toitures non accessibles au public.

Les eaux dites « de ruissellement » sont définies non pas à partir d'un processus physique d'écoulement sur une surface, mais comme la partie de l'écoulement qui n'est pas « gérée » par des dispositifs dédiés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

L'imperméabilisation des sols désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes .

La gestion durable des eaux pluviales est un mode de gestion visant à limiter au maximum le ruissellement des eaux pluviales, en ayant par exemple recours à des solutions favorisant leur infiltration

En France, la législation nationale est assez peu précise sur la gestion des eaux pluviales, dans la mesure où elle est **dispersée dans plusieurs codes**. Les mesures proviennent principalement de la **Loi sur l'Eau (2006)** spécifiant que les aménagements doivent limiter l'imperméabilisation des sols et ne pas aggraver le risque d'inondation,

Code civil

Article 64 et Article 641

Le propriétaire ne doit pas **aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales vers les fonds inférieurs**.

Code de l'urbanisme

L'Article L 421-6 et les articles R 111-2, R 111-8 et R 111-1 du Règlement National de l'Urbanisme, permettent soit d'imposer des prescriptions en matière de gestion des eaux soit de refuser une demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir en raison d'une considération insuffisante de la gestion de ces eaux dans le projet.

Code de l'Environnement

Article R.214-1 (Loi sur l'Eau)

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques (Lema) du 30 décembre 2006 est une loi française ayant pour fonction de transposer en droit français la directive cadre européenne d'octobre 2000, afin d'arriver aux objectifs qu'elle a posés, notamment :

le bon état des eaux d'ici 2015 ;

l'amélioration des conditions d'accès à l'eau pour tous ;

plus de transparence au fonctionnement du service public de l'eau ;

la rénovation de l'organisation de la pêche en eau douce

Le zonage d'assainissement

Article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, spécifie que les communes doivent délimiter :

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

«Les 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 ;

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.»

II.2.1.c. Zonage d'assainissement des eaux usées

Un bref historique des textes réglementaires permet de comprendre le cheminement, d'un zonage d'assainissement des eaux usées, à aujourd'hui.

Dans le cadre de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et du décret n° 94-469 du 3 juin 1994 relatifs aux eaux usées urbaines, les communes ont pour obligation de mettre en place un zonage d'assainissement collectif et non collectif. Ce zonage doit être soumis à enquête publique avant d'être approuvé en dernier ressort par le Conseil municipal.

Le décret n°94-469 reconnaît l'assainissement non collectif comme une solution pérenne alternative à l'assainissement collectif lorsque celui-ci «ne se justifie pas soit parce qu'il ne présente pas d'intérêt pour l'environnement, soit parce que son coût serait excessif». Cette assertion revient sur une tendance de mise en avant exclusive de la collecte des eaux usées et de leur traitement centralisé qui aurait été dominante au cours des décennies précédentes.

Dans le même temps, à partir des années 2000, sous l'effet des directives européennes, les normes en matière d'assainissement se durcissent de plus en plus

L'enquête publique mise en œuvre est celle prévue à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, et vise à informer le public sur le projet de zonage, à recueillir ses appréciations, ses suggestions et contre-propositions.

Cette enquête peut être menée simultanément à l'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme (PLU). En l'occurrence ici le PLUi.

II.2.2. Les lois relatives à l'aménagement du territoire et de la planification urbaine

Le droit de l'urbanisme est l'ensemble des règles relatives à l'aménagement et au développement urbain. Il encadre l'évolution physique de l'urbanisation, les possibilités d'utiliser le sol. Il couvre tout le territoire. Le Code de l'Urbanisme remonte à 1977 ; il fait l'objet de réformes nombreuses.

Il existe plusieurs textes législatifs qui encadrent l'urbanisme et l'aménagement du territoire. Parmi les plus importants, on peut citer :

Le Code de l'urbanisme : il constitue le texte central en matière d'urbanisme et définit notamment les règles applicables aux documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme,

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

schémas de cohérence territoriale), aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable) ou encore aux servitudes d'utilité publique.

La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) : adoptée en 2014, elle vise notamment à faciliter la construction de logements, lutter contre l'étalement urbain et protéger les espaces naturels et agricoles.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbains) : promulguée en 2000, cette loi impose notamment aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) de disposer d'au moins 20 % (25 % depuis la loi ALUR) de logements sociaux sur leur territoire.

Les enjeux juridiques liés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire

Les lois relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire soulèvent plusieurs enjeux juridiques majeurs pour les acteurs concernés (collectivités territoriales, promoteurs immobiliers, particuliers) :

Le respect des règles d'urbanisme : le non-respect des règles définies par les documents d'urbanisme peut entraîner des sanctions pénales et administratives. Par exemple, une construction réalisée sans permis de construire ou en violation des règles du plan local d'urbanisme peut être sanctionnée par une amende, voire la démolition de l'ouvrage.

L'articulation entre les différents niveaux de réglementation : les acteurs concernés doivent veiller à prendre en compte les différentes échelles d'intervention (locale, intercommunale, régionale) et leurs interactions. Par exemple, un projet d'aménagement doit être conforme tant au schéma de cohérence territoriale qu'au plan local d'urbanisme.

La protection des droits des tiers : les projets d'aménagement et de construction peuvent avoir des impacts sur les droits des propriétaires et occupants voisins (atteinte à leur droit de jouissance, trouble anormal de voisinage). Il convient donc de prendre en compte ces aspects pour éviter les contentieux.

Les enjeux environnementaux liés à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire

L'urbanisme et l'aménagement du territoire ont également d'importants enjeux environnementaux, qui sont notamment pris en compte dans les lois précitées :

La lutte contre l'étalement urbain : la loi ALUR vise notamment à limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles par l'extension des zones urbanisées. Cela passe par un renforcement des règles de densification, la promotion de la mixité sociale et fonctionnelle ou encore l'utilisation des friches urbaines.

La préservation des espaces naturels et de la biodiversité : le Code de l'urbanisme prévoit diverses dispositions pour protéger les espaces naturels sensibles, les milieux aquatiques ou

encore les corridors écologiques. Il impose également une évaluation environnementale des documents d'urbanisme afin d'en mesurer les impacts sur l'environnement.

L'intégration du changement climatique dans la planification urbaine : plusieurs lois, dont la loi ALUR et la loi Transition énergétique pour la croissance verte, imposent aux collectivités de prendre en compte les enjeux climatiques dans leurs documents d'urbanisme (réduction des émissions de gaz à effet de serre, adaptation aux effets du changement climatique).

Les acteurs impliqués dans l'urbanisme et l'aménagement du territoire

L'élaboration et la mise en œuvre des lois relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire impliquent de nombreux acteurs :

Les collectivités territoriales : elles sont compétentes pour élaborer les documents d'urbanisme, délivrer les autorisations d'urbanisme et mettre en œuvre les politiques locales d'aménagement.

Les services de l'État : ils veillent au respect des règles d'urbanisme et accompagnent les collectivités dans leurs démarches. Ils peuvent également intervenir directement dans certains cas (zones littorales, sites classés).

Les promoteurs immobiliers : ils sont responsables de la réalisation des projets de construction ou d'aménagement, dans le respect des règles d'urbanisme et des contraintes environnementales.

Les particuliers : ils doivent se conformer aux règles d'urbanisme lorsqu'ils entreprennent des travaux sur leur propriété.

Ainsi, les lois relatives à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire sont essentielles pour contribuer à la construction d'un cadre de vie durable et harmonieux.

Le Schéma de Cohérence Territoriale révisé de Montpellier Méditerranée Métropole a été approuvé par délibération du Conseil Métropolitain du 18 novembre 2019.

Document de planification, le Schéma de Cohérence Territoriale définit, à l'horizon 2040, les grandes orientations d'aménagement du territoire métropolitain. Il fixe les limites entre, d'une part, les espaces urbains ou voués à l'urbanisation et, d'autre part, les espaces naturels et agricoles. Il encadre et met en cohérence l'ensemble des documents de planification et de programmation d'échelle métropolitaine, à savoir, notamment :

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan de Mobilité

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Ce document est opposable depuis le 22 janvier 2020.

II.2.3. Les textes spécifiques relatifs à l'enquête publique

- le code général des collectivités territoriales et notamment les articles L. 5211-9 et L. 5211-10 ;
- le code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-19 et R.153-8 et suivants ;
- le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;
- le décret n°2014-1605 du 23/12/2014 publié au Journal Officiel du 26/12/2014 portant création, à compter du 01/01/2015, de Montpellier Méditerranée Métropole par transformation de la Communauté d'Agglomération de Montpellier ;
- la délibération relative à l'élection de Monsieur Michaël DELAFOSSE en qualité de Président ;
- l'arrêté portant délégation de fonction à Monsieur Stéphane CHAMPAY, Vice-Président, dans les domaines de l'Aménagement durable du territoire, l'Urbanisme et la Maîtrise foncière ;
- la Charte de Gouvernance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par le conseil de Métropole en date du 22/07/2015 ;
- la délibération n°13352 du 12/11/2015 du Conseil de Métropole prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvant les objectifs poursuivis, les modalités de collaboration avec les 31 Communes membres et arrêtant les modalités de la concertation ;
- la délibération n°M14291 du 14/12/2016 du Conseil de Métropole prescrivant la modernisation du contenu du PLUi ;
- les délibérations n°M2018-337 du 19/07/2018 et n°2023-156 du 01/06/2023 du Conseil de Métropole débattant sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLUi ;
- la délibération n°M2024-336 du 08/10/2024 du Conseil de Métropole arrêtant le projet de PLUi Climat et tirant le bilan de la concertation ;

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

- la délibération n°M2023-92 du 30/03/2023 du Conseil de Métropole engageant la révision du zonage d'assainissement des eaux pluviales et arrêtant les modalités de la concertation ;
- la délibération n°M2023-286 du 11/07/2023 du Conseil de Métropole tirant le bilan de la concertation relative au projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- la délibération n°M2024-368 du 08/10/2024 du Conseil de Métropole arrêtant le projet de zonage d'assainissement des eaux pluviales ;
- la délibération n°M2023-89 du 30/03/2023 du Conseil de Métropole engageant la révision du zonage d'assainissement des eaux usées et arrêtant les modalités de la concertation;
- la délibération n°M2024-367 du 08/10/2024 du Conseil de Métropole tirant le bilan de la concertation relative au projet de zonage d'assainissement des eaux usées et arrêtant le projet de zonage d'assainissement des eaux usées ;
- la notification du projet de PLUi Climat et des projets de zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 17/10/2024 ;
- la notification du projet de PLUi Climat aux personnes publiques associées (PPA) en date du 18/10/2024 ;
- la demande de désignation d'une commission d'enquête auprès du Tribunal Administratif de Montpellier en vue de mener l'enquête publique unique relative au projet de PLUi Climat et aux projets de zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de Montpellier Méditerranée Métropole ;
- la décision n° E24000126/34 en date du 10/12/2024 de la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier désignant une commission d'enquête

Ces derniers textes déclinent les conditions dans laquelle a été prise et se déroule l'Enquête Publique (EP) relative au projet de PLUi Climat et aux projets de zonage d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées de Montpellier Méditerranée Métropole.

III. LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE ET LES AVIS FORMULÉS PAR LES ORGANISMES CONSULTÉS AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

III.1. LE BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

III.1.1. Concertation relative à l'élaboration du PLUi.

La concertation relative au PLUi a fait l'objet d'un bilan présenté à la délibération du Conseil de Métropole le 8 octobre 2024 puis enregistrée sous le n° M2024-366 et adoptée à la majorité des voix exprimées (**Pour** : 69 voix. **Contre** : 12 voix. **Abstention** : 9 voix. **Ne prennent pas part au vote** : 0 voix).

La concertation s'est déroulée d'avril 2019 à octobre 2024, soit une période de 5 ans et demi.

Un dispositif global a été déployé par la Métropole pour apporter au public une information régulière sur les avancées du projet durant toute la phase de concertation. Cette information a notamment été assurée par :

- la tenue de six réunions publiques d'avril à juillet 2019, visant à présenter les principaux enjeux du diagnostic socio-économique et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ainsi que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- la tenue d'une seconde série de 33 réunions publiques, s'ajoutant aux précédentes, dans l'ensemble des communes de la Métropole de février à mai 2023, visant à présenter les orientations et les choix du PLUi Climat et à expliquer le nouveau zonage et le règlement, ainsi que la manière dont ont été pris en compte les projets urbains communaux.

•

Le bilan de la concertation expose :

- les objectifs poursuivis par le PLUi et les grands défis à relever développés dans son PADD,
- la méthode d'élaboration du PLUi en liaison avec les 31 communes de la métropole et les personnes publiques associées,
- le dispositif de concertation mis en place par la métropole,
- l'organisation de la concertation,
- le bilan quantitatif de la concertation
- le bilan qualitatif des contributions regroupées en 7 grands thèmes déclinés en 24 sous-thèmes,

- les principaux sujets d'achoppement présentés par secteurs et les amendements éventuellement apportés au projet,

Les 7 thèmes qui ont dominé cette phase de concertation sont :

- « Équipements » : 2%
- « Déplacements et transports » : 2%
- « Hors PLUi » : 3%
- « Développement économique et commercial » : 5%
- « Méthodologie » : 11 %
- « Résilience environnementale et sobriété énergétique » : 8%
- « Habitat » : 68%

III.1.2. Concertation relative au zonage d'assainissement des eaux usées

La concertation relative au zonage d'assainissement des eaux usées a fait l'objet d'un bilan présenté à la délibération du Conseil de Métropole le 8 octobre 2024 puis enregistrée sous le n° M2024-367 et adoptée à l'unanimité des voix exprimées (**Pour** : 82 voix. **Contre** : 0 voix. **Abstention** : 0 voix. **Ne prend pas part au vote** : 0 voix).

La concertation a été organisée du 21 avril au 21 juillet 2023.

Le public a eu accès au dossier en version numérique sur le site internet <https://participer.montpellier.fr>.

Il pouvait également y formuler en ligne ses avis et remarques ainsi que sur un registre papier disponible au siège de Montpellier Méditerranée Métropole.

Plusieurs annonces réglementaires et légales ont été publiées en vue d'informer les habitants de cette concertation : en début de concertation, avant chaque réunion publique et une semaine avant sa clôture.

3 réunions publiques de présentation du projet se sont tenues dans les communes suivantes en raison de leur particularité vis-à-vis de l'assainissement des eaux usées :

- Le 21 avril à Saint Drézery : 10 personnes présentes,
- Le 22 mai à Montferrier sur le Lez : 20 à 30 personnes présentes,
- Le 14 juin à Castelnau-le-Lez : 40 à 50 personnes présentes.

Aucune observation n'a été formulée sur le registre papier.

4 observations ont été mises en ligne.

1 courrier et 1 mail similaires ont été transmis par voie postale en recommandé et par mail à la Régie des eaux par l'association Vivre au Pioch de Montferrier sur le Lez. Les questions et observations concernaient principalement 3 domaines

- Lien entre PLUi, urbanisme, et zonage d'assainissement des eaux usées,
- Coût total à charge des propriétaires,
- Comparatif de l'assainissement non collectif et de l'assainissement collectif.

III.1.3. Concertation relative au zonage d'assainissement des eaux pluviales

La concertation relative au zonage d'assainissement des eaux pluviales a fait l'objet d'un bilan présenté au Conseil de Métropole et adopté le 11 juillet 2023 par délibération n° M2023-286. Après adaptation du projet et poursuite de la procédure, le projet de zonage a été soumis à la délibération du Conseil de Métropole le 8 octobre 2024 puis enregistrée sous le n° M2024-368 et adoptée à l'unanimité des voix exprimées (**Pour** : 82 voix. **Contre** : 0 voix. **Abstention** : 0 voix. **Ne prend pas part au vote** : 0 voix).

Cette concertation a été organisée du lundi 17 avril au mercredi 31 mai 2023.

Pour informer le public, la concertation a fait l'objet d'une publicité dans le magazine *Montpellier Métropole en commun* n°22 d'avril-mai 2023 et dans le journal *La Gazette de Montpellier* n°1815 du jeudi 30 mars 2023.

Une réunion de présentation du projet, des enjeux associés et des modalités de la concertation a été organisée le lundi 17 avril 2023 au siège de la Métropole. Moins d'une dizaine de personnes y a assisté, principalement les représentants des associations des quartiers situés le long des rives du Lez à Montpellier.

Le dossier de la concertation et le support de présentation de la réunion publique ont été mis à disposition sur le site internet de la Métropole ainsi que sous format papier à l'accueil de la Métropole.

Aucune observation n'a été enregistrée sur le registre papier.

10 participations ont été déposées sur le site internet.

Les principales observations étaient les suivantes :

- Demande de la commune de Grabels de classement en zone 1 du secteur de la Valsière,
- Actualisation de cartes,
- Application du zonage sur des projets en cours sur les secteurs de Malbosc à Montpellier et Montpeyre à Saint Georges d'Orques,
- 4 Remarques relatives au caractère actuellement inondable de certains secteurs.

Observation de la CE sur le bilan de la concertation:

La concertation préalable sur le projet de PLUi a été conduite de façon approfondie par la 3M avec le souci de faire participer les communes mais aussi les associations et le maximum de citoyens.

La concertation préalable relative aux projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales a, elle aussi, été conduite de manière cohérente et conforme à la réglementation.

LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET DE PLUI-CLIMAT ARRÊTÉ

En considérant un délai de 3 mois à compter de la date de réception, les avis devaient intervenir avant :

- Le 17 janvier pour la MRAE
- Le 21 janvier pour la DDTM
- Le 21 janvier pour la chambre d'agriculture
- Le 21 janvier pour le conseil départemental
- Le 21 janvier pour le Conseil Régional
- Le 21 janvier pour la Chambre des métiers (= déjà reçu)
- Le 21 janvier pour l'ARS
- Le 21 janvier pour l'agence de l'eau
- Le 21 janvier pour l'INAO
- Le 21 janvier pour la CDPENAF
- Le 25 janvier pour SNCF réseau
- Le 21 janvier pour la section régionale de conchyliculture
- Le 21 janvier pour l'UDAP
- Le 23 janvier pour le Centre National de la Propriété Forestière
- Le 25 janvier pour la CCI
- Le 26 janvier pour le Préfet de Région

Notifications Communes / PPA			
Commune	LRAR n°	Date envoi	Date réception
MRAe DREAL	Plateforme Melanissime	17/10/2024	17/10/2024
DDTM	2C 155 994 4309 1	18/10/2024	21/10/2024
Chambre d'Agriculture de l'Hérault	2C 155 994 4300 8	18/10/2024	21/10/2024
Conseil départemental de l'Hérault	2C 155 994 4323 7	18/10/2024	21/10/2024
Préfecture de l'Hérault	2C 156 015 3480 9	18/10/2024	21/10/2024
Préfecture de Région Occitanie	2C 156 015 3479 3	18/10/2024	26/10/2024
Conseil régional Occitanie Pyrénées Méditerranée TOULOUSE	2C 156 015 3478 6	18/10/2024	26/10/2024
Conseil régional Occitanie Pyrénées Méditerranée MONTPELLIER	2C 155 994 4322 0	18/10/2024	21/10/2024
CCI Montpellier	2C 155 994 4321 3	18/10/2024	25/10/2024
Chambre de métiers de l'Hérault	2C 155 994 4320 6	18/10/2024	21/10/2024
ARS Occitanie	2C 155 994 4308 4	18/10/2024	21/10/2024
Agence de l'eau Rhône Méditerranée Corse – Délégation de Montpellier	2C 155 994 4307 7	18/10/2024	21/10/2024
INAO - Délégation territoriale Occitanie	2C 155 994 4306 0	18/10/2024	21/10/2024
CNPF	2C 155 994 4305 3	18/10/2024	23/10/2024
CDPENAF DDTM 34	2C 155 994 4304 6	18/10/2024	21/10/2024
SNCF Réseau	2C 155 994 4303 9	18/10/2024	25/10/2024
Comité Régional de Conchyliculture de Méditerranée	2C 155 994 4302 2	18/10/2024	21/10/2024
UDAP - DRAC Occitanie	2C 155 994 4301 5	18/10/2024	21/10/2024

Le dossier, arrêté par délibération du 8 octobre 2024, a fait l'objet d'une large consultation avec quelques cinquante autorités, collectivités, services, organismes consultés pour avis :

PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA),

- Au titre de l'article R122-21 du Code de l'environnement
 - Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- Au titre de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme
 - Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)
- Au titre de l'article L151-12 et 151-13 du Code de l'urbanisme
 - Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- Au titre de l'article L153-16 et 153-4 du Code de l'urbanisme
 - Préfet de Région Occitanie
 - Préfet de l'Hérault
 - Direction Départementale des Territoires et de la Mer
 - Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine
 - Conseil Régional Occitanie
 - Conseil Départemental Hérault
 - Chambre de Commerce et d'Industrie
 - Chambre des Métiers et de l'Artisanat
 - Chambre d'Agriculture
 - Institut National de l'Origine et de la Qualité
 - Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée
 - SNCF Réseau

AUTRES PERSONNES PUBLIQUES

- Au titre de l'article L 153-16 et 153-4 du Code de l'urbanisme
 - Centre National et Régional de la Propriété Forestière
 - Agence Régionale de Santé Occitanie
 - Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée-Corse

AUTRES CONSULTATIONS :

- Au titre de la Loi NOTRe du 7 août 2015
 - Conseil de Développement Montpellier Méditerranée Métropole
- Au titre de l'article L 153-15 et R 153-5 du Code de l'urbanisme
 - Les 31 communes membres : Baillargues, Beaulieu, Castelnau-le-Lez, Castries, Clapiers, Cournonsec, Cournonterral, Fabrègues, Grabels, Jacou, Juvignac, Lattes, Lavérune, Le Crès, Montaud, Montferrier-le-Lez, Montpellier, Murviel-lès-Montpellier, Pérols, Pignan, Prades-le-Lez, Restinclières, Saint-Geniès-des-Mourgues, Saint-Georges-d'Orques, Saint-Jean-de-Védas, Saint-Brès, Saint-Drézéry, Saussan, Sussargues, Vendargues, Villeneuve-lès-Maguelone.

Il est à noter que, conformément à l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, « pour l'élaboration des plans d'urbanisme sont consultés « à leur demande » les :

- . Associations locales d'usagers agréées ;
- . Associations de protection de l'environnement agréées ;
- . Établissements publics de coopération intercommunale voisins, compétents en matière d'élaboration de plan d'urbanisme ;
- . Représentants de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L 411-2 du Code de la Construction et de l'Habitat ;
- . Représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ;
- . Représentants des personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite ;
- . Communes limitrophes.

Aucun d'entre eux ne s'est manifesté.

OBSERVATION DE LA CE SUR LES CONSULTATIONS ENTREPRISES

Les entités devant être consultées réglementairement l'ont été.

Même si leur avis n'avait pas réglementairement à être recherché, il est à noter qu'un certain nombre de personnes publiques concernées ne se sont pas manifestées pour émettre un avis sur ce dossier, ce qu'elles pouvaient encore lors de l'enquête publique.

III.2. L'AVIS DE LA MRAe

La MRAe souligne que le projet de PLUi, en termes de diminution des émissions de gaz à effet de serre et de production d'énergie renouvelable et d'énergie de récupération, ne fixe pas

d'objectifs quantifiés suffisamment précis permettant de garantir la mise en œuvre de la trajectoire du plan climat air énergie territorial de la Métropole.

Ainsi, les stratégies visant la neutralité carbone et l'optimisation auraient mérité d'être davantage formalisées.

Par ailleurs, **les justificatifs des choix manquent parfois de clarté :**

- consommation d'espace liée à l'activité économique,
- cohérence entre l'urbanisme et le transport,
- stratégies de réduction des nuisances,
- implantation des centrales photovoltaïques au sol,
- coefficients d'espaces perméables.

La qualité de l'évaluation environnementale repose sur une analyse multi-critères approfondie conduisant à l'évitement d'un nombre significatif de secteurs à enjeux.

Néanmoins le dossier est parfois trop synthétique dans l'analyse des incidences par thématique environnementale et ne présente pas de cartographie croisant les enjeux environnementaux et les secteurs de projet.

La MRAe relève des **thématiques qui mériteraient d'être approfondies :**

- le calcul de la consommation d'espaces projetée doit prendre en compte certains espaces « libres » faisant pourtant partie de l'aménagement urbain et l'ensemble des infrastructures de transport ;
- le projet de PLUi risque d'impacter des secteurs à forte valeur écologique et paysagère, imposant de mieux prendre en compte les incidences, notamment cumulées, et d'anticiper les zones de compensation pour les futurs projets nécessitant des mesures compensatoires ;
- les secteurs présentant des risques notables d'expositions aux îlots de chaleur urbains ne sont pas identifiés ;
- le risque lié aux incendies de végétation doit être mieux pris en compte et l'analyse des risques d'inondation par débordement et ruissellement complétée ;
- les enjeux liés au tourisme doivent être mis à jour, notamment en lien avec la disponibilité de la ressource en eau et les besoins en hébergements

Pour la MRAe, **les principaux enjeux pour ce projet d'élaboration de PLUi concernent :**

- la maîtrise de la consommation de l'espace ;
- l'articulation entre urbanisme et mobilité ;
- la préservation des milieux naturels et paysagers ;
- la préservation de la ressource en eau ;
- la prise en compte des risques naturels ;
- la prise en compte des enjeux liés à la transition énergétique ;
- la prise en compte de la santé ;
- la préservation du littoral.

La MRAe émet un avis avec 35 recommandations qui sont les suivantes :

La MRAe recommande d'insérer une cartographie de l'ensemble des enjeux environnementaux, de faciliter la recherche d'informations sur les représentations tabulaires et graphiques des incidences, et de compléter le résumé non technique par une analyse plus détaillée des incidences, positives et négatives.

La MRAe recommande de préciser la contribution du PLUi-c à la trajectoire de diminution des émissions de gaz à effet de serre fixée par le plan climat air énergie territorial solidaire.

La MRAe recommande de montrer comment le PDM et le PLUi-c sont articulés et ont été construits de manière itérative, en faisant référence précisément aux choix de zonages et autres mesures du règlement.

La MRAe recommande de démontrer que le projet n'expose pas de nouvelles populations aux nuisances générées par la présence de l'aéroport, en cohérence avec le PEB actuel et son évolution potentielle portée à la connaissance de la métropole

La MRAe recommande d'intégrer davantage les dispositions du schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, en matière de préservation des milieux et de réduction des déficits des bassins versants

La MRAe recommande de faire référence aux éléments connus du plan de protection de l'atmosphère en révision

La MRAe recommande en matière d'indicateurs de suivi liés à la biodiversité sur le territoire intercommunal :

- d’intégrer les notions d’érodabilité des sols et de biodiversité des sols dans l’analyse multicritères, et de mieux expliquer comment la proximité des transports en commun a été prise en compte ;
- d’approfondir les analyses thématiques des incidences et de proposer une analyse des incidences du projet de PLUi-c sur le système lagunaire situé à l’aval ;
- d’analyser les incidences cumulées lorsque plusieurs secteurs de développement sont en interaction.

plus particulièrement les installations de production photovoltaïque :

- – de compléter les valeurs de référence pour chaque indicateur, et de déterminer des valeurs cibles ;
- – de choisir des indicateurs permettant de suivre les effets du plan sur l’environnement;
- – de mesurer les émissions totales des polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre générées par le projet de PLUi-c
- **La MRAe recommande de mieux évaluer le chapitre lié au tourisme:**
- – intégrer la vacance structurelle dans le calcul du besoin en logements ;
- préciser le besoin en résidences secondaires et la stratégie du projet de PLUi en matière d’hébergements touristiques.

La MRAe recommande que l’ambition de réaliser 249 ha de zones à vocation d’activités économiques ne soit pas suffisamment justifiée :

- de justifier davantage le besoin foncier de 249 ha pour le développement des activités économiques ;
- de prendre en compte les possibilités de densification du tissu économique existant, notamment par surélévation des bâtiments ou par démolition-reconstruction, en particulier pour les activités tertiaires
- de justifier le taux de rétention foncière de 60 %.

La MRAe recommande en matière d'articulation entre urbanisme et armature urbaine et mobilité :

- d’intégrer au rapport de présentation une carte croisant les infrastructures majeures existantes, celles en projet et le projet urbain, en identifiant les secteurs de développement de l’urbanisation choisis pour leur proximité avec des moyens de déplacements, et ceux non desservis ;
- de quantifier et localiser le potentiel de densification effectif aux abords des lignes de transport en commun et des PEM, en comparant à la forme urbaine actuelle, nécessitant éventuellement le recours à des mesures spécifiques telles que l’instauration de seuils minimums de densité

La MRAe recommande au niveau de la prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques :

- de préciser les incidences des projets de développement sur la trame verte et bleue, notamment des projets liés aux emplacements réservés, avec une attention particulière sur le Lez et son chabot endémique ;
- de préciser la vocation des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques ; – de définir une orientation d'aménagement et de programmation dédiée aux continuités écologiques afin notamment de circonscrire les besoins en restauration de la trame verte et bleue, et de l'illustrer par des exemples de préservation ;
- – d'analyser les incidences des possibilités de construction offertes par le règlement en zone At dédiée à la trame verte et bleue en zone agricole ;
- - de décliner la séquence éviter, réduire, compenser dans les zones de développement d'ampleur impactant les fonctionnalités écologiques des milieux, et d'anticiper les zones de compensation pour les futurs projets nécessitant des mesures compensatoires ;
- – de réévaluer les incidences sur le site Natura 2000 « Plaine de Fabrègues-Poussan » pour démontrer l'absence d'incidences significatives, ou, à défaut, de revoir le projet ;
- – de privilégier les secteurs dégradés et anthropisés pour l'implantation des centrales photovoltaïques au sol, voire d'identifier des secteurs propice à ce déploiement ;
- – de tenir compte de la loi européenne sur la nature qui s'impose aux états, et plus particulièrement sur la restauration de la connectivité des cours d'eau, sur la restauration des écosystèmes urbains et sur la protection des populations de pollinisateurs.

La MRAe recommande d'évaluer les incidences des aménagements ouverts par règlement sur le fonctionnement des milieux humides et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser pour maîtriser au mieux les impacts de ces aménagements sur ces milieux.

La MRAe recommande concernant la qualité de la ressource en eau :

- d'assurer une meilleure protection des zones de sauvegarde des eaux en déclinant la démarche éviter, réduire, compenser ; 29 « Calcaires, marnes et molasses oligo-miocènes du bassin de Castries » et « Alluvions anciennes entre Vidourle, Lez et littoral entre Montpellier et Sète ».
- d'analyser les incidences du ruissellement dans les zones présentant un faible taux d'espaces perméables sur la qualité de la ressource en eau ;
- de protéger dans le cadre du PLUi les secteurs rapprochés des captages d'eau potable, tout particulièrement lorsqu'ils ne sont pas encore dotés d'une servitude opposable ;

- d'élargir l'interdiction des forages agricoles en zones de sauvegarde des eaux à l'ensemble des aires d'alimentation des captages prioritaires ;
- de rehausser le niveau d'enjeu de la qualité des eaux en inscrivant la préservation dans le projet d'aménagement et de développement durable et en définissant des indicateurs pour suivre l'évolution de la qualité de l'eau des cours d'eau

La MRAe recommande en matière d'équilibre quantitatif de la ressource en eau :

- de conditionner les nouveaux prélèvements envisagés sur le système Lez aux résultats des études en cours et aux objectifs de conservation indiqués dans le PNA du chabot du Lez ;
- de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone (urbaine ou à urbaniser) sur les communes des piémonts présentant des réseaux défaillants, à la réalisation des travaux indispensables à la sécurisation de l'accès à la ressource ;
- de quantifier les besoins liés au tourisme pour déterminer l'adéquation besoins/ressources en période estivale en particulier ; – de prendre en compte les effets du changement climatique dans l'anticipation de l'adéquation des besoins et de la ressource en eau.

La MRAe recommande de veiller à maintenir l'équilibre entre les prélèvements de l'eau du Lez destinés à la consommation et ceux nécessaires aux autres usages (zones humides, navigation sur le canal), d'en déduire les volumes nécessaires en provenance du Rhône. Elle recommande également **d'évaluer les impacts écologiques et hydrologiques des apports du Rhône sur le fonctionnement et la qualité des milieux, et des écosystèmes et des espèces associés**

La MRAe recommande pour l'assainissement des eaux usées :

- de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone (urbaine ou à urbaniser) à la réalisation des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement des eaux usées ;
- de s'assurer de la capacité de réception des cours d'eau, en particulier en période d'étiage, en prenant en compte les effets du changement climatique sur les débits d'étiage

La MRAe recommande pour l'assainissement des eaux pluviales d'évaluer la capacité du réseau pluvial à accepter les rejets actuels et futurs, et d'asseoir les normes du règlement relatif aux eaux pluviales (infiltration, dimensionnement des bassins, débit de fuite) sur des références techniques partagées, s'inscrivant dans une perspective de changement climatique

La MRAe recommande pour la démarche paysagère et patrimoniale

- de définir une orientation d'aménagement et de programmation en lien avec la thématique paysagère, afin de donner des pistes d'actions pour le traitement des franges urbaines ou d'identifier les « points noirs » paysagers à revaloriser ;
- d'analyser les incidences paysagères des zones d'extension urbaine concernées sur les espaces agricoles et naturels de transition situés entre les entités urbaines, et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser afin de mieux protéger les lisières agro-naturelles ;
- d'analyser les incidences sur les lisières, des possibilités de construction offertes par le classement en espaces verts à protéger de type 2 ;
- d'analyser les incidences paysagères des projets de développement concernés sur les sites classés ou inscrits, et de renforcer les mesures d'intégration paysagère de ces projets

La MRAe recommande de qualité de l'air:

- de préciser et de justifier la stratégie visant à éloigner les constructions des infrastructures routières ;
- de définir des règles de volumétrie et d'implantation des bâtiments de manière à favoriser les formes urbaines facilitant la dispersion des polluants ;
- d'analyser plus finement les incidences de la proximité des infrastructures autoroutières sur la pollution de l'air dans les secteurs les plus exposés, et de décliner la démarche éviter, réduire, compenser afin de protéger les populations de l'exposition à de telles nuisances

La MRAe recommande en matière de nuisances sonores :

- de mieux justifier les règles de recul choisies pour éviter l'exposition de la population au bruit ;
- d'étudier les incidences de la proximité des quartiers d'habitation concernés par rapport à des zones de nuisances phoniques engendrées par les infrastructures routières ou par les activités économiques, et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser permettant de limiter les effets de cette proximité.

La MRAe recommande une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone.

La MRAe recommande en matière de pollution des sols de compléter les informations sur les sites pollués et potentiellement pollués à enjeux, notamment à travers un tableau indiquant les sites concernés, la nature des pollutions avérées ou suspectées, et de croiser ces informations avec les zones ouvertes à l'urbanisation afin d'évaluer les incidences du projet

de PLUi sur cette thématique et, le cas échéant, prévoir des mesures d'évitement, de réduction voire de compensation

La MRAe recommande en matière d'émissions de GES :

- d'évaluer les émissions de gaz à effet de serre générées par le projet, et de préciser quantitativement la manière dont le projet de PLUi-c s'inscrit dans la trajectoire de neutralité carbone à l'horizon 2050, fixée par le plan air climat énergie territorial solidaire ;
- de favoriser l'emploi de matériaux performants en termes d'empreinte carbone et de privilégier la transformation de l'existant lorsque cela est possible dans les opérations de renouvellement urbain ;
- de définir une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les enjeux du changement climatique, intégrant notamment des objectifs quantifiés de réduction des émissions de gaz à effet de serre

La MRAe recommande en matière d'énergie :

- de préciser les dispositions relatives à la production d'énergie renouvelable et d'énergie de récupération en ajoutant des objectifs quantifiés ;
- dans un objectif de performances énergétiques et environnementales, de renforcer les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation et de définir une OAP en lien avec la thématique du climat (dont réduction des îlots de chaleur : formes urbaines, végétalisation locale, revêtements...).

La MRAe recommande en matière d'îlots de chaleur urbains et nature en ville :

- d'identifier les secteurs les plus concernés par l'enjeu des îlots de chaleur urbains ;
- de réaliser une trame verte urbaine de manière à créer un réseau composé des différents espaces de nature en ville, et d'analyser les incidences de l'urbanisation des secteurs représentant actuellement des îlots de fraîcheur.

La MRAe recommande concernant le risque d'inondation :

- de prendre en compte le plan de gestion du risque inondation Rhône-Méditerranée et les études de risques récentes lorsque les PPRi sont anciens ou en cours d'élaboration ;
- de justifier les taux d'espaces perméables programmés ;
- de démontrer que l'urbanisation n'aggraverait pas le risque d'inondation en aval ;
- de définir les secteurs à enjeux dans lesquels il convient de limiter le ruissellement et de favoriser ou limiter l'infiltration (espaces naturels, nappe affleurant), et les secteurs propices à la désimperméabilisation ou trop difficiles à désimperméabiliser en raison

de contraintes techniques ; Le SDAGE incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU(i)) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Sous réserve de capacités techniques suffisantes en matière d'infiltration des sols, la surface cumulée des projets de désimperméabilisation visera à atteindre 150 % de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation prévues dans le document de planification.

- d'analyser les incidences des possibilités de constructions offertes par le règlement au sein des zones d'expansion des crues, et de privilégier l'inconstructibilité de ces zones ;
- d'envisager la végétalisation des toitures afin de mieux répartir la charge en eaux de pluie.

La MRAe recommande de clarifier les intentions du projet de PLUi-c au sujet des ouvrages de protection contre les inondations, et de limiter strictement les aménagements lourds aux zones densément peuplées.

La MRAe recommande en matière de risque de feux de forêt de mieux prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre les feux de forêt ainsi que de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies. Elle recommande dans ce but de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser aux études de risques et à la mise en œuvre des mesures préconisées par ces études (débroussaillage, équipement en eau...), après avoir évalué les impacts de ces mesures afin de les éviter, les réduire voire les compenser

La MRAe recommande d'analyser les incidences du projet de PLUi-c sur les problématiques de préservation du littoral, en tenant compte notamment de la capacité d'accueil et de la fréquentation touristique

La MRAe recommande de mieux justifier les choix méthodologiques qui ont permis de projeter le trait de côte futur du littoral de Villeneuve-les-Maguelone, et de prendre en compte l'éventualité de brèches dans le lido ainsi que la hausse du niveau des étangs induite par celle de la mer.

Commentaire de la CE : L'avis de la MRAe, parvenu quelques jours après le délai d'instruction, contient 35 recommandations sur chacune desquelles des questions ont été posées à la Métropole.

III.3. L'AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT (PRÉFET RÉGION +DDTM 34)

Thèmes	N°	PPA	Avis
			RESERVES
PAYSAGES PATRIMOINE	1	DDTM	Patrimoine. Prise en compte à parfaire selon l'avis réservé de l'UDAP.
	2	UDAP	Prendre en compte le patrimoine architectural urbain, paysager, urbain, rural et vernaculaire.
	3	UDAP	Faire une synthèse des diagnostics patrimoniaux, architecturaux et paysagers.
	4	UDAP	Insérer les études anciennes (ZPPAUP Vène et Mosson, projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine-AVAP Assas/Boutonnet/Beaux Arts à Montpellier) dans le PLUi.
	5	UDAP	Etablir un zonage spécifique pour l'aqueduc St Clément.
ENERGIE	6	UDAP	Prendre en compte les servitudes d'intérêt public (SUP) AC1, AC2, AC4, les neuf PDA (périmètres délimités des abords des monuments historiques) en cours. NB distance 500m.
	7	UDAP	Repérer les éléments de paysage et de patrimoine pour Villeneuve-lès-Maguelone.
	8	DDTM	Réseau de transport d'électricité : L'installation et l'entretien des ouvrages nécessaires doit bénéficier de dispositions dérogatoires dans le PLUi. Les périmètres des EBC ne doivent pas intercepter les servitudes I4. Prendre en compte les remarques de RTE.

		RTE	
RISQUES			
Inondation	9	DDTM	Le risque inondation connu (dont les PPRI) sur le territoire 3M n'apparaît pas suffisamment dans les règlements écrit (E) et graphique (G) ni dans les règles d'urbanisme permettant de le prévenir ; en particulier pour les communes non couvertes par un PPRI ou couvertes par un PPRI majoré en fonction des crues récentes (Grabels, Juvignac, Le Crès, Jacou, Vendargues, Pignan, Jacou, Murviel, St Drézéry...).
	10	DDTM	Les règlements E'G doivent couvrir correctement les espaces minimums de bon fonctionnement des cours d'eau (EMBF) et les zones d'expansion des crues (ZEC).
	11	DDTM	Vérifier que ces EMBF et ZEC permettent la réalisation des infrastructures du contournement ouest de Montpellier (COM).
	12	DDTM	Les règlements doivent prescrire le recul de 20 m de part et d'autre des cours d'eau n'ayant pas fait l'objet d'études spécifiques. Obligation à justifier par ailleurs.
	13	DDTM	Le zonage et les OAP du PLUI pour les communes de Montpellier et Castelnaud le Lez doivent renvoyer vers le PAC du 22/11/2024 (règlement, carte d'aléa, zones inondables, ruissellement), trop récent (22/11/2024) pour être transcrit dans le projet. Le PLUI doit identifier le risque inondation et le traduire par des règles d'inconstructibilité pour l'ensemble des secteurs concernés par un PAC antérieur, un PAPI (programme d'action et de prévention des inondations), l'AZI (atlas des zones inondables), un PPRI, une étude ruissellement du CEREMA (centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). Cela concerne les 12 communes de Baillargues, Clapiers, Jacou, Lattes, Montferrier-sur-le-Lez, Murviel-lès-Montpellier, Pérols, Pignan, Prades-le-Lez, Restinclières, St Drézéry et Vendargues.
Feu de forêt			
	14	DDTM	La description faite dans le rapport de présentation ne trouve pas systématiquement sa traduction dans les règlements. Le PLUI n'oblige pas clairement la définition de zones de développement urbain en dehors des zones d'aléa ni l'interdiction de toute extension, sauf justification par l'absence de possibilité alternative de développement urbain.

	15	DDTM	Une étude de risque doit être réalisée pour les zones à urbaniser soumises au principe d'inconstructibilité en aléa fort et très fort du PAC. A défaut, ces zones doivent être fermées.
	16	DDTM	Les zones AU et les zones non bâties en zone U situées en zone rouge (A) du PPRIf doivent être supprimées.
	17	DDTM	Il est demandé des justifications sur la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLUi et particulièrement dans les règlements en intégrant la question de la disponibilité en eau pour le SDIS.
	18	DDTM	Il est demandé la fermeture des zones à urbaniser (AU) suivantes (sauf à fournir ou à compléter des études de risque) : Grabels, zones 11AU, 12AUa, 12AUb ; Montpellier zone 22AUa ; St Génies-des-Mourgues zone 35AU ; Montferrier-sur-le-Lez STECAL NS2.
	19	DDTM	Il est demandé de mentionner explicitement dans les règlements, la conditionnalité de l'ouverture des zones AU0 pour aléa feu de forêt aux conclusions d'une étude de risque ou du PPRIf dans les communes de Clapiers (AU0-9), Montpellier (AU018), St-Georges-d'Orques (AU021).
	20	DDTM	La suppression de l'extension de la zone UD4-1 au zoo du Lunaret.
	21	DDTM	Le PLUi ne donne pas de réponse opérationnelle à la question des faibles capacités d'alimentation en eau pour le SDIS dans le secteur « Piémont-Garrigues ».
POLLUTIONS			
CONSOMMATION d'espace	22	DDTM	Il est demandé des justifications sur l'évaluation des besoins en foncier économique ainsi que des précisions sur les modalités de calcul et les hypothèses permettant d'estimer les surfaces cessibles nécessaires.

HABITAT				
EAU				
Modalités de l'EP. Procédure				
Mise en compatibilité complète avec la loi Littoral pour les communes de Villeneuve-lès-Maguelone, Lattes et Pérols. (demandes de la DDTM).				
Changements de destination.	23	DDTM	Les règlements doivent préciser que dans les zones A et N, les changements de destination doivent obtenir un avis conforme de la CDPENAF.	
	24	DDTM	Dans le § caractère de la zone, le règlement doit préciser que le changement de destination peut être autorisé pour les constructions agricoles antérieures au 15/06/1943.	
	25	DDTM	Le rapport de présentation doit justifier les critères applicables à chaque bâti pour un changement de destination (destination actuelle et future). Il doit aussi préciser la possibilité d'un changement de destination d'un bâtiment agricole à deux conditions : construction antérieure à 1943 et état d'abandon caractérisé de sa vocation agricole. Dans ce dernier cas, il conviendra de s'assurer qu'il ne puisse pas retrouver ce premier usage.	
	26	DDTM	Sur l'ensemble du territoire 3M, les destinations actuelles et futures de chaque bâti doivent être indiquées.	
	27	DDTM	Il est demandé que soient précisées, sur la base d'un diagnostic pour chaque bâtiment faisant l'objet d'un changement de destination, les destinations potentielles en lien avec la localisation des bâtis et en prenant en compte la sensibilité environnementale du site. En l'absence de ces éléments, il est demandé la suppression des changements de destination autorisées par le PLUi.	

	28	DDTM	Il est demandé de dire la nouvelle destination des six changements opérés dans les espaces remarquables.
Bande des 100 mètres.	29	DDTM	Le règlement des zones A et N doit indiquer la bande des 100 mètres sur les plans de zonage.
Constructibilité.	30	DDTM	En AI, Alt, ALcoup, NI, Nlt, NLcoup, les constructions doivent être interdites dans les coupures d'urbanisation mêmes si elles sont en continuité. Les constructions, installations, ouvrages nécessaires aux services publics ainsi que les travaux, aménagements et installations légères sont autorisés sous réserve du respect de la loi littoral.
	31	DDTM	En AI, Alt, les possibilités de constructions de type CUMA (Coopérative d'utilisation du matériel agricole) doivent être supprimées.
	32	DDTM	En ALcoup, il est demandé de supprimer toute possibilité de constructions nécessaires à l'activité agricole y compris pour celles en continuité des agglomérations.
	33	DDTM	En NI, modifier le règlement pour que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière puissent être autorisées.
	34	DDTM	En NI, Nlt, Nlcoup, remplacer les dispositions relatives à l'extension des constructions « nécessaires à l'exploitation agricole » par « nécessaires aux activités agricoles)
Hameaux et secteurs déjà urbanisés	35	DDTM	A Lattes, la zone Alt doit être supprimée et reclassée en ALcoup. La zone UC5 doit être reclassée afin d'y interdire de nouvelles constructions.
	36	DDTM	Le rapport de présentation et le règlement doivent préciser si les hameaux sont considérés comme des secteurs déjà urbanisés (loi ELAN). Au titre de la loi littoral ils ne peuvent pas recevoir de constructions nouvelles au sein de leur périmètre. Il conviendra de délimiter graphiquement ces secteurs au plus près des bâtis existants.
Cohérence avec le zonage du	37	DDTM	Il est demandé des justifications sur les choix de classement différents de ceux du SCoT pour les campings et les parcs et jardins ainsi que des précisions sur les

SCoT:			flux des zonages entre les PLU communaux et le PLUi.
Zones particulières et OAP.	38	DDTM	La zone AU0 au golfe de Baillargues doit être supprimée (hors enveloppe urbaine du SCoT et hors OAP.
	39	UDAP	OAP 1 « Baillargues Plan de taureaux ». Prendre en compte les perspectives et les vues sur l'OAP depuis la rue de l'Ancien cimetière.
	40	DDTM	L'OAP 17 « Ode à la mer » doit faire apparaître la trame bleue (marais de l'Estanel). Pour le secteur « Fenouillet nord », mettre le schéma et la présentation littérale de l'OAP en cohérence (secteur tertiaire ou résidentiel ?). Préciser la compatibilité des principes d'aménagement avec la loi littoral et préciser ces aménagements dans un secteur sensible pour l'environnement. Préserver la coupure d'urbanisation entre les coteaux de la Lironde et Lattes.
	41	UDAP	OAP 24 « Bouisses Grèzes ». Maintenir en zone Au au nord et au sud de l'OAP en zone N (bordure avec la zone naturelle de la Mosson).
	42	UDAP	OAP 27 « Croix Lavit sud/rue Carrièreasse ». Située dans le PDA Château d'O : justifier les hauteurs R+5 et R+6 sur la cartographie AU, fournir une analyse paysagère et le diagnostic des arbres à conserver.
	43	UDAP	OAP 28 « Montpellier Heidelberg ». Hauteurs R+6 en bordure ouest seraient dommageables à la lisière naturelle à préserver => avis réservé.
	44	DDTM	OAP32 « Montpellier Gramont sud ». Les contraintes liées à l'autoroute (recul de 100m) et à l'aéroport (hauteurs des constructions) sont bien mentionnées dans l'OAP mais le règlement de la zone 28AU doit également les reprendre.
	45	UDAP	OAP32. Fournir une étude paysagère fine relative aux incidences des mobilités sur le château de Flaugergues, l'ancienne abbaye de Mautaubérou et les aménagements paysagers.
	46	UDAP	OAP32. Justifier les hauteurs de R+5 en zone AU au regard du château de Flaugergues et de l'ancienne abbaye de Mautaubérou.

47	UDAP	OAP 35 « Lodève-Garrats ». Préservation du château de la Piscine : en zone UD2-1, hauteur R+4 sans analyse paysagère => avis défavorable.
48	UDAP	OAP36 « Montpellier Mas de campagne ». Préservation du domaine de Malbosc et ses abords. Or, zone UB2-1, hauteurs R+6 à R+8 sans justification => avis réservé.
49	DDTM	OAP 38 « Montpellier Marconi ». Il est demandé dans l'attente de discussions futures, de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments de l'Etat qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.
50	DDTM	OAP 52 « Vendargues Meyrargues. L'ouverture de chacune des phases prévues dans chacun des deux secteurs (secteur à vocation résidentielle, ouverture en six tranches et secteur vocation économique, ouverture en deux tranches), doit être conditionnée par la réalisation des infrastructures de mobilités projetées.
51	DDTM	Justifier l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU au nord de Meyrargues au regard de la desserte routière et des mobilités douces. Une réflexion plus large doit être engagée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation autour des RM110, RM613, Campus sud et Meyrargues pour coordonner l'expansion de l'urbanisation et les solutions de mobilité.
52	DDTM	OAP 53 « Vendargues Entrée nord ». La renforcer en précisant qu'elle intègre bien le sujet « bruits et nuisances » lié à la proximité d'une zone d'activités économiques. La compléter en y ajoutant la protection des platanes dans le règlement graphique.
53	UDAP	Lavérune. Indiquer le projet d'agriparc sur les cartes.
54	UDAP	Montpellier ZAC Coteau. Proximité du domaine de Lussac. Intégrer tous les EBC existants (anciens domaines agricoles et maisons de campagne). Préserver les lisières ouest et sud par des hauteurs appropriées.
55	UDAP	Murviel-lès-Montpellier. Modifier les zonages UD4-2, UC4-3 car sols classés MH.
56	UDAP	Pignan zonage UD4-2 de la cave coopérative. Hauteurs 12m donnant sur le parc du château protégé MH => avis réservé.

	57	UDAP	Prades-le-Lez Une étude paysagère fine s'impose pour la zone en UD4-2 en R+2.
	58	UDAP	St Drézery Fort Nauquette. Placer la parcelle 0069 en zone N pour préserver la coulée verte entre les tissus résidentiel et industriel.
	59	DDTM	STECAL 1 « Cournonsec La croix Saint Julien ». Réduire l'emprise à seule construction des deux blocs sanitaires.
	60	DDTM	Zone AU0-11 Sud Courmonterral. La supprimer et la basculer en A ou N afin de lutter contre la cabanisation.
	61	DDTM	Hélistation du CHU de Montpellier. Faire figurer les trouées de dégagement dans le PLUI (Rapport de présentation, hauteurs maximales, zonage).
	62	DDTM	Clôtures en limites séparatives ou en limite des voies et emprise publiques. Les règles doivent prévoir des dérogations pour les services et équipements publics.
Zonage	63	UDAP	Prendre en compte les différents périmètres patrimoniaux.
	64	UDAP	Réglementer le secteur 2 (Ouest du site patrimonial remarquable SPR Avenue de Lodève Château de la Piscine).
	65	UDAP	Mettre les zonages en compatibilité avec les règlements des SPR et les périmètres patrimoniaux (secteurs à préserver n°1).
	66	UDAP	Localiser et identifier les monuments historiques et les PDA sur le règlement graphique (Pièce D)
	67	UDAP	L'article 9 des différents zonages doit harmoniser les règles pour toutes les communes de 3M.
	68	UDAP	Les dispositions du règlement relatives à la possibilité de démolition des édifices remarquables doivent être retirées.

Règlement	69	UDAP	Les installations de panneaux photovoltaïques sur les versants des toitures donnant sur la rue et ceux visibles depuis l'espace public doivent être interdites.
	70	UDAP	Les dispositions du secteur MR1 Montpellier devront reprendre les règlements des 3 SPR-AVAP concernant le secteur.
	71	UDAP	Réglementer l'installation des dispositifs de production d'énergie dans les secteurs 2.3.4
	72	UDAP	Le règlement doit tenir compte du « Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires à l'usages de services instructeurs ».
	73	UDAP	Toitures plates : faire une liste des possibilités par commune.
	74	UDAP	Tropéziennes : modifier la règle d'implantation de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.
	75	UDAP	Transcrire les diagnostics paysagers dans le règlement (cônes de vues, devenir des paysages).
	76	UDAP	Les « Cabanes de Pérols » nécessitent une réglementation particulière.
	77	UDAP	Les zones de même typologie doivent se conformer à un même règlement.
	78	RTE	Les règles de construction et d'implantation du PLUi ne sont pas applicables aux ouvrages de RTE : modifier en conséquence les dispositions générales, les dispositions particulières (lignes HTB, postes de transformation) pages 534 à 556.
79		RTE	Insérer en annexe la liste des SUP I4 fournie

Servitudes d'utilité publique (SUP)	80	RTE	Mieux représenter les ouvrages électriques sur le plan de servitude.
	81	RTE	Corriger la liste des ouvrages donnée en annexe I4 par celle fournie et mentionner les nom et coordonnées du Groupe de Maintenance Réseaux pour 3M.
	82	RTE	Les servitudes I4 sont incompatibles avec les EBC. Modifier les documents graphiques pour faire apparaître clairement l'axe d'implantation des ouvrages et retrancher des EBC, les bandes indiquées dans l'avis (largeurs de déboisement et énumération des 21 lignes concernées).
TOTAL	82 réserves des services de l'Etat (DDTM, UDAP, RTE)		
RECOMMANDATIONS (Peuvent être multiples dans chaque thème)			
Ressource eau	1	DDTM	Donner un calendrier prévisionnel des actions pour satisfaire les besoins. Les OAP et les règles des zones AU n'abordent pas les besoins en eau potable. Les périmètres de protection des captages pourraient être indiqués sur le règlement graphique.
	2	DDTM	Préciser que les projets doivent prévoir des mesures pour éviter la pollution du sous-sol par infiltration des premières pluies. Préciser que la gestion pluviale d'une opération peut être concernée par les autorisations au titre du code de l'environnement.
	3	DDTM	La capacité résiduelle des STEP doit se calculer par système d'agglomération et non en moyenne sur l'ensemble. Préciser dans le règlement qu'un rejet non domestique autorisé dans le réseau peut être sujet à un prétraitement. Unifier et généraliser le sujet de l'assainissement dans les OAP.

			La capacité d'accueillir de nouveaux effluents doit être vérifiées lors de chaque raccordement.
Biodiversité	4	DDTM	Le PLUi pourrait être plus ambitieux et plus précis pour la démarche ERC et plus particulièrement pour les mesures compensatoires mal/pas identifiées dans les règles graphiques.
Agriculture	5	DDTM	Certains secteurs à urbaniser placés sur des sols protégés aurait pu être fermés à l'urbanisation (2AU, 14AU, 19AU, 20AU, 44AU, 46AU, AU0-7, AU08, AU05).
Loi littoral	6	DDTM	Veiller à bien distinguer les habitations existantes liées à une exploitation agricole des autres. En ALcoup, le seuil de 150m² de possibilité d'extension ne relève pas de la loi littoral. Préciser les angles de prise de vue dans les montages photographiques.
Recul du trait de côte	7	DDTM	La carte de Villeneuve-lès Maguelone devrait intégrer les recommandations de la DREAL, du CEREMA et du BRGM. Faire œuvre de plus de pédagogie pour l'élaboration de la carte du trait de côte, élargir le champ d'étude aux communes voisines. Cette carte devra être réévaluée dans 6 ans. Mieux expliciter le fonctionnement du lido. La stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côte (SRGITC) pourrait être mentionnée à titre informatif. Reformuler la phrase du règlement p 33, relative aux constructions nouvelles et extensions. Mentionner dans le règlement, l'instauration automatique du droit de préemption « trait de côte » pour la zone des 0-30 ans prévue dans le code de l'urbanisme.
Réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et	8	DDTM	S'assurer que la méthode Ocsol appliquée par 3M pour le calcul de la réduction des ENAF permettra d'atteindre les objectifs fixés par le SRADDET.

forestiers (ENAF)			
Espaces urbanisés ou à urbaniser	9	DDTM	Mobilités : phaser l'exécution des OAP en fonction du déploiement réel des infrastructures de mobilité. (ZAC Meyrargues en particulier). Idem dans les zones AU0 (Baillargues AU01, AU02, AU05). Nécessité d'une coordination entre la politique de mobilité (PDM) et d'urbanisme (PLUi). Le PLUi n'évoque pas le déphasage de LIO avec la démographie métropolitaine.
Habitat logement.	10	DDTM	S'assurer que le PLUi permettra une production de logements correspondant aux besoins exprimés par le PLH. Décliner les objectifs chiffrés par agglomération : ville centre et villages. Donner une définition de l'accèsion abordable (Bail réel solidaire BRS, Prêt social location accession PSLA) afin de la comptabiliser dans les dispositions SRU. L'avenir du secteur de logements insalubres de la rue des Grèzes à Montpellier n'est pas clair. : préciser l'OAP Bouisse-Grèzes. Préciser les conditions d'implantation de la clinique Clément ville à la Mosson (Emplacement réservé, stationnement).
Accueil « gens du voyage »	11	DDTM	Préciser l'affectation du secteur de Naussargues (en zones A et N) à Juvignac où une aire de grands passages (AGP) doit être aménagée.
Végétalisation des zones urbaines	12	DDTM	Diagnostic lacunaire sur la vulnérabilité des populations urbaines à la chaleur. L'absence de trames de fraîcheur ne suit pas l'orientation 6 du PCAET (rafraîchir la ville).

Equipements commerciaux	13	DDTM	Mieux identifier et justifier les besoins en fonction des prévisions économiques et démographiques.
Energie renouvelable	14	DDTM	Incohérences entre la justification des choix et les règlements.
OAP	15	DDTM	Des vues en coupe des secteurs en relief et des plans de desserte des réseaux de mobilité permettraient de mieux apprécier la pertinence de projets. Les OAP3, OAP34, OAP39, OAP41, OAP47, doivent mieux prendre en compte les sites inscrits ou classés qui leur sont proches. Démontrer la compatibilité de l'OAP 56 (en zone AU50) avec l'enveloppe urbaine du SCoT qui ne comprend pas ce secteur.
STECAL	16	DDTM	Ils doivent être limités pour ne pas participer au mitage et s'intégrer dans le paysage tout en évitant les risques naturels. Ils doivent permettre l'accès à l'eau potable, à l'assainissement et permettre l'accès des services d'urgence. STECAL2 : réduire l'emprise à la zone non inondable. Risque de cabanisation au nord du secteur. STECAL3 : Apporter des justifications plus précises quant à la sensibilité particulière de la plaine de Fabrègues (paysage et biodiversité). STECAL4 et 5 : distinguer dans le règlement, les destinations de chaque sous-secteur. STECAL6 : mieux prendre en compte les enjeux de biodiversité du site classé de la Gardiole ; réglementer la hauteur des constructions ; justifier que ce secteur est de capacité limitée.
Secteurs particuliers	17	DDTM	CHU Montpellier : dans l'attente de concertation ultérieure, supprimer les 3 emplacements réservés posant des questions de sécurité (VIGIPRATE). Rue de la Ducques à Prades-le-Lez : Le zonage UC4-3 limite la production d'opérations collectives alors que la commune est « carencée SRU ».
Nuisances sonores et qualité de l'air	18	DDTM	La justification ni l'efficacité distances « tampons » ne sont apportées dans le projet.

Règlement écrit	19	DDTM	Mieux informer les usagers par un lexique, des croquis, la définition des équipements d'intérêt collectifs et des services publics (EISCP). Préciser/clarifier les règles relatives aux EISCP, dans les zones U et Npv en particulier. Préciser la règle de stationnement des vélos pour les maisons individuelles. Ajouter l'article 15 aux dispositions générales. Dans toutes les zones du PLUi, toutes les constructions appartenant à une même destination ou sous-destination, doivent être réglementées de la même façon. Pages 64 et 72, préciser les règles d'extension des bâtiments à vocation agricole. Zones U p142, supprimer toute référence à l'accord entre les tiers pour les implantations en limites séparatives. Corriger les petites erreurs et incohérences.
Zonage	20	UDAP	Justifier les évolutions apportées aux différents zonages de EBC de la pièce graphique C. Présenter les évolutions envisagées aux secteurs patrimoniaux du cordon littoral et des étangs. Expliquer l'absence de règles de hauteurs sur certains zonages UA et UD.
Servitudes d'utilité publique (SUP)	21	DDTM	Annexe à mettre à jour soit dans le cadre de l'élaboration du PLUi soit lors d'une mise à jour ultérieure. SUP AS1 : Faire apparaître les zonages de protection des captages dans les plans des SUP. SUP I4, annexer au PLUi la liste des ouvrages électriques et les coordonnées du Groupe de maintenance des réseaux. SUP PT1/PT2 (transmissions radioélectriques): mettre à jour. SUP canalisations de distribution ou de transport : mettre à jour et préciser. Mettre à jour la liste des sites inscrits.

Bilan du PLUi	22	DDTM	Les valeurs et l'année de référence de certains indicateurs de suivi sont indéterminées.
Annexe 3 Avis de l'UDAP	23	DDTM	Toutes les réserves de l'UAP doivent être prises en compte et donner lieu aux modifications qui s'imposent avant l'approbation du PLUi.
OAP	24	UDAP	L'absence d'OAP patrimoine sur l'ensemble du territoire est à déplorer.
TOTAL	24 types de recommandations.		

Commentaire de la CE : L'avis favorable des services de l'état contient, néanmoins, 82 réserves que la Métropole devra lever, et également 24 recommandations sur lesquelles des questions ont été posées à la Métropole.

- Au titre de l'article L121-27 du Code de l'urbanisme

Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

- Au titre de l'article L151-12 et 151-13 du Code de l'urbanisme

Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

III.4. L'AVIS DES AUTRES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

III.4.1. Région Occitanie

Par courrier en date du 17 janvier 2025, la présidente de la région Occitanie, sans émettre un avis, indique que « ce projet de territoire est globalement en cohérence avec les orientations de la Région fixées dans le cadre du SRADDET. Il appelle néanmoins quelques remarques dont la prise en compte assurera une meilleure adéquation entre nos priorités respectives. »

Tout en soulignant la clarté et la qualité de la rédaction du PLUi de 3M, certains sujets méritent d'être précisés :

En matière de foncier :

En matière de sobriété foncière, le PLUi inscrit un objectif de – 50 % de consommation d'espaces sur la période 2024-2034, s'approchant de l'objectif régional fixé pour le SCoT de 3M à – 52,8 % dans le SRADDET. Pour un territoire qui continue de subir une pression démographique et foncière importante, la Région salue l'effort de sobriété foncière inscrit dans le PLUi. Cependant, elle précise que le PLUi gagnerait en clarté dans sa méthodologie en expliquant les écarts constatés entre l'outil d'observation locale et l'outil de référence nationale et souligne l'importance de pérenniser l'outil de suivi pour le calcul de la consommation d'espace.

Le PLUi projette un fort rééquilibrage de consommation d'espaces entre le développement économique et l'habitat qui semble cohérent et nécessaire pour les besoins du territoire. Bien que ce rééquilibrage puisse s'expliquer par un manque d'offre économique diversifiée sur le Métropole et une inadéquation entre les offres d'emploi et la qualification de la main d'œuvre du territoire, l'argumentaire mérite d'être davantage développé et étayé sur les besoins des différents secteurs d'activités économiques qui pourraient être couverts par la requalification et la densification des zones d'activités économiques existantes.

En matière d'habitat et de logements :

La Région partage pleinement les enjeux identifiés dans le diagnostic.

Les intentions exprimées dans le PADD, en matière de production et d'adaptation de logements sont en cohérence avec la politique de l'habitat porté par la Région.

Si la Région partage totalement l'objectif de rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux, elle souligne que cet effort doit être en particulier mené sur les communes SRU carencées.

Elle regrette cependant que la problématique du logement des travailleurs saisonniers ne soit pas abordée et que, parmi les politiques et acteurs mobilisables, il ne soit pas fait mention de

la rénovation ou de la production de logements (inter)communaux à vocation sociale, en particulier dans les petites villes ou villages qui contribuent pourtant à la concrétisation de plusieurs des objectifs poursuivis par les collectivités au travers de ce PLUi.

 En matière de biodiversité et de paysage :

La Région souligne la cohérence d'engager une trame verte et bleue intégrant une approche multicritère.

Elle précise cependant l'intérêt d'être plus précis afin de prendre en compte une biodiversité plus ambitieuse (cartographie Le Grand Parc : un projet pour préserver et animer les espaces agricoles et naturels) en recommandant :

- D'identifier et de localiser des réservoirs et corridors de trames vertes et bleues soumis à des règles plus strictes en matière d'aménagement et de gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- De mettre en avant les enjeux de préservation de la biodiversité ordinaire, tout en identifiant les points noirs dans le bon fonctionnement écologique des trames bleues et vertes et que soient identifiées sur la carte du PADD les connectivités des sous-trames.

Elle recommande également que le PLUi puisse réfléchir à la mise en œuvre d'une trame noire favorable au déplacement des espèces nocturnes et que le PADD s'appuie sur ces éléments pour engager un travail de réduction de la pollution lumineuse, notamment au sein des corridors et réservoirs de biodiversité, éléments qui pourront ensuite être intégrés dans le futur SCoT, et que cette cartographie reprenne les principaux cours d'eau, le réseau hydrographique et les zones humides.

Dans une optique de préservation de la biodiversité et des paysages, il conviendrait que l'objectif de développement quantitatif du végétal en ville soit lié également à un objectif qualitatif en incitant notamment à la plantation d'espèces végétales indigènes dans tout projet d'aménagement ou de végétalisation, en valorisant les éléments patrimoniaux naturels, les entrées de ville et villages, représentatives de l'identité du territoire par l'intermédiaire de cahiers de recommandations.

Elle souhaiterait également que le PLUi se positionne sur la gestion des espèces exotiques envahissantes afin de limiter leur propagation, notamment lors des phases de chantiers.

Concernant l'encadrement des constructions sur des espaces naturels agricoles et forestiers intégrés dans le Grand Parc Métropolitain, elle recommande de préciser que ces projets seront soumis au strict respect de la séquence ERC.

Enfin, le PLUi de 3M pourrait inscrire des éléments permettant la priorisation des projets de développement du photovoltaïque, sur des toitures ou en ombrières de parking avant d'aller sur du photovoltaïque au sol.

 En matière de mobilité :

La Région renvoie, sur cette thématique, à son avis qu'il doit émettre dans le cadre du PDM 2032, en rappelant la cohérence qui devra être affichée.

Dans le cadre des OAP Cambacérès et Ode à la Mer, La Région rappelle la nécessité que soient prises en compte -avec les autres partenaires concernés- les capacités de stationnement et la desserte en transports en commun nécessaires pour éviter l'engorgement d'un secteur déjà saturé.

 Autres points :

La Région regrette que le diagnostic manque de précisions sur les équipements culturels et leur équilibre géographique sur le territoire.

OBSERVATIONS DE LA CE SUR L'AVIS DE LA RÉGION OCCITANIE

Globalement FAVORABLE, la Région attire l'attention sur les points suivants :

- FONCIER : Mettre en cohérence les outils d'observation de la Métropole avec ceux de référence nationale et pérenniser l'outil pour la période 2021-2030 ;**
- HABITAT : Rééquilibrer la production de logements sociaux avec un effort particulier sur les communes avec SRU carencées. Traiter la problématique des logements saisonniers ;**
- BIODIVERSITE : Prendre en compte d'une biodiversité plus ambitieuse, de réfléchir à la mise en œuvre d'une trame noire, favoriser le développement qualitatif d'espèces végétales indigènes, se positionner sur la gestion des espèces exotiques envahissantes et prioriser le développement du photovoltaïque sur les toitures ou ombrières de parking.**

III.4.2. Département de l'Hérault

Par courrier en date du 21 janvier 2025, le président du département de l'Hérault a émis un avis favorable à ce projet assorti de deux réserves dans le cadre des compétences obligatoires du département :

- Afin de garantir la constructibilité des opérations de logement inscrites au sein de la ZAC départementale Pierresvives, une nouvelle rédaction du règlement lié aux EMBF est à réaliser, prenant en compte les enjeux dont celui du risque inondation ;

- Afin de permettre l'extension future des trois collèges situés sur les communes du Crès, de Clapiers et de Villeneuve-lès-Maguelone, il convient d'autoriser dans les zones concernées une hauteur maximale de 12 mètres (R+2).

Et de quelques observations dans le cadre des politiques publiques du conseil départemental :

- L'Habitat et le Logement Local Social : le PLUi répond aux grands enjeux du Plan Départemental de l'Habitat 2021-2026 ;
- Le Tourisme : L'axe 1 du PADD ne présente pas les enjeux liés à l'activité touristique au sens large sur les espaces littoraux ; L'axe 4 du PADD sur le développement des grands équipements métropolitains permettant le développement du tourisme d'affaires : la mise en valeur des sites patrimoniaux de l'ensemble des communes serait intéressante ;
- Zones humides / Ressources en eau / Littoral : la majeure partie du territoire de la Métropole est classée en déficit quantitatif pour la ressource en eau. Fixer des objectifs chiffrés de réduction des consommations serait conforme au SDAGE et aux SAGE. Des précisions sont attendues sur l'infiltration des eaux, les eaux de ruissellement, les marges de manœuvre existantes en matière de prélèvement. Il est souligné que l'augmentation des rejets ne peut être une solution pour augmenter les débits d'étiage des cours d'eau car elle est incompatible avec les objectifs réglementaires de bon état des masses d'eau et qu'il serait probant de démontrer quantitativement que l'augmentation de la population et des besoins en eau potable sur la ressource Source du Lez n'aggraverait pas la situation actuelle. D'autre part, de nombreux travaux sont annoncés afin de sécuriser l'adduction d'eau potable sans toutefois préciser la planification et les échéances de chacun de ces travaux. Il est également précisé que la désimperméabilisation comme compensation de l'imperméabilisation induite par le développement ne pourra pas, seule, répondre aux enjeux futurs dans un contexte de réchauffement climatique et en matière d'eaux pluviales, les seuils sont moins ambitieux que ceux présents dans le règlement du SAGE Thau-Ingril qui concerne une partie du territoire de la Métropole. Est également souligné que la capacité de traitement des stations d'épuration ne prend pas en compte celle des réseaux d'assainissement et leurs débordements dont les rejets impactent les milieux naturels, contrariant les usages récréatifs et économiques, restreignant l'effet des efforts entrepris par d'autres acteurs des bassins versants afin de réduire leurs propres flux de pollution, et empêchant l'atteinte des objectifs réglementaires de bon état des masses d'eau. Concernant les risques littoraux, il est signalé inopportun d'évoquer, dans une des pièces du PLUi, la SRGITC alors que celle-ci a été invalidée en justice. D'autre part, le risque de tsunami n'ayant pas été analysé, le littoral héraultais n'est pas exclu de ce risque. Enfin, si le trait de côte est assez naturel au niveau de Villeneuve-lès-Maguelone, l'urbanisation arrive à proximité des étangs plus au nord. Il semble judicieux que ce point soit également analysé dans le PLUi.

OBSERVATIONS DE LA CE SUR L'AVIS DU DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Le Département a émis un **AVIS FAVORABLE**, avec deux réserves demandant la modification du Règlement du PLUi sur :

- La constructibilité des opérations de logements au sein de la ZAC départementale de Pierres vives ;
- La hauteur maximale (12 m) à autoriser sur les secteurs concernés pour la réalisation de l'extension de certains collèges

Et quelques observations sur le volet environnemental qu'il convient de prendre en compte (ressources en eau, stations épuration, imperméabilisation des sols et trait de côte).

III.4.3. Chambre de Commerce et d'Industrie

Dans son courrier en date du 17 janvier 2025, le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Hérault souligne la qualité des échanges entre les équipes autour de ce projet de PLUi sur lequel il émet un avis favorable, avec quelques remarques :

. Il rappelle l'objectif volontariste de réduction d'au moins 50 % de la consommation foncière à horizon 2034 qui va indubitablement conduire collectivement à repenser la manière dont les villes et villages ont été jusqu'à présent aménagés.

. Concernant les enjeux liés au développement économique, il souscrit à la priorité donnée à la mixité fonctionnelle et au réinvestissement urbain, en rappelant que certaines activités extensives sont peu compatibles avec le tissu mixte, notamment avec l'habitat, et que l'objectif consiste également à favoriser l'optimisation du foncier dans les parcs d'activités existants. Il souhaite que soient préservées ces zones d'activités afin d'y maintenir les activités productives moins compatibles avec le tissu urbain mixte, de mettre l'accent sur les actions de requalification et de mutation et de favoriser l'implantation de TPE et PME par un foncier ou de l'immobilier « abordables ».

. La croissance démographique prise en compte dans le projet de PLUi s'oriente vers un ralentissement sur lequel les documents d'urbanisme n'ont pas véritablement de prise. Afin de vérifier sa compatibilité avec la réalité démographique, il conviendra de régulièrement réévaluer cet indicateur.

. Un des leviers pour construire une ville plus durable est l'introduction de la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement. Celle-ci devra être mûrement étudiée au cas par cas dans chacun des futurs programmes car la création systématique de rez-de chaussée commerciaux sur certains linéaires n'est pas pertinente d'un point de vue urbanistique ou commercial.

. S'agissant des mobilités, il rappelle que les remarques formulées par la CCI sur le PDM valent également pour le PLUi, en insistant sur la nécessité de fluidifier les accès aux centralités pour maintenir leur attractivité.

. Au-delà des grandes filières soutenues par la Métropole, l'ensemble des acteurs économiques comme les services aux particuliers et aux entreprises, le commerce de gros, de détail, le BTP, la logistique, le tourisme, etc...a des besoins fonciers endogènes estimés dans le PLUi. Ceux-ci ne prennent pas en compte les besoins exogènes.

. Enfin, pour tenir les objectifs en matière de production de logements, il estime que certaines dispositions réglementaires devront être ajustées dans une logique d'urbanisme de projet.

OBSERVATIONS DE LA CCI SUR L'AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un **AVIS FAVORABLE**, avec quelques remarques :

- Préserver les zones d'activités afin d'y maintenir les activités productives, mettre l'accent sur les actions de requalification, d'optimisation et de mutation, et favoriser l'implantation de TPE et PME ;
- Vérifier régulièrement que le PLUi est bien en phase avec la réalité démographique, dont la croissance devrait dans les prochaines années connaître un ralentissement ;
- Etudier au cas par cas chacun des futurs programmes d'aménagement, dans le cadre de la mixité fonctionnelle, car la création systématique de rez-de-chaussée commerciaux n'est pas toujours pertinente d'un point de vue urbanistique et commercial ;
- Fluidifier les accès aux centralités, en matière de mobilités, afin de maintenir leur attractivité.
- Seuls les besoins endogènes pour les besoins fonciers des activités économiques ont été pris en compte dans le PLUi. Quid des besoins exogènes ?
- En matière de production de logements, certaines dispositions réglementaires devront être ajustées pour tenir les objectifs.

III.4.4. Chambre d'Agriculture

Par courrier en date du 20 janvier 2025, le président de la Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable sur le projet de PLUi, assorti de quelques observations et recommandations :

Il souligne l'étroite collaboration avec les services de 3M qui a permis de cibler la préservation de certaines zones agricoles à enjeux, de réduire certaines zones d'urbanisation future au profit d'espaces agricoles, et de mieux connaître les enjeux agricoles du territoire.

Ses remarques sont les suivantes :

- Sur la consommation d'espaces agricoles : les secteurs agricoles à enjeux portaient sur la réduction ou la suppression des secteurs d'urbanisation suivants :
- Ainsi que le report d'urbanisation des secteurs suivants :
- Et que soit maintenue la possibilité de construire un hameau agricole sur le secteur de Montpeyre à Saint-Georges d'Orques.

Il constate que, dans le projet de PLUi :

- Le site du domaine de Pailletrice a été supprimé et les sites de Castries, St Bres, Baillargues et Lavérune reportés (classés en zone à urbaniser AUO, inconstructibles en l'état)
- Les autres secteurs ont été maintenus et sont prêts à l'urbanisation et la possibilité de construire un hameau agricole à Saint-Georges d'Orques a disparu du PLUi.

Il regrette que la préservation des terres agricoles ne soit pas plus importante au regard de la politique agroécologique et alimentaire portée par la Métropole, notamment le maintien de l'urbanisation des terres du Sablassou à Castelnau. Il se dit très attaché à ce que les mesures compensatoires agricoles soient effectivement mises en œuvre pour le secteur de Meyrargues à Vendargues et qu'il sera particulièrement vigilant aux procédures de modification visant à ouvrir à l'urbanisation de nouveaux secteurs (zones AUO fermées), en particulier si celles-ci interviennent avant l'urbanisation complète des secteurs ouverts.

- Sur la définition des interfaces entre activités agricoles et humaines :

Des distances de sécurité à respecter entre zones urbanisées et parcelles cultivées, et par principe d'antériorité de l'agriculture, il demande que ces interfaces et leur largeur soient clairement indiquées dans les OAP et contenues dans le périmètre des parcelles aménagées. Pour ce faire, une liste des OAP qui méritent davantage de précisions est annexée à son courrier.

- Sur la constructibilité en zone agricole :

La zone agricole est scindée en trois secteurs : A (classique) ; At (trames écologiques) et Ap (paysager), chacun représentant un tiers des espaces agricoles. La zone A représente 25 %, là où les zones Ap et At couvrent 58 % du territoire. Or, les zones At et Ap sont fortement restrictives :

. en zone At la possibilité de construire des bâtiments agricoles uniquement dédiés au stockage et à l'entretien de matériel agricole (y compris pour les CUMA)

. Si certains assouplissements ont été actés sur les surfaces autorisées pour les hangars agricoles et les serres en zones At et en zone littorale Alt, il regrette que les plafonds retenus ne soient pas plus élevés pour les hauteurs des nouveaux bâtiments agricoles afin de correspondre davantage à la réalité technique et économique du fonctionnement des exploitations agricoles et que cette possibilité ne soit octroyée qu'aux bâtiments de stockage et d'entretien de matériel agricole, et non aux bâtiments de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits issus de l'activité agricole car ces structures sont essentielles au développement d'une agriculture et d'une alimentation relocalisées et territorialisées.

. en zone Ap, qui couvre 31% du territoire, il regrette que la possibilité de construire soit si restreinte et que le plafond des extensions à vocation agricole soit inférieur à celui des installations nécessaires à la protection de la biodiversité. Afin de clarifier le règlement, il serait important de préciser explicitement que sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale, avec le même plafond que celui pour les installations nécessaires à la biodiversité et ce, au sein des zones Ap, At, AL, ALcoup et N.

Par ailleurs, il serait souhaitable d'encadrer dans le PLUi l'usage futur des constructions existantes, d'autant que nombre d'entre elles sont localisées dans les zones At et Ap qui demeurent très peu constructibles pour l'activité agricole.

- Sur le développement de l'agrivoltaïsme :

Il regrette que le PLUi empêche le développement de ces activités en zone Ap et At, soit les deux tiers du territoire.

- Sur l'encadrement des centrales photovoltaïques au sol : La chambre d'agriculture est opposée au développement de centrales photovoltaïques au sol sur les terres agricoles, cultivées ou ayant un potentiel agronomique. Le préfet ayant confié à la chambre d'agriculture la réalisation d'un document cadre sur ce sujet et une phase de consultation aura lieu début 2025. La chambre d'agriculture restera vigilante pour s'assurer que les projets de centrales ne se fassent pas au détriment des espaces agricoles cultivés ou à potentiel.
- Sur les aménagements prévus à Saporta, site de la Chambre d'agriculture à Lattes : il est regretté que le plan de déplacements doux n'intègre pas davantage le mode piéton, tant depuis le franchissement de l'A709 que pour rejoindre l'arrêt de bus sur la RM 986.

En rappel, quelques recommandations sont soulignées pour répondre aux attentes des agriculteurs de la Métropole :

- Rehausser le plafond de surface des constructions agricoles en zones At et Ap ;
- Autoriser le développement des activités pastorales dans les zones agricoles plus contraintes (At, Ap, AL, ALcoup) et en zone N ;

- Autoriser les constructions dédiées à la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles en zone At, en cohérence avec la politique agricole et alimentation de 3M.

OBSERVATIONS DE LA CE SUR L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture a émis un avis FAVORABLE assorti de recommandations, notamment sur :

- . La définition des interfaces entre activités agricoles et humaines notamment dans les OAP ;
- . La constructibilité en zones agricoles (At et Ap) ;
- . L'amélioration de l'accessibilité en mode doux du Domaine de Saporta.

III.4.5. Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Par courrier en date du 6 janvier 2025, le président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet un avis défavorable au projet de PLUi-c pour les raisons suivantes :

- Contrairement aux termes du PADD, il n'est prévu aucun développement concernant l'artisanat autre que ceux déjà programmés ;
 - De même, aucun volet ne concerne le renouvellement urbain des zones artisanales ;
 - Enfin, la stratégie de développement économique oublie la filière artisanale.
- et demande qu'un travail complémentaire soit mené afin de prendre en compte ses demandes.

OBSERVATIONS DE LA CE SUR L'AVIS DE LA CHAMBRE DE METIERS ET D'ARTISANAT

La Chambre de Métiers et d'Artisanat a émis un **avis DEFAVORABLE**, sous réserve de la prise en compte de la problématique particulière de l'artisanat.

III.4.6. Comité Régionale de la Conchyliculture

Avis non reçu et donc réputé favorable.

III.4.7. SNCF Réseau

Par courrier en date du 15 janvier 2025, la SNCF IMMOBILIER, sans émettre d'avis, développe deux arguments :

-Le projet ferroviaire :

Elle rappelle que, dans le cadre du projet « Ligne Nouvelle Montpellier – Perpignan (LNMP), le projet de PLUi ne doit pas remettre en question les dispositions constructives de leurs projets en cours et/ou à venir. La DUP obtenue par décret ministériel emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Les prescriptions indiquées dans les dossiers de MECDU doivent être strictement repris dans le document graphique, dans les règlements de zone et dans la liste des emplacements réservés. Un point spécifique est soulevé pour la commune de Fabrègues dans le PLUi qui devra rester compatible avec la construction et la maintenance de la LNMP et autoriser tout affouillement/exhaussement, outillages, équipements et installations techniques liées.

- Le projet urbain (enjeux foncier Groupe SNCF) :

Le Groupe SNCF s'est engagé vis-à-vis de l'Etat à renforcer sa contribution à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements, déclinée dans une charte régionale. Dans le cadre de cette démarche, des échanges ont eu lieu avec la métropole sur un périmètre, identifié à enjeux, pour accueillir une opération de valorisation urbaine, de recyclage foncier. Il constate que le secteur concerné présente des contraintes limitant la faisabilité complète de leur projet, notamment des prescriptions afférentes au volet hydraulique et les dispositions reprises dans la pièce F « stationnement » qui va induire une réalisation de parking en superstructure en lieu et place de la construction de logements. Pour permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, le réemploi de ce foncier artificialisé en faveur d'un aménagement urbain et la reconstruction de fonctionnalités, activités ferroviaires, SNCF IMMOBILIER demande que les règles applicables quant au nombre de stationnement par logement et par mètres carrés sur ce périmètre soient reconsidérées.

OBSERVATIONS DE LA CE SUR L'AVIS DE SNCF RESEAU

Dans son avis, la SNCF RESEAU souhaite la modification du Règlement du PLUi-c dans le volet stationnement afin d'augmenter la production de logements sociaux conformément à leurs engagements vis-à-vis de l'Etat.

Résumé de l'avis de la SNCF concernant l'élaboration du PLUi-c de Montpellier Méditerranée Métropole.

La SNCF, agissant en son nom et pour le compte de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, mentionne les lignes ferroviaires traversant les communes de la métropole, telles que la ligne de Paulhan à Montpellier, la ligne de Tarascon à Sète-Ville, et d'autres.

Un projet ferroviaire important, la "Ligne Nouvelle Montpellier-Perpignan" (LNMP), est identifié. La SNCF souligne que l'élaboration du PLUi-c ne doit pas compromettre ce projet ferroviaire en cours ou à venir.

En pièces jointes de l'avis, des dossiers de mise en compatibilité des documents d'urbanisme ont été présentés dans le dossier d'enquête publique préalable à la DUP obtenue par décret ministériel en date du 16 février 2023. Cette DUP emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme

La SNCF recommande que le PLUi sur la commune de Fabrègues doit rester compatible avec la construction et la maintenance de la LNMP et autoriser tout affouillement/exhaussement, outillages, équipements et installations techniques liés à la réalisation, au fonctionnement, à l'exploitation et au maintien de la circulation de la LNMP.

La SNCF rappelle également son engagement à mobiliser les fonciers publics en faveur de la production de logements sociaux, conformément à une charte signée avec l'État. Des échanges ont eu lieu avec la commune et les services de la métropole pour identifier des emprises à enjeux pouvant accueillir des opérations de valorisation urbaine.

Enfin, la SNCF demande de reconsidérer les règles de stationnement pour permettre la réalisation d'opérations de renouvellement urbain et la reconstitution de fonctionnalités ferroviaires.

III.4.8. Institue National de l'Origine et de la Qualité

Par courrier en date du 20 janvier 2025, l'INAO indique ne pas avoir de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

Il mentionne deux observations, l'une sur l'activité viticole en zone AU qui ne semble pas être impactée, à l'exception de quelques parcelles plantées en vigne sur la commune de Montpellier et l'autre sur le secteur viticole situé entre le sud de St Georges d'Orques et le nord de Lavérune, dont la majeure partie appartient aux aires parcellaires délimitées des AOP Languedoc, Saint Georges d'Orques et Grès de Montpellier. Le projet de PLUi prévoit deux zonages 38AU à St Georges d'Orques et UD 1-2-2 à Lavérune. En raison de l'absence de vigne implantée sur ces parcelles et des orientations d'aménagement du secteur sud (38AU) qui prend en compte sa proximité avec les espaces agricoles ainsi que sa visibilité en entrée de ville, l'impact sur la consommation reste modéré.

OBSERVATION DE LA CE SUR L'AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE

L'INAO n'a pas formulé d'avis sur ce projet car celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

III.5. L'AVIS DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES LIMITROPHES

Plusieurs intercommunalités entourent la métropole de Montpellier, chacune avec ses singularités. Regroupées entre mer et montagne, toutes dépendent plus ou moins les unes des autres de par leur proximité et leur complémentarité.

1) A l'ouest, "Sète Agglopôle Méditerranée" aussi appelée Communauté d'Agglomération du Bassin de Thau regroupent 14 communes qui viennent d'arrêter les termes de la révision de leur SCoT (Octobre 2024). Ce territoire, historiquement agricole bien que traversé par de grands axes de circulation (A9 et TGV) voit ses activités économiques tournées vers la mer et les hydrocarbures.

2) Vers le Nord/Ouest, en remontant le long de l'autoroute A75, et du fleuve Hérault, le "Pays Cœur d'Hérault" (77 communes), regroupe trois intercommunalités (Communauté de communes Lodevois et Larzac, Communauté de Communes du Clermontais, et Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault) à forte activité agricole et touristique.

Le "Pays Cœur d'Hérault" a approuvé son SCoT le 13 Juillet 2023.

3) La Communauté de Communes du Grand Pic Saint Loup (CCGPSL), située au Nord de Montpellier, regroupe 36 communes qui ont approuvé leur SCoT le 8 janvier 2019.

4) La Communauté d'Agglomération de Lunel (Lunel Agglo), située à l'Est le long de l'ancienne voie romaine, en limite du Gard, fait partie de la « Petite Camargue héraultaise ».

Ses 14 communes ont approuvé leur SCoT le 9 Février 2023.

5) Le "Pays de l'Or Agglomération" (PAO), située au Sud-est de Montpellier, entre le "Canal du Rhône à Sète" et la mer, en bordure des étangs, entretient des relations socio-économique avec la Métropole de Montpellier. Il regroupe 8 communes qui ont approuvé leur SCoT en 2019 et engagé sa première modification en 2024.

Ces 5 collectivités intercommunales "voisines" sont donc toutes pourvues d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document d'urbanisme qui détermine la réflexion stratégique à grande échelle et à long terme (organisation spatiale et grandes orientations de développement) de leur territoire.

Il n'est pas obligatoire de solliciter leurs avis sur le PLUi-climat, mais elles peuvent le faire à leur demande.(article L132-9 du Code de l'urbanisme).

Aucune d'entre elles ne l'a fait.

Observation de la CE :

Les activités humaines et les déplacements qu'elles induisent, ne s'arrêtent pas aux limites administratives des communes ou intercommunalités. Qu'il s'agisse d'urbanisme, de logement, de développement économique et commercial, de services de santé ou d'établissements d'enseignement, ou de préservation de l'agriculture, de protection de l'environnement et des corridors écologiques, de prévention des risques et de protection des paysages, de nombreuses interactions peuvent être notées entre ces territoires limitrophes. **Les secteurs voisins et très proches comme Fréjorgues, Palavas, Carnon coté littoral et Lunel et Mauguio à l'Est de la Métropole ne sont pas pris en compte tant au niveau des risques inondation que des complémentarités**

environnementales (nappes aquifères) et économiques. Il a été suggéré qu'une note complémentaire soit ajoutée au dossier d'enquête : le Président de la Métropole a donné son accord pour que cette note soit préparée et il a demandé à Mr FILIPIAK de la rédiger.

III.6. AUTRES AVIS

Il est à noter que, conformément à l'article L123-13 du Code de l'urbanisme, « pour l'élaboration des plans d'urbanisme sont consultés -à leur demande- » différentes associations ou représentants.

La Métropole ne les a pas sollicités

La loi Notre (07 août 2015) "*portant nouvelle organisation territoriale de la republique*" prévoit la participation des citoyens dans son article 88 qui crée les "Conseils de développement" (CLD).

A ce titre la Métropole a transmis le document pour "consultation et avis du Conseil de Développement" lors des débats sur la première version du PADD du PLUi en 2018 (courrier du 12/07/2018) puis à l'occasion des débats sur la deuxième version du PADD en 2023 (courrier du 19/01/2023).

Ces deux courriers sont portés aux pièces du dossier d'enquête publique dans la rubrique des "avis notifiés".

Aucun avis en réponse n'a été formulé.

○ Centre National et Régional de la Propriété Forestière

III.7. L'AVIS DES 31 COMMUNES DU PÉRIMÈTRE DU PLUi-c

Sur les 31 communes, seules vingt-cinq ont répondu, toutes avec un avis favorable, pour la plupart à l'unanimité ou avec une très forte majorité des voix.

Pour les résultats précis du vote par commune, voir **annexe 12**.

Parmi celles-ci, certaines n'ont envoyé qu'une simple lettre présentant la séance du Conseil Municipal, ses participants, l'objet de la délibération portant sur le PLUi-c, et la conclusion par un vote de l'avis favorable.

Ce sont les communes de : Baillargues (3 pages), Beaulieu (2 pages), Castries (3 pages), Clapiers (3 pages), Cournonsec (3 pages), Grabels (3 pages), Jacou (4 pages), Le Crès (4 pages), Montaud (4 pages), Montferrier-sur- Lez (3 pages), (Murviel-lès-Montpellier (4 pages), Pérols (4 pages), Prades-le-Lez (3 pages), Restinclières (3 pages).

A noter que l'avis de Montferrier-sur-Lez est parvenu après l'expiration du délais de 3 mois prévu par le code de l'urbanisme.

Quant aux autres communes, leur avis comporte un rappel des objectifs poursuivis par le PLUi-c, du projet, des grands défis auxquels il doit répondre, extraits de la délibération n° M2024-366 du 8 octobre 2024 de la Métropole, complété d'une description succincte du PLUi-c sur leur territoire accompagnée de remarques, demandes ou réserves et se terminant par un avis favorable.

Il s'agit des communes de **Castelnau Le Lez** (délibération du 16 décembre 2024, 6 pages) avec 2 demandes :

Diminution à 4 hectares de la zone 2 AU concernée par l'OAP sur le secteur Sablassou à l'est du chemin de Pech Saint Peyre, la diminution à 23 mètres des hauteurs qui y seraient autorisées et d'y interdire toute possibilité de création d'habitation (au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme).

Mise en place rapide d'un PENAP sur la totalité de la zone A du secteur Sablassou, y compris les 7 hectares qui pourront être sortis de l'OAP.

Il est à noter également que 2 amendements déposés l'un par Mme Carine Barbier, l'autre par M. François Brothier, concernant notamment l'OAP Sablassou et la construction de logements sur les rives du Lez ont été déposés et rejetés.

Cournonterral (délibération du 17 décembre 2024, 4pages)

La Commune fait part d'une demande de rectification modique : supprimer le Projet d'Attente du Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du secteur de l'avenue de la Gare. Sur ce secteur, la commune a conduit une étude urbaine qui confirme les zonages et les règlements du PLUi, à l'est un zonage A3-11 dit de tissu de faubourg et à l'ouest un zonage UC3-4-b dit de tissu urbain à dominante d'habitat individuel. La délimitation du PAPAG, un temps imaginée en cours d'élaboration du PLUi, semble désormais ne plus se justifier.

Lattes (délibération du 19 novembre 2024, 8 pages) retranscrivant fidèlement les modalités de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de collaboration avec les 31 Communes membres, les objectifs poursuivis, les modalités de la concertation et décrivant les OAP sur son territoire.

Lavérune (délibération du 5 décembre 2024, 4 pages) avec les remarques suivantes :

La commune souligne l'importance du travail approfondi réalisé avec la Métropole dans le cadre de l'élaboration du PLUi qui a permis de mettre en avant les priorités de la commune, notamment sur les zones agricoles et naturelles et sur la valorisation du patrimoine.

La commune s'inscrit dans la continuité du travail engagé depuis de nombreuses années par les équipes municipales, visant à maîtriser l'urbanisation et à préserver les espaces agricoles et naturels.

Une attention particulière sera portée à la nouvelle zone à urbaniser, en veillant à ce que la réalisation architecturale respecte les exigences de qualité et d'intégration paysagère. De plus, une vigilance accrue sera apportée aux nouvelles règles applicables aux zones urbaines dans le cadre de la densification ainsi qu'aux règlements applicables dans les zones économiques de la commune.

Montpellier (délibération du 15 octobre 2024, 13 pages) retranscrivant fidèlement les objectifs poursuivis par le PLUi-c, le projet, les grands défis auxquels il doit répondre, les grands principes d'aménagement, et reprenant les 5 amendements déposés par Madame Coralie Manton, rejetés dans le cadre d'un vote global:

Modification du zonage du Coteau de Malbosc et retrait des OAP « Parc Henri Lagattu » et « Quartier Jean Monnet » ;

Modification du zonage de Sablassou et retrait de l'OAP « Sablassou »

Modification du zonage de Gimel, Euromédecine II et Cambacérès et retrait des OAP « Gimel », « Euromédecine II » et « Le quartier de Cambacérès » ;

Modification du zonage de la Lauze Est et de l'OAP ;

Modification du zonage d'Ode à la Mer et de l'OAP.

Saint-Brès (délibération du 19 décembre 2024, 3 pages) émettant une réserve concernant la

ZAC de Cantausse relative à un projet de pôle équestre sur ce secteur de 4ha classé en zone AU0-24.

Saint-Drézery (délibération du 12 décembre 2024, 5 pages) avec 2 demandes :

La première concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives relatives à la zone UC-4-3. Le conseil souhaite que la distance minimale de 4m soit réduite à 3m comme actuellement dans le PLU opposable sur la commune.

La seconde concernant le secteur dit « Courbessac » sur lequel l'emprise maximale bâtie est fixée à 5% à l'échelle de l'unité foncière et le pourcentage minimale d'espaces perméables à 85%. Le conseil souhaite que ledit secteur dispose des mêmes règles que le secteur environnant, soit une emprise maximale bâtie fixée à 20% à l'échelle de l'unité foncière et un pourcentage minimale d'espaces perméables à 50%.

Saint-Geniès-des Mourgues (délibération du 14 janvier 2025, 3 pages) avec la remarque suivante :

Plusieurs conseillers regrettent que les efforts entrepris par les précédentes municipalités, avec la création d'un hameau agricole, n'aient pu perdurer avec un règlement spécifique à cette zone (indice de la zone A ou STECAL). Le règlement du hameau agricole autorisait sous certaines conditions la construction simultanée de hangar agricole et d'habitation, ce qui a permis de soutenir la vocation agricole du village, tout en évitant le mitage du territoire.

La commune proposera aux services métropolitains d'entreprendre des démarches pour améliorer cette réglementation agricole, au travers de futures modifications du PLUi-c.

Saint-Georges-d'Orques (délibération du 16 décembre 2024, 5 pages) retranscrivant fidèlement les objectifs poursuivis par le PLUi-c, le projet, les grands défis auxquels il doit répondre et décrivant ce qu'il prévoit au niveau de la commune en termes de zonage, d'OAP, de PAPAG et de servitude de mixité sociale.

Sussargues (délibération du 5 décembre 2024), 4 pages) retranscrivant les objectifs poursuivis par le PLUi-c, le projet, les grands défis auxquels il doit répondre et décrivant ce qu'il prévoit au niveau de la commune en termes de protection du patrimoine végétal et des cours d'eau, de zonage, d'OAP, de PAPAG, de servitude de mixité sociale.

Vendargues (délibération du 4 décembre 2024, 4 pages) retranscrivant les objectifs poursuivis par le PLUi-c, le projet, les grands défis auxquels il doit répondre et décrivant ce qu'il prévoit au niveau de la commune en termes de zonage, de protection du patrimoine végétal et des cours d'eau, de règles de hauteur, d'OAP, de servitude de mixité sociale.

Les demandes formulées par les communes de Castelnau-le-Lez et Cournonterral ainsi que la réserve exprimée par la commune de Saint-Brès sont reprises ci dessous :

Demandes ou réserve des 3 communes	
Castelnau Le Lez : deux demandes :	• Diminution à 4 hectares de la zone 2 AU concernée par l'OAP sur le secteur Sablassou à l'est du chemin de Pech Saint Peyre, la diminution à 23 mètres des hauteurs qui y seraient autorisées et d'y interdire toute possibilité de création d'habitation (au sens de l'article R151-27 du code de l'urbanisme). • Mise en place rapide d'un PENAP sur la totalité de la zone A du secteur Sablassou, y compris les 7 hectares qui pourront être sortis de l'OAP.
Cournonterral une demande :	Supprimer le Projet d'Attente du Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du secteur de l'avenue de la Gare.
Saint-Brès : une réserve	Concernant la ZAC de Cantausse relative à un projet de pôle équestre sur ce secteur de 4ha classé en zone AU0-24. Le PLUi ne permet en l'état de mener à bien ce projet.

IV. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

PREPARATION de l'EP prescriptions, modalités de l'enquête

IV.1. DÉSIGNATION DE LA COMMISSION

Par décision n° E24000126/34 en date du 10 décembre 2024 (cf. annexe 1) Monsieur le Magistrat délégué par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné la C.E.

Cette décision faisait suite à la demande formulée auprès de Mme la Présidente du Tribunal Administratif (T.A) de Montpellier par Monsieur le vice-président -délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière par le Président de Montpellier Méditerranée Métropole (3M)-courrier du 14 octobre 2024).

La C-E était constituée de 11 membres titulaires et d'un suppléant de compétences et d'expériences professionnelles diverses:

Président :

- Monsieur Christophe METAIS,

Assesseurs :

- Monsieur Jacques ARMING,
- Monsieur Philippe BOSCH,
- Madame Françoise FABRE,
- Monsieur José GRANADOS,
- Monsieur Philippe MARCHAND,
- Monsieur Jean-Claude MONNET,
- Monsieur Gilles ROBICHON,
- Monsieur Hervé SEELEUTHNER,
- Monsieur François TRUSSON,
- Monsieur Bernard COMMANDRE,

Suppléant :

- Monsieur François TUTIAU,

Conformément à l'article R 123-4 du code de l'environnement, les membres de la commission ont adressé à la présidente du TA leur déclaration sur l'honneur attestant qu'ils n'ont pas d'intérêt personnel au projet de PLUi-climat assorti des zonages d'assainissement des eaux (pluviales et usées).

IV.2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE: RÉUNIONS DE PRÉPARATION ET VISITES

Par arrêté n°MAR2024-0110 du 30 décembre 2024, Monsieur Stéphane CHAMPAY, vice président délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière, par le président de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. PJ 3 en annexe) a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

Cette enquête ouverte le mercredi 29 janvier 2025 à 9h pour 31 jours consécutifs, a été close le vendredi 28 février 2025 à 17h.

Préparation :

L'enquête publique s'est mise en place à partir de rencontres et réunions (voir § IV.2.1 ci dessous), visites (§IV.2.2), contrôles (§IV.2.3), et séances de renseignement et signatures des registres et dossiers d'enquête (§IV.2.4) entre le Président de la CE ou la CE au complet et la Métropole, maître d'ouvrage, complétées par une formation (§IV.2.5) à la connaissance du logiciel et à la gestion du registre dématérialisé (société Préambules)

IV.2.1. Rencontres et réunions, dont des réunions d'information:

- président de la C.E / Métropole : suite à un premier contact téléphonique le mardi 12 novembre 2024 avec Madame Bosse, du TA de Montpellier, le président de la CE a pu d'abord échanger le vendredi 15 novembre avec M. Alban Filipiak, Alban FILIPIAK, Responsable du service planification à la direction déléguée de la planification, de l'environnement et de l'appui aux territoires ville de Montpellier / Montpellier Méditerranée Métropole,

avant de le rencontrer à la Métropole dès le mardi 19 novembre pour une première prise de contact, en présence de sa cheffe directe, Madame Friol, directrice déléguée de la planification, de l'environnement et de l'appui aux territoires ville de Montpellier / 3M : approche générale sur le dossier et organisation possible de l'enquête publique, secteurs géographiques, calendrier envisageable, prise en compte d'un exemplaire du dossier pour étude, prestataire de service pour un registre dématérialisé, ...

- après plusieurs autres échanges par messagerie électronique ou téléphone entre le président de la C.E et la Métropole, comme avec les CE entre eux sur la procédure d'enquête publique, une rencontre s'est avérée nécessaire avec les membres de la commission à qui un dossier complet a été remis ultérieurement (livré par commissionnaire les 3, 6 et 7 janvier 2025),

-Vendredi 6 décembre matin réunion de tous les commissaires enquêteurs à la métropole de 9h30 à midi pour présenter la commission, commencer à traiter de l'organisation générale de l'enquête publique entre nous, esquisser les thèmes principaux apparus et commencer à répartir le travail à effectuer.

Après un déjeuner de travail, réunion de 14h à 17h avec Madame Friol, Monsieur Filipiak, et les responsables de secteurs de la métropole pour une présentation générale du dossier d'enquête, son mode d'emploi, et affiner les dates d'enquête publique, le contenu de l'arrêté comme de l'avis, publicité de l'enquête, information du public, etc.

- Lundi 10 et mardi 11 novembre 2024 appel téléphonique du président de la C.E au TA pour finalement, en l'absence de Mme Bosse, informer Mme Jernival du décès le dimanche 8 novembre 2024 au soir de Mme Riou, initialement désignée comme l'un(e) des 10 commissaires assesseurs du président, et de la nécessité de trouver un nouveau suppléant, celui désigné au départ prenant naturellement la place de la décédée. Ainsi que modifier la décision de désignation des CE.

Les présentations de secteurs, en présence des commissaires enquêteurs concernés directement ou en travail thématique transversal (exemples, urbanisme, architecture,

mobilités, eau, etc). Lors de chacune de ces présentations de secteurs ont été abordés les OAP (opération d'aménagement programmée) les PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global) et les STECAL (secteur de taille et de capacité limitée).

-Mercredi 11 décembre, de 9h à 12h, présentation par 3M des secteurs Plaine Ouest et Piémonts et Garrigues.

Mercredi 11 décembre de 14h à 17h, présentation par 3M du secteur Cadoule et Bérange Nord.

-Vendredi 13 décembre de 14h à 17h, réunion à la métropole pour une première rencontre de 45 minutes avec Monsieur Stéphane CHAMPAY, vice-président délégué à l'aménagement durable à l'urbanisme et à la maîtrise foncière par le président de la métropole, chargé du dossier PLUi-c et de Madame Anne RENGLLET, elle-même vice-présidente à la métropole, chargée du dossier des zonages d'assainissement eaux pluviales, eaux usées.

Puis, de 14h45 à 17h15 présentation par 3M du secteur Vallée du Lez.

Lundi 16 décembre de 9h à 12h présentation par 3M du secteur Cadoule et Bérange Sud de 9h à 12h.

-Mercredi 18 décembre de 9h à 12h réunion de tous les commissaires enquêteurs pour traiter du plan du rapport, des thèmes qu'il conviendra de développer, et des rédactions des premiers chapitres qui peuvent l'être avant le début de l'enquête.

-Vendredi 20 décembre matin de 9h à midi réunion de travail avec 3M sur le secteur ville de Montpellier.

L'après-midi de 14h à 17h15 réunion de travail avec 3M, présentation des zonages de d'assainissement eau pluvial eau usés.

- lundi 13 janvier 2025, de 14h à 17h, présentation par 3M du secteur Littoral.

-Mercredi 15 janvier de 9h à 12h, réunion restreinte de 4 membres de la C .E pour corrections de tout ce qui a pu déjà être rédigé par les uns et les autres avant le début de l'EP. (Messieurs METAIS, SEELEUTHNER, TRUSSON et MONNET)

-vendredi 17 janvier, réunion à la Métropole de toute la CE:

de 9h à 12h, mise en commun des rédactions déjà effectuées, choix d'un plan pour le rapport, travail à effectuer pendant l'EP, choix et attribution du ou des thèmes à traiter par l'un ou l'autre, agenda à venir.

Déjeuner de travail.

-mercredi 22 janvier 2025, de 10h à 15h réunion restreinte de 3 membres de la C .E pour corrections de tout ce qui a encore pu déjà être rédigé par les uns et les autres avant le début de l'EP. (Messieurs METAIS, SEELEUTHNER et MONNET) . M. ARMING étant chargé de la mise en forme des rédactions de chacun, avec contrôle de l'orthographe et de la ponctuation.

vendredi 24 janvier 2025, de 9h à 10h réunion de tous les membres de la C.E : dernier point de situation avant le début de l'E.P (le 29/01), puis longue séance de signatures de tous les dossiers et registres d'enquête.

vendredi 24 janvier 2025, rencontre de messieurs METAIS et MARCHAND avec M. Mickael DELAFOSSE, maire de Montpellier et président de 3M, en présence de M. CHAMPAY, vice président chargé de l'urbanisme.

La majorité des commissaires enquêteurs ont eu l'occasion de rencontrer les maires des

différentes communes soit avant le début de l'enquête, soit au cours de celle-ci.

IV.2.2. Visites effectuées par les membres de la CE

Les 6 secteurs géographiques et sous-secteurs de la Métropole et autres lieux déterminés de permanence par les membres de la C.E avec son référent de 3M, du 13 au 20 janvier 2025.

IV.2.3. Contrôles effectués par les membres de la CE

Affichage de l'avis d'enquête, chacun dans son secteur géographique du 13 au 20 janvier 2025. De plus, voir le certificat d'affichage signé par le vice-président chargé de l'urbanisme (cf. annexe 7)

IV.2.4. Visas par les membres de la CE

De l'ensemble des pièces du dossier et des registres d'enquête le vendredi 24 janvier 2025 entre 9h et 17h. Ces dossiers et sous-dossiers étant déposés dans les mairies, lieux des permanences des Commissaires Enquêteurs.

IV.2.5. Signatures par le président de la CE

De l'ensemble des pièces du dossier du projet de PLUi-c et des zonages d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées et du registre d'enquête « Métropole » le vendredi 24 janvier 2025 entre 9h et 17h ;

IV.2.6. Formation des membres de la CE

En visioconférence, des 11 membres au logiciel et à la gestion du registre dématérialisé par la société Préambles, en présence de Madame FRIOL et de Monsieur FILIPIAK, le vendredi 17 janvier 2025, 14h-17h45.

Formation au fonctionnement et à l'utilisation par les CE du site dédié au registre d'enquête publique dématérialisé pour la consultation du dossier et la formulation des observations par le public.

IV.2.7. Autres réunions de la C.E

Traitement des questions diverses à différents moments de l'enquête :

- Point d'avancement de l'étude du dossier et des avis reçus,
- Organisation du travail de la commission,
- Répartition des analyses et synthèses à effectuer
- Forme des documents à présenter
- Mise en commun des travaux effectués
- Coordination des travaux

Observation de la CE sur l'organisation et la préparation de l'enquête publique :

La CE a bénéficié d'une aide et d'une assistance de très grande qualité de la part de la 3M, ce qui a facilité la prise en compte et la compréhension du dossier comme l'organisation de l'EP.

En outre, une application graphique a été mise à la disposition de la CE par la Métropole, afin de pouvoir mieux renseigner les participants à l'enquête.

IV.3. ARRÊTÉ D'OUVERTURE D'ENQUÊTE

L'arrêté n° MAR2024-0110 en date du 30 décembre 2024, signé par Monsieur CHAMPAY, vice président délégué à l'aménagement durable, à l'urbanisme et à la maîtrise foncière par le président de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. annexe 3), a prescrit l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique unique.

Il comprenait bien toutes les rubriques réglementaires et informations nécessaires à la tenue d'une telle enquête, à savoir :

- les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique,
- l'objet de l'enquête,
- la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée,
- les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre
- le ou les lieux où siégeront les commissaires enquêteurs ou la commission d'enquête.
- l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.
- les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.
- le dépôt, pendant le délai et à partir de la date qu'il fixe, dans chacune des mairies des communes qu'il désigne à cet effet, d'un registre subsidiaire,
- Toutes les communes où doit être accomplie la mesure de publicité

IV.4. PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE, L'INFORMATION DU PUBLIC

La publicité de l'enquête publique a été réalisée dans les formes suivantes :

L'arrêté d'EP

Il a bien été affiché au panneau d'affichage de toutes les communes de la Métropole.

L'avis au public : parution dans deux journaux régionaux

Diffusés dans le département de l'Hérault :

Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'arrêté d'enquête (cf annexe 3) un avis au public a été publié par les soins de Montpellier Méditerranée Métropole quinze jours au moins

avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Hérault.

Les parutions ont bien eu lieu pour le 1er avis, 15 jours avant le début de l'enquête, dans les éditions:

- N°1908 du 9 au 15 janvier 2025 , dans la « Gazette de Montpellier » (cf annexe 6)
- du dimanche 12 janvier 2025 dans le journal le « Midi Libre » (cf annexe 6)

Le rappel de la publicité de l'enquête (2ème avis) a bien été faite dans les 8 jours suivants le début de l'enquête, dans ces mêmes journaux:

- édition du jeudi 16 janvier 2025 pour la Gazette de Montpellier (+encart rappel chaque semaine en page 3 de la gazette) (cf annexe 6)
- édition du dimanche 9 janvier 2025 pour le quotidien "Midi Libre" (cf annexe 6)

Mise en ligne sur le site internet de la Métropole

L'arrêté de prescription de l'enquête publique et l'avis au public ont été mis en ligne sur le site de la Métropole : <https://participer.montpellier.fr/projets> à compter du 8 janvier 2025, et aussi mis en ligne sur le site internet dédié à l'enquête publique (registre dématérialisé).

Le dossier d'EP PLUi-c et des zonages complet a été mis en ligne sur le site internet dédié à l'enquête publique <https://www.registredematerialise.fr/5904> à compter du 29 janvier 2025 (jour d'ouverture de l'enquête)

Affichage de l'avis d'enquête dans les mairies sièges de l'enquête ou celles de proximité, ainsi qu'aux maisons pour tous, et à la Métropole siège de l'enquête (du 10 janvier au 28 février 2025)

L'avis au public a également fait l'objet d'une publication par voie d'affiches réglementaires, visibles depuis l'espace public, afin de lui assurer la plus large diffusion. Il a été affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci sur les lieux suivants, au moins 65 points précis mais différents géographiquement, de la métropole, tous contrôlés par les commissaires enquêteurs entre le 13 et le 20 janvier (sans compter les affiches supplémentaires demandées par certaines municipalités). Cf annexe 7

- A l'hôtel de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus, Montpellier) ;

Et aux mairies de :

- Baillargues (Place du 14 Juillet, Baillargues) ;
- Beaulieu (Place de la Maire, Beaulieu) ;
- Castelnau-le-Lez (2 rue de la Crouzette, Castelnau-le-Lez) ;
- Castries (4 Avenue de la Promenade, Castries) ;
- Clapiers (5 Grand'rue Marie Lacroix, Clapiers) ;
- Cournonsec (Rue du Jeu de Tambourin, Cournonsec) ;
- Cournonterral (12 avenue Armand Daney, Cournonterral) ;

- Fabrègues (8 rue Paul Doumer, Fabrègues) ;
- Grabels (1 Place Jean Jaurès, Grabels) ;
- Jacou (9 Place Frédéric Mistral, Jacou) ;
- Juvignac (997 les Allées de l'Europe, Juvignac) ;
- Lattes (Avenue de Montpellier, Lattes) ;
- Lavérune (Boulevard de la Mairie, Lavérune) ;
- Crès (Place Julien Quet, Le Crès) ;
- Montaud (Place de l'Eglise, Montaud) ;
- Montferrier-sur-Lez (4 impasse du Château, Montferrier-sur-Lez)
- Montpellier (1 Place Georges Frêche, Montpellier) ;
- Murviel-lès-Montpellier (5 rue des Lavoires, Murviel-lès-Montpellier) ;
- Pérols (Place Carnot, Pérols) ;
- Pignan (Allée des Acacias, Pignan) ;
- Prades-le-Lez (Place du 8 mai 1945, Prades-le-Lez) ;
- Restinclières (1 Place de la République, Restinclières) ;
- Saint Geniès des Mourgues (Place de l'Abbaye, Saint Geniès des Mourgues) ;
- Saint Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier, Saint Georges d'Orques) ;
- Saint-Brès (14 Place de la Ramade, Saint-Brès) ;
- Saint-Drézéry (Place Cambacérès, Saint-Drézéry) ;
- Saint Jean de Védas (4 rue de la Mairie, Saint Jean de Védas) ;
- Saussan (13 rue de la Mairie, Saussan) ;
- Sussargues (37 Grand Rue Louis Bouis, Sussargues) ;
- Vendargues (7 Place de la Mairie, Vendargues) ;
- Villeneuve-lès-Maguelone (Place Porte Saint-Laurent, Villeneuve-lès-Maguelone) ;
- Aux 5 mairies de proximité de Montpellier : Mosson (111 place de Tipasa Mas de la Paillade), Tastavin (118 allée Maurice-Bonafos), Aiguelongue (1071 avenue de la Justice de Castelnau,) François Villon (55 Rue des Araucarias), Aubes-Pompignan (35 Rue André Malraux) ;
- Aux 21 maisons Pour Tous de Montpellier : George Sand (25 avenue Saint André de Novigens), Frédéric Chopin (1 rue du Marché aux Bestiaux), Voltaire (3 square Jean Monnet), Joseph Ricôme (7 rue Pagès), Albertine Sarrazin (43 rue Tour Gayraud Parc de la Guirlande), Paul-Emile Victor (1247 avenue du Professeur Louis Ravaz), Fanfonne Guillierme (rue des Avant-Monts), François Villon (55 rue des Araucarias), Marcel Pagnol (64 route de Lavérune), André Chamson (105 rue Gustave Eiffel), Antoine de Saint Exupéry (130 allée du Briol), Michel Colucci (205 rue de Cheng Du), Georges Brassens (place Jacques-Brel), Léo Lagrange (155 rue de Bologne), Marie Curie (13 allée Antonin Chauliac), Louis Feuillade (410, avenue de Barcelone), Rosa-Lee Parks (10 rue François-Henri d'Harcourt), Jean-Pierre Caillens (place de Tibériade), L'Escoutaire (67 rue des Razeteurs), Boris Vian (14 rue de l'Améthyste), Mélina Mercouri (842 rue de la Vieille Poste) ;
- Aux 5 maisons de proximité de Castelnau-le-Lez : Caylus (1 place Martin Luther King), Devois (315 avenue du Devois), Euréka (4 allée Charles Darwin), Europe (864 avenue de l'Europe) et Mas de Rochet (504 Avenue Georges Frêche) ;

- A la mairie annexe de Lattes (341 rue du Lantissargues à Maurin),
- A proximité immédiate de l'école Le Baladet (place Henri Augé, Lattes, Boirargues).

Les 11 membres de la CE ont vérifié la réalité de tous ces affichages entre le 13 et le 17 janvier 2025, puis à chaque occasion de passage lors de leurs déplacements en communes pour la tenue de leurs permanences.

Les maires des communes et le Président de la Métropole ont établi chacun en ce qui les concerne les certificats d'affichage correspondants (cf. certificat dans le Tome 3 annexe 8).

Amplification du plan média de la Métropole et les autres moyens de communication mis en œuvre.

Voir en téléchargement un certain nombre d'exemples correspondants, <https://we.tl/t-6S6WQOz2F9> :

- Réseaux sociaux : facebook
- Site 3M : en une : slide show, <https://www.montpellier3m.fr/plui>
- Sur participer page générique : <https://participer.montpellier.fr/>
- page spécifique PLUI : <https://participer.montpellier.fr/node/644>
- des brèves sur encommun.montpellier.fr
- des affichages numériques sont réalisés sur les panneaux publicitaires sur la ville de Montpellier (en téléchargement, quelques photos de ces panneaux)
- Espaces publicitaires mobilisés dans le Midi Libre, la Gazette ainsi que le Métropolitains – en PJ l'encart le planning de ces espaces publicitaires ainsi que les justificatifs.

Parallèlement, a été fourni à l'ensemble des communicants des communes un kit communication.

Documentation de la Communication sur le

PLUi : <https://docs.google.com/document/d/1vQYjcLO6ydn-cHYA5eCiNdbDYbKSgyYKYnG7EGoUKd8/edit?usp=sharing>

La très grande majorité des sites internes des 31 communes font référence à l'enquête.

5 communes faisant défaut, ont été relancées lundi 10/02/2025. Au 13/02 l'ensemble des sites communaux faisaient bien référence à l'enquête (en téléchargement – récapitulatif des sites internet communaux).

Certaines communes ont également relayé l'information dans leur magazine.

Information complémentaire sur la tenue de l'enquête à l'initiative des communes ou de la Métropole

La C.E a observé des informations complémentaires sur la tenue de l'enquête publique, notamment chaque semaine dans l'hebdomadaire La Gazette de Montpellier en page 3.

De plus divers articles du journal Midi Libre ont appelé l'attention sur cette enquête et la tenue de réunions d'informations ou d'opposition(s)

Un certain nombre de communes ont en outre également informé leurs concitoyens en faisant part de l'enquête dans leur bulletin municipal, ou sur leur site internet, voire également sur les panneaux lumineux d'affichage (variable ou non) municipal quand elles en avaient.

Observation de la CE sur la publicité de l'enquête et l'information du public: L'EP a bénéficié d'une large publicité non seulement réglementaire mais elle a donné lieu également à des articles dans différents journaux ou revues locales. A la demande de la C.E cette publicité a été amplifiée après le début de l'enquête

 La mise à disposition du public :

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consulter le dossier d'enquête publique unique

♣ Par voie dématérialisé :

- sur le site internet du registre dématérialisé accessible depuis le lien suivant <https://www.registredematerialise.fr/5904> ou depuis le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole

<https://participer.montpellier.fr/projets>

- sur un poste informatique mis à disposition du public au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) du lundi au vendredi de 08h00 à 17h30.

♣ Sur support papier :

- au siège de Montpellier Méditerranée Métropole (50 Place Zeus - 34961 Montpellier) du lundi au vendredi de 08h00 à 17h30 ;

- à la Mairie de Montpellier (1, place Georges Frêche - 34267 Montpellier) du lundi au vendredi de 08h30 à 17h30 et le jeudi de 10h00 à 19h00 ;

- à la Mairie de Saint-Drézéry (Place Cambacérès, 34160 Saint-Drézéry) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h15 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h30 à 12h15 et de 14h30 à 17h00 ;

- à la Mairie de Castries (4 Avenue de la Promenade, 34160 Castries) du lundi au jeudi de 08h00 à 12h00 et de 14h30 à 18h00 et le vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 ;

- à la Mairie de Clapiers (5 Grand'rue Marie Lacroix, 34830 Clapiers) du lundi au vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;

- à la Mairie de Pérols (Place Carnot, 34470 Pérols) du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 ;

- à la Mairie de Saint Georges d'Orques (4 avenue de Montpellier, 34680 Saint Georges d'Orques) du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;

- à la Mairie de Pignan (Allée des Acacias, 34570 Pignan) du lundi au jeudi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 16h00.

- à la Mairie de Cournonsec (Rue du Jeu de Tambourin, 34660 Cournonsec) du lundi au vendredi de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h30.

Observation de la CE : des fonctionnaires communaux étaient disponibles en chaque lieu pour la surveillance du dossier et l'information éventuelle du public, mais également à la Métropole.

IV.5. AUTHENTIFICATION DES DOSSIERS ET DES REGISTRES

Vendredi 24 janvier 2025 entre 09h00 et 17h00 les 11 membres de la CE ont procédé à la signature et visas de l'ensemble des pièces du dossier. (cf annexe 9)

Signature par le président de la C.E de toutes les pages du dossier complet de référence et du registre d'enquête « Métropole » du projet de PLUi-c et des zonages d'assainissement d'eaux pluviales et d'eaux usées ; et signature par les autres CE des dossiers et registres qui ont ensuite été déposés dans les mairies lieux des permanences des CE.

V. DÉROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

V.1. PERMANENCE DES MEMBRE DE LA COMMISSION

Au total 27 permanences ont été tenues en 9 lieux différents de la Métropole :

Tableau des lieux, dates et heures des permanences :

LIEUX	JOUR	HEURE
Siège de Montpellier Méditerranée Métropole	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Mercredi 12/02/2025	09h00 – 12h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Hôtel de Ville de Montpellier	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00

	Samedi 22/02/2025	09h00 – 12h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Saint-Drézéry	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Mercredi 12/02/2025	14h30 – 18h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Castries	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Mercredi 12/02/2025	09h00 – 12h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Clapiers	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Mardi 18/02/2025	09h00 – 12h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Saint Georges d’Orques	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Lundi 10/02/2025	09h00 – 12h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Pignan	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Jeudi 13/02/2025	14h00 – 17h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Cournonsec	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Mercredi 12/02/2025	14h00 – 17h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00
Pérols	Mercredi 29/01/2025	09h00 – 12h00
	Vendredi 14/02/2025	13h30 – 17h00
	Vendredi 28/02/2025	14h00 – 17h00

V.2. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Les permanences ont vu un flux très dense de participants mais s'est déroulé dans une ambiance sereine. 3 contributions ont dû être modérées (1 pour propos injurieux, 1 hors sujet (remise d'un CV) et 1 contenant des données personnelles).

Un peu moins d'une centaine de participants ont dénoncé le volume et la complexité du dossier, l'absence d'outils graphiques numériques ; et auraient souhaité une durée d'enquête plus longue.

V.3. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

A l'issue des 31 jours d'enquête, la consultation du public a été clôturée réglementairement à 17.00 le vendredi 28 février 2025. Les registres d'enquête ont été aussitôt arrêtés, signés et paraphés par chaque commissaire enquêteur dans son secteur géographique.

Le registre dématérialisé a été clôturé le même jour à la même heure (4086 contributions). 5 courriers postaux sont arrivés au-delà de cette échéance mais le cachet de la Poste faisant foi, ils ont été intégrés aux autres contributions, portant le nombre final à 4091. (cf annexe 10)

V.4. OPÉRATION POST CLÔTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- ◆ Relation comptable, géographique du nombre total d'observations par secteur, nombre d'observations par thèmes par secteur, en indiquant à ce stade et les principales problématiques,
- ◆ Analyse de la participation (relation comptable du nombre total d'observations) et des observations du public par thèmes, en indiquant à ce stade les principales problématiques,
- ◆ Préparation du PV de synthèse

VI. ANALYSE DE TOUS LES AVIS ET OBSERVATIONS, CONTRIBUTIONS, ET DU MÉMOIRE EN RÉPONSE DE 3M

VI.1. ANALYSE DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

VI.1.1. Il s'agit d'abord de s'assurer que la forme et le fond du projet de PLUi-c et des projets de zonage d'assainissement et d'eaux pluviales de 3M sont conformes à la réglementation.

Outre le respect des formes légales qui doivent être remplies, il s'agit plus précisément de vérifier si le PLUi-c prend en compte et est compatible avec l'ensemble des politiques

nationales (lois, textes réglementaires, documents de rang supérieur et leurs déclinaisons régionales ou locales.

VI.1.2. Puis il s'agit de vérifier :

Non seulement si ces projets de PLUi-c et des zonages d'assainissement s'inscrivent bien en cohérence avec les 4 objectifs affichés du SCoT et qui devaient être poursuivis dans l'élaboration du PLUi :

- Objectif n°1 : préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser ;
- Objectif n°2 : adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets en cohérence avec les territoires voisins ;
- Objectif n°3 : se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent ;
- Objectif n°4 : accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur de richesses et d'emplois.

Mais encore si l'identité métropolitaine se construit bien autour des sept piliers stratégiques retenus, vecteurs de développement économique, territorial et humain de la Métropole et de ses communes (Délibération N° 13352 de 3M du 12/11/2015) :

- 1/ la Santé, au sens de l'OMS (bien-être, qualité du cadre de vie...) ;
- 2/ le Numérique, dont le label French Tech fédère la dynamique économique ;
- 3/ le Développement Economique, le Tourisme et l'Industrie ;
- 4/ les Transports et la Mobilité ;
- 5/ l'Agroécologie et l'Alimentation ;
- 6/ la Culture, le Patrimoine et l'Université ;
- 7/ l'Egalité des chances, la Citoyenneté et le Développement Social.

De plus, si le projet global intègre bien, au travers des choix qu'il propose, **les 6 grands axes d'effort que la Métropole veut mettre en œuvre :**

1. Préserver la qualité de vie et la richesse des paysages métropolitains ;
2. Faire face au défi climatique ;

3. Maîtriser la consommation foncière ;
4. Encadrer la croissance démographique ;
5. Construire la Métropole des proximités au travers d'une politique des mobilités volontariste
6. Affirmer une Métropole productive, créative et innovante

Enfin, si la Métropole a bien décliné les 3 défis principaux qu'elle ambitionne de relever :

➤ **Défi 1 : une Métropole acclimatée**

- Protéger et reconquérir les composantes agro-naturelles et la biodiversité pour mieux les valoriser
- Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat.
- Optimiser les ressources du territoire
- Organiser la préservation du territoire et son développement durable

➤ **Défi 2 : une Métropole équilibrée et efficace**

- Organiser les espaces urbains efficacement et équitablement (armature urbaine)
- Assurer la cohérence entre le réseau de déplacements et l'organisation urbaine, favoriser la mobilité pour tous et à toutes les échelles

➤ **Défi 3 : une Métropole dynamique et attractive**

- Répondre à tous les besoins en logement
- Affirmer l'activité économique comme ressource créative de richesses et d'emplois durables pour tous
- Structurer l'équipement commercial en cohérence avec le projet du territoire
- Conforter les équipements du territoire pour une métropole accueillante et rayonnante
- Modérer la consommation foncière

Et pour lesquels 6 axes ont été fixés :

AXE 1. Révéler le grand parc métropolitain

AXE 2. Se préparer au défi climatique Optimiser les ressources énergétiques et leur distribution

AXE 3. S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière

AXE 4. Encadrer la croissance démographique

AXE 5. Construire la Métropole des proximités

AXE 6. Affirmer une Métropole productive, créative et innovante

Il s'agit aussi de vérifier si ces projets de PLUi-c et des zonages d'assainissement s'inscrivent bien également en cohérence avec ceux du PADD et du DOO, intégrés à ce SCoT :

- Un projet de territoire bâti sur une vision large et partagée ;
- Un projet pour développer la Métropole de manière économe de son espace fragile et précieux ;
- Un projet qui intègre les 7 piliers stratégiques du développement de la Métropole et les axes partagés avec les territoires voisins ;

Et traduits dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT qui a fixé comme principales prescriptions en matière de développement urbain :

Une armature urbaine solide, efficace et équitable, support de développement

Les portes métropolitaines : au nombre de sept sont le nouveau concept du SCoT.

Secteurs charnières autour desquelles s'articulent les relations entre la ville-centre, les communes qui forment le cœur de la métropole et les territoires voisins ». Renouvelant en partie le concept de site stratégique du SCoT de 2006, ces « portes métropolitaines », au nombre de sept :

A : Saint Roch,

B : Nationale et internationale Mogère,

C : Sète,

D : Vallée de l'Hérault,

E : Pic Saint Loup,

F : Sablassou,

G : Vallée du Bérange),

doivent permettre de créer des nouvelles polarités et intensifier l'activité économique entre le grand cœur métropolitain et sa première couronne, afin de mieux articuler le développement de Montpellier avec celui des autres communes de la Métropole.

Les arcs, au nombre de trois : correspondant aux trois grands reliefs du territoire (garrigues et coteaux, plaine, littoral), le territoire métropolitain étant traversé par des unités paysagères :

- au sud, le littoral et son cordon lagunaire, la mer et les étangs, sont des espaces remarquables,
- au Nord, les garrigues et les coteaux auxquels on peut rattacher le massif de la Gardiole, présentés comme un vaste amphithéâtre de grande valeur paysagère,
- au Centre, la plaine tour à tour agricole, circulée et urbaine qui constitue la composante la plus agricole.

Ces Arcs composent les identités et les paysages du territoire et sont les socles à partir desquels les logistiques d'adaptation du territoire face au changement climatique et aux risques ont été déclinées.

- Les lisières agro-naturelles complémentaires des limites définies pour concevoir et maîtriser les interfaces entre la ville et les espaces agro-naturels.

Les prescriptions du DOO déclinent les modalités d'application des objectifs. Ce sont des mesures réglementaires qui doivent obligatoirement être traduites dans les documents d'urbanisme locaux (PLUi / Cartes Communales) et dans tout projet d'aménagement réalisé sur le territoire de 3M.

Les recommandations du DOO sont, à l'inverse, des mesures non prescriptives, mais dont la prise en compte et la traduction au sein des documents d'urbanisme locaux contribuera à une mise en application plus efficace des objectifs du SCoT à l'échelon local. Ces préconisations relèvent souvent de « bonnes pratiques » qui participent à une gestion plus cohérente du territoire, mais qui ne peuvent avoir un caractère obligatoire en raison de leur non-systématisation.

VI.1.3. De plus il s'agit de s'assurer que :

Le PLUi-c + (les zonages d'assainissement et d'eaux pluviales) est bien un outil qui présente, à l'échelle intercommunale, les orientations précises d'urbanisme et d'aménagement (développement durable en matière d'urbanisme, de densité de constructions, d'habitat privé ou social), de développement économique et d'équipements commerciaux, de transports collectifs et de déplacement des personnes, de grands équipements, de protection de l'agriculture et de l'environnement comme des corridors écologiques et biologiques, de prévention/protection contre les risques, de protection des paysages,...pour une période de 10 ans environ),

Et en ce sens, si :

- il coordonne bien les politiques publiques d'urbanisme des 31 communes de la Métropole et construit ainsi leur avenir commun, en donnant un cadre de référence définissant non seulement les équilibres de gestion des espaces à respecter, mais également les orientations précises d'aménagement et de développement équilibré, durable et résilient du territoire intercommunal de manière cohérente,

- il organise ainsi une gestion de l'urbanisme intégrant les évolutions du changement climatique, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols),

- il détermine concrètement les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols :

en classifiant les différentes zones du territoire de 3M (répartition entre espaces urbains, naturels sensibles et agricoles),

en identifiant les sites urbains et économiques à développer pour accueillir habitants, activités, emplois, transports, équipements, infrastructures, usagers et visiteurs du territoire...),

pour éviter l'étalement urbain et la fragmentation des espaces, en prenant en compte les ressources, l'environnement, avec une meilleure anticipation des besoins notamment en matière d'habitat, de mobilité, d'équipements publics, etc...

- il définit bien aussi les règles d'occupation des sols et les règles locales d'urbanisme à respecter :

-constructibilité des terrains pour des logements, des commerces ou toute autre structure sur l'ensemble des 31 communes ;

-indication de la surface et la hauteur maximales autorisées pour les constructions sur chaque parcelle ;

-précision sur les règles de déplacements, de stationnement, d'environnement, de mobilité et de paysage.

- il apporte des précisions sur les règles de mixité sociale et si elles sont traduites concrètement

- il est bien un outil de prévention des risques : prise en compte des différents aléas (naturels tels que les risques d'inondations, de mouvements de terrain ou encore de feux de forêt, le changement climatique) ou liés à la présence d'installations industrielles ou de sites pollués, voire également les nuisances sonores, la pollution de l'air ou encore les risques technologiques ;

- il améliore également la sécurité des personnes (en prenant en compte aussi les autres risques d'insécurité, tels que le risque de cambriolage ou de délinquance sur certains secteurs),
- il simplifie les procédures administratives, et offre une meilleure lisibilité pour les habitants,
- et s'il assure donc finalement une meilleure qualité de vie pour l'ensemble des habitants.

et pour ce faire, d'apprécier la forme et le fond de la participation des PPA, PPC et du public :

- constater d'abord si les avis émis par l'Autorité environnementale, le préfet (et le service de la DDTM34), et les autres PPA ont été pris en compte, et si non lesquels, et pourquoi,
- prendre en compte, analyser et synthétiser ensuite les avis émis par le public durant l'enquête, de poser les questions s'y rapportant à 3M, d'analyser ses réponses, afin de pouvoir rendre des conclusions et un avis motivé sur le projet présenté par 3M à l'enquête publique unique.

VI.2. ANALYSE DE LA CONCERTATION

Bilan quantitatif :

- ◆ Près de 365 courriers ont été adressés.
- ◆ Près de 165 observations ont été consignées sur les registres mis à disposition.
- ◆ Près de 605 observations ont été enregistrées sur le formulaire dédié du site internet.
- ◆ Près de 790 mails ont été reçus.
- Le thème « Habitat » domine largement ce bilan avec 68% des observations. Ce thème était décliné en 4 sous thèmes : démographie, constructibilité, mixité sociale et gens du voyage.
- 40% des contributions relatives au sous-thème « constructibilité » concernent des demandes particulières généralement adressées par les propriétaires des terrains concernés ou leur représentant.
- Près de 60% des contributions relatives au sous-thème « constructibilité » concernent spécifiquement certains secteurs de projet envisagés par le projet de PLUi, qu'ils soient situés en extension ou au sein des tissus urbains existants. Ces observations ont conduit à amender le projet de PLUi.

- Par ailleurs, en amont de la séance de délibération du Conseil de Métropole du 8 octobre 2024,
- 6 amendements, ont été proposés par 2 conseillères métropolitaines.
- 1 amendement déposé par Madame Mathilde BORNE :

Suppression de l'urbanisation de Sablassou Commune de Castelnau-le-Lez

- 5 amendements déposés par Madame Coralie MANTION :
 - Modification du zonage du Coteau de Malbosc et retrait des OAP « Parc Henri Lagattu » et « Quartier Jean Monnet » ;
 - Modification du zonage de Gimel, Euromédecine II et Cambacérès et retrait des OAP « Gimel », « Euromédecine II » et « Le quartier de Cambacérès » ;
 - Modification du zonage de la Lauze Est et de l'OAP ;
 - Modification du zonage d'Ode à la Mer et de l'OAP ;
 - Modification du zonage de Sablassou et retrait de l'OAP « Sablassou ».
- Avant le vote, M. CHAMPAY, rapporteur du projet de PLUi, a apporté au nom de la Métropole les éléments de réponse suivants :

- sur l'OAP Sablassou. L'intention de la Métropole n'est pas de passer en force par DUP. Le futur emplacement de la clinique du Parc sera étudié de concert par la Métropole, la commune de Castelnau le lez et la direction de la clinique,

- sur l'ensemble des 6 amendements : les approuver nécessiterait de revoir l'évaluation environnementale et la justification des choix. Cela entraînerait une modification du zonage et des OAP qui remettraient en cause l'économie générale du PLUi.

- Par ailleurs, le PLUi se doit de répondre aux besoins définis par le SCoT -en termes d'urbanisation et d'accueil de la population-, en réinvestissements urbains et extensions urbaines. S'il y a moins d'extension, il faudra faire un effort accru en réinvestissement ; ce qui est compliqué notamment pour réaliser du foncier à vocation économique comme à la Lauze ou à Euromédecine.
- Les 6 amendements ont été rejetés par le Conseil de Métropole à la majorité des voix exprimées.
- Ce projet, à l'issue de 5 années de concertation, a été approuvé à l'unanimité des maires lors du conseil de Métropole du 8 octobre 2025.
- La concertation fait ressortir **la forte tension entre deux impératifs difficiles à concilier** : celui de la modération foncière d'une part, celui de la réponse à la pression d'accueil de population nouvelle d'autre part. Cette équation est encore compliquée par les forts enjeux de biodiversité, de risques et la nécessité d'accueil d'activités.

- Ce projet se veut équilibré et exigeant avec 2/3 du territoire en zone A et N et 1/3 en zone habitable et économique avec priorité au réinvestissement urbain.

Bilan quantitatif

- Les 3 réunions publiques ont réunis globalement environ 80 personnes.
- 4 observations et 1 courrier adressé de 2 manières différentes ont été reçus.
- Les observations et les questions formulées étaient le plus souvent d'ordre technique, administratif ou financier. Elles portaient aussi sur le lien entre l'élaboration du zonage d'assainissement et l'évolution de l'urbanisation (densification, incidence sur les projets en cours).

- Zonage d'assainissement des eaux pluviales

- Bilan quantitatif
- La réunion publique organisée au siège de la Métropole a réuni moins de 10 personnes.
- 10 participations ont été déposées sur le site internet.
- La demande de la commune de Grabels de classement en zone 1 du secteur de la Valsière sur la carte de zonage a été retenue et intégré au projet.

Commentaire de la CE sur le bilan de la concertation :

Pour le PLUi-c, la Métropole a pris en compte certains des avis et observations émis au cours de cette concertation pour les intégrer dans son projet ou différer certaines opérations en instaurant des périmètres d'attente de projets d'aménagement global (PAPAG). Dans ce sens la concertation a permis aux citoyens intéressés de s'approprier le projet et d'y apporter leur contribution et des corrections.

Pour les projets de zonage d'assainissement des eaux usées et de zonage des eaux pluviales, La participation a été relativement modeste mais les habitants les plus concernés par ces sujets ont pu s'exprimer et obtenir les informations qu'ils souhaitaient. Cette phase a aussi été l'occasion d'apporter quelques modifications aux projets.

VI.3. ANALYSE DES REPONSES APPORTEES PAR 3M SUR LES QUESTIONS DE LA C.E RELATIVES A L'AVIS (35 RECOMMANDATIONS) DE LA MRAE

Prise compte des recommandations de la MRAe par 3 M sur le projet de PLUi Climat et les zonages d'assainissement des eaux usées et pluviales de Montpellier Méditerranée Métropole

Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

La MRAe identifie huit enjeux majeurs liés au projet de PLUi Climat :

- **Maîtrise de la consommation de l'espace** : Limiter l'étalement urbain et préserver les terres naturelles et agricoles.
- **Articulation entre urbanisme et mobilité** : Favoriser les mobilités durables et réduire l'usage de la voiture.
- **Préservation des milieux naturels et paysagers** : Protéger la biodiversité et les paysages spécifiques au territoire.
- **Préservation de la ressource en eau** : Gérer durablement les ressources hydriques.
- **Prise en compte des risques naturels** : Anticiper les risques d'inondation, de feux de forêt et autres aléas.
- **Transition énergétique** : Réduire les émissions de gaz à effet de serre et promouvoir les énergies renouvelables.
- **Prise en compte de la santé** : Limiter les nuisances sonores, améliorer la qualité de l'air et intégrer les problématiques sanitaires.
- **Préservation du littoral** : Éviter les impacts sur les zones côtières fragiles.

35 recommandations :

Sur les 35 recommandations formulées par la MRAe 3M en prend en compte 17, 3 sont partagées en prises en compte et non prises en compte 15 ne pas prises en compte mais avec les justifications correspondantes.

Nous traiterons ici que des recommandations non prises en compte.

La MRAe recommande de démontrer que le projet n'expose pas de nouvelles populations aux nuisances générées par la présence de l'aéroport, en cohérence avec le PEB actuel et son évolution potentielle portée à la connaissance de la métropole.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

S'agissant d'une évolution future du PEB, le PAC transmis à la Métropole n'a pas été pris en compte dans les études du PLUi tel que demandé par le courrier du Préfet du département de l'Hérault en date du 1er Mars 2022 (retrait officiel du PAC transmis en 2019). La

compatibilité est donc analysée au regard du PEB de 2007. La métropole ne modifiera pas le chapitre consacré du tome 5 du rapport de présentation (articulation plans et programmes).

La MRAe recommande de faire référence aux éléments connus du plan de protection de l'atmosphère en révision.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

La Métropole n'intégrera pas les éléments du PPA en révision car l'articulation de ce document se fait avec le PCAETs approuvé en Février 2023 (démonstration réalisée dans le cadre de l'articulation plans/programme du PCAETs). Par ailleurs, la révision du PPA étant à sa phase étude, il est non exploitable à ce stade.

La MRAe recommande :

- d'intégrer les notions d'érodabilité des sols et de biodiversité des sols dans l'analyse multicritères, et de mieux expliquer comment la proximité des transports en commun a été prise en compte.
- de compléter les valeurs de référence pour chaque indicateur, et de déterminer des valeurs cibles.
- de mesurer les émissions totales des polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre générées par le projet de PLUi.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- S'agissant des notions d'érodabilité des sols, il est rappelé que le critère agricole de l'analyse multicritères tient compte de la qualité agronomique des sols. Ce critère n'est en revanche pas suffisant à lui seul pour définir le degré d'érodabilité du sol. Au regard de la complexité d'accès aux données de qualité des sols d'une part, et de l'imprécision de l'échelle de lecture d'autre part, l'analyse multicritères ne sera pas retravaillée en ce sens.
- Le tome 5 du rapport de présentation identifie 48 indicateurs, ainsi que pour la majorité d'entre eux, les valeurs et l'année de référence. Celles-ci seront complétées à l'occasion du bilan du PLUi, dans 6 ans.
- Il est rappelé que le PLUi constitue un levier d'action parmi d'autres pour répondre aux objectifs de diminution de gaz à effet de serre et de polluants atmosphériques, tel que démontré dans la partie 4 du tome 5 du rapport de présentation. Il permet d'agir sur les émissions de gaz à effet de serre par les choix des secteurs à aménager, par l'accompagnement des modes de déplacements doux, via des emplacements réservés ...

A ce stade de la planification, l'estimation quantitative permettant d'évaluer la contribution du PLUi à la diminution des GES a été pleinement intégrée aux hypothèses prises dans le cadre de l'élaboration du PCAETs. En faire une extraction spécifique sur la base d'un outil différent

du PCAETs serait alors source d'erreur potentielle et d'incompréhension. Les indicateurs proposés dans la partie B du tome 5 du rapport de présentation seront conservés en l'état.

Seule une analyse globale sera réalisée dans la partie 4.4.10. de l'évaluation environnementale (Comment le PLUi permet-il d'adapter le territoire au changement climatique?), à partir de ratios relatifs aux émissions de GES liées aux nouvelles constructions et aux estimations d'évolution du trafic routier ou à l'accueil de nouveaux habitants, par exemple.

Cette analyse quantitative sera purement théorique, ne présupant pas des évolutions des comportements et ne tenant pas compte des actions mises en oeuvre dans le cadre du PCAETs.

La MRAe recommande :

- d'intégrer la vacance structurelle dans le calcul du besoin en logements.
- de préciser le besoin en résidences secondaires et la stratégie du projet de PLUi en matière d'hébergements touristiques.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- L'estimation des besoins en logements réalisée dans le cadre du PLUi prend déjà en compte la vacance du parc de logements.
- D'une part, la vacance frictionnelle au titre des 800-1000 logements à produire chaque année pour fluidifier le marché (recréer un minimum de vacance conjoncturelle dans un contexte d'une demande très importante par rapport à l'offre mise sur le marché).
- D'autre part, la vacance structurelle (bien que très faible) au titre des 600 logements à produire chaque année pour compenser la disparition du parc de résidences principales.

Montpellier Méditerranée Métropole mobilise le dispositif « Zéro Logement Vacant » mis à disposition par l'Etat pour repérer les logements vacants présumés depuis plus de 2 ans et accompagner leurs propriétaires dans la sortie de la vacance. Dans ce cadre, il est constaté que la réalité de la vacance structurelle est à un niveau très inférieur aux 4076 logements recensés par le fichier LOVAC 2022 (après déduction des meublés touristiques déclarés, des logements ayant changés de propriétaire dans l'attente de la mise à jour des données cadastrales, de la vacance organisée dans le cadre des projets de rénovation urbaine, ...)

- L'attractivité de Montpellier et sa Métropole se traduit par une croissance démographique importante. Une croissance qui conduit à une forte demande en logements sur Montpellier et sa Métropole.

Dans ce contexte de pression sur l'offre, l'affectation de logements à un autre usage et notamment au bénéfice de l'activité touristique participe à l'accentuation de ce phénomène et contrevient à l'apaisement du marché.

Pour lutter contre ce phénomène, depuis 2021 pour la Ville de Montpellier, et 2022 pour la commune de Lattes, la réglementation de l'usage des logements prise en application de l'article L.631-7 du CCH, permet de limiter la transformation des logements permanents en autres formes d'occupations, et notamment en locations meublées de courte durée.

Pour ces dernières, tout logement affecté à la location touristique, ne constituant pas la résidence principale de l'hébergeur, nécessite l'obtention d'une autorisation soumise à une obligation de « compensation » c'est-à-dire à l'obligation de créer un nouveau logement en compensation du logement perdu. Seule exception, les propriétaires en « nom propre » peuvent bénéficier d'une autorisation temporaire sans obligation de compensation, dans la limite d'une seule autorisation pour un seul logement par foyer fiscal pour une durée de 3 ans renouvelable une fois.

La MRAe recommande :

- de justifier davantage le besoin foncier de 249 ha pour le développement des activités économiques ;
- de prendre en compte les possibilités de densification du tissu économique existant, notamment par surélévation des bâtiments ou par démolition-reconstruction, en particulier pour les activités tertiaires ;
- de justifier le taux de rétention foncière de 60 %.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Se reporter à la réponse apportée à réserve n°22 de la DDTM, sur la justification des besoins en foncier économique.
- Se reporter à la réponse apportée à la DDTM, dans la partie « OAP - consommation d'espace ».

De plus, il est rappelé que la surélévation des bâtiments d'activité tertiaire est comptée dans les capacités en zones mixtes en secteurs de projets, en sus des capacités en zones d'activités, avec des hauteurs souvent très importantes. La construction de bureaux en hauteur est également comptée dans les opérations d'extension en zones d'activités économiques.

- Le coefficient de 60% rétention foncière signifie en réalité que 60% du potentiel théorique se concrétisera à l'horizon du PLUi (et non 40% du potentiel). En l'occurrence, sur les 31 618 logements identifiés par l'analyse théorique, 18 971 logements sont retenus dans le calcul final des capacités.

De plus, ce coefficient de rétention n'est appliqué que sur les capacités en diffus. En secteurs de projet, la totalité des capacités connues est retenue.

Enfin, ce coefficient de 60% est cohérent avec celui appliqué pour le calcul de la consommation foncière, et il fait suite à plusieurs échanges avec la DDTM.

La MRAe recommande de quantifier et localiser le potentiel de densification effectif aux abords des lignes de transport en commun et des PEM, en comparant à la forme urbaine actuelle, nécessitant éventuellement le recours à des mesures spécifiques telles que l'instauration de seuils minimums de densité.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

Au niveau du territoire montpelliérain, le PLUi présente une avancée majeure en matière de prospection des capacités de densification, qui ont été conduites au niveau de la parcelle. Cet exercice, dont la méthode a nécessité un long temps de mise au point, a visé notamment à dimensionner les surfaces d'extension nécessaires sur la période du PLUi, de 2021 à 2034. Cette méthode et les résultats sont présentés en détail dans le tome 3 du rapport de présentation.

Les principaux gisements de réinvestissement, souvent en lien avec une desserte TC existante ou en projet, ont bien été identifiés dans le PLUi et sont déjà concernés, pour une large part, par des outils visant à en assurer une maîtrise publique et à garantir des densités bâties optimales, à l'instar de la grande majorité des projets de ce type réalisés ces 10 dernières années sur le territoire.

La MRAe recommande :

- de préciser la vocation des emplacements réservés dédiés aux continuités écologiques ;
- de définir une orientation d'aménagement et de programmation dédiée aux continuités écologiques afin notamment de circonscrire les besoins en restauration de la trame verte et bleue, et de l'illustrer par des exemples de préservation ;
- de décliner la séquence éviter, réduire, compenser dans les zones de développement d'ampleur impactant les fonctionnalités écologiques des milieux, et d'anticiper les zones de compensation pour les futurs projets nécessitant des mesures compensatoires ;
- de tenir compte de la loi européenne sur la nature qui s'impose aux états, et plus particulièrement sur la restauration de la connectivité des cours d'eau, sur la restauration des écosystèmes urbains et sur la protection des populations de pollinisateurs.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Il est rappelé que la thématique "Milieux naturels et biodiversité" est largement développée dans l'ensemble des pièces du PLUi. Le règlement écrit vient ainsi définir de nombreuses règles, notamment afin de préserver la trame verte urbaine (espaces perméables, ratio de plantations d'arbres, encadrement des clôtures), auxquelles s'ajoutent de nombreuses inscriptions graphiques visant la préservation ou le renforcement des éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire (espace minimum de bon fonctionnement des cours d'eau, emplacements réservés dédiés à la création d'espaces verts, espaces boisés classés, arbres notables isolés, etc.).

Par ailleurs, les incidences du projet de PLUi sur cette thématique sont analysées au sein de la partie 4.4.2. de l'évaluation environnementale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles prennent en compte, pour une grande majorité les continuités écologiques, conformément au Code de l'environnement et à la loi Climat et Résilience, qui insère l'article suivant dans le Code de l'urbanisme: *"Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologique"* (Article L151-6-2 CU). Celles qui n'y font pas référence seront complétées en ce sens.

La réalisation d'une AP Trame verte et bleue complémentaire n'apporterait pas de plus-value notable au projet.

- S'agissant du traitement de la séquence "Eviter-Réduire-Compenser" appliquée au PLUi, se référer aux réponses apportées à la commission d'enquête dans le document "Questions à 3M".

En complément, et en application des prescriptions du SCoT de 2019, les parcelles faisant l'objet de mesures de compensations au titre d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale sont bien inscrites au PLUi en tant que réservoirs de biodiversité et traduites dans le zonage et le règlement en tant que zones naturelles et agricoles protégées au titre de la biodiversité (At, Alt, Alrem, Nt, Nlt, Nlrem). Celles-ci font l'objet d'une protection stricte, afin de les préserver de toute urbanisation.

- S'agissant des éléments de réponses relatives à la restauration de la connectivité des cours d'eau, se référer aux réponses apportées aux recommandations de la MRAE, notamment relatives à la trame bleue et aux espaces minimum de bon fonctionnement des cours d'eau. Vis-à-vis des pollinisateurs et du PNA en cours, le PLUi constitue un outil limité mais important, par les choix d'aménagement du territoire métropolitain. Les expertises écologiques conduites sur l'ensemble des secteurs potentiellement urbanisables, ont permis d'éviter les secteurs les plus favorables à la faune locale, incluant ainsi les pollinisateurs. S'agissant du guide "plantons local en Occitanie, la Métropole ne souhaite pas alourdir et complexifier le PLUi en rajoutant en annexe du règlement écrit ce guide. Il est précisé que sur le site internet mutualisé Métropole/Mairie de Montpellier une charte de l'arbre est mise à disposition avec des préconisations portant sur le choix des espèces. Par ailleurs, concernant la prise en considération des espèces locales, il est rappelé que le règlement écrit du PLUi, au sein de l'article

11 - Traitement paysagers des espaces non bâtis, impose que les plantations soient composées « d'espèces locales limitant les besoins en eau ». Il en est de même pour la réglementation des clôtures qui impose de choisir des « essences adaptées au climat local ». De même, les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des voies publiques et privées (article 13) indiquent que « les voies nouvelles devront veiller à leur bonne insertion dans l'environnement urbain notamment par une végétalisation adaptée ».

La MRAe recommande :

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

- d'assurer une meilleure protection des zones de sauvegarde des eaux en déclinant la démarche éviter, réduire, compenser ;
- de protéger dans le cadre du PLUi les secteurs rapprochés des captages d'eau potable, tout particulièrement lorsqu'ils ne sont pas encore dotés d'une servitude opposable ;
- d'élargir l'interdiction des forages agricoles en zones de sauvegarde des eaux à l'ensemble des aires d'alimentation des captages prioritaires ;

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Les zones de sauvegarde des eaux (exploitées / non exploitées) de vulnérabilité forte ont été systématiquement intégrées lors de l'évaluation environnementale, au sein de l'analyse multicritères. Ainsi, 20 secteurs au total ont été évités car se trouvant dans un périmètre de zone de sauvegarde des eaux. Le périmètre des zones AU retenues a également été revu à la baisse, permettant de réduire environ 370 hectares les futures zones à urbaniser qui auraient été concernées par des zones de sauvegarde à vulnérabilité forte. Ces éléments se traduisent sur le plan réglementaire par une interdiction des forages (domestiques comme agricoles) dans les zones de sauvegarde des eaux délimitées graphiquement - sauf exceptions strictement encadrées.

- L'ensemble des captages publics situés sur le périmètre du PLUi et utilisés pour l'eau potable font l'objet d'un arrêté préfectoral et sont couverts par des servitudes d'utilité publique (se référer à l'annexe de l'évaluation environnementale - Adéquation Besoins Ressources pour l'alimentation en eau potable - paragraphe 4.3). Il s'agit pour la Régie des Eaux des captages Château-Pradas-Olivet (appelé aussi Saint Bauzille) -Flès Nord-Flès Sud, pour le Syndicat Mixte Garrigues Campagne des captages de Bérange-Candinières-Fontmagne et pour le Syndicat du Bas Languedoc des captages de l'Olivet et du Boulidou.

- Le règlement graphique du PLUi prévoit l'interdiction des forages (y compris agricoles) dans les zones de sauvegarde des eaux délimitées. La Métropole ne généralisera pas l'interdiction des forages agricoles à l'ensemble des aires d'alimentation de captages prioritaires car la surface du périmètre impacté s'établirait à 4000 ha supplémentaires en zone agricole sur lesquels il n'est pas possible de garantir en l'état actuel un accès à l'eau brute.

La MRAe recommande :

- de conditionner les nouveaux prélèvements envisagés sur le système Lez aux résultats des études en cours et aux objectifs de conservation indiqués dans le PNA du chabot du Lez ;
- de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone (urbaine ou à urbaniser) sur les communes des piémonts présentant des réseaux défectueux, à la réalisation des travaux indispensables à la sécurisation de l'accès à la ressource ;

- de quantifier les besoins liés au tourisme pour déterminer l'adéquation besoins/ressources en période estivale en particulier ;
- de prendre en compte les effets du changement climatique dans l'anticipation de l'adéquation des besoins et de la ressource en eau.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Le Lez fait l'objet d'un suivi qualitatif annuel, dont les résultats sont présentés lors d'un Comité de Suivi dont la composition est fixée par la délibération n°M2018-667 de Montpellier Méditerranée Métropole, à savoir : des collèges d'acteurs institutionnels, d'élus du territoire, d'associations, de professionnels de la mer, d'universitaires, de chercheurs et d'usagers.

La qualité du Lez s'est nettement améliorée depuis la mise en service de l'émissaire en mer en 2005. Les prélèvements sur le Lez sont réalisés en 4 points de l'amont vers l'aval. Le suivi des paramètres physico-chimiques est réalisé mensuellement, les paramètres biologiques (invertébrés, macrophytes, diatomées, poissons) sont suivis annuellement ou tous les 2 ans. Le débit minimum biologique nécessaire à la préservation du Chabot du Lez a été déterminé dans l'EVP (étude de définition des volumes prélevables) porté par l'EPTB Lez à 180 l/s - l'arrêté préfectoral d'août 2018 a relevé cette valeur à 230 l/s pour tenir compte d'autres espèces de poisson. Les actions exploratoires menées par la Régie incluent le respect de cette valeur dans les scénarios d'exploitation actuels et futurs.

La Métropole s'est par ailleurs assurée de l'adéquation besoin/ressource notamment la ressource en eau L'évaluation environnementale du PLUi comporte un chapitre dédié à la ressource en eau. Complémentairement et de manière détaillée et chiffrée, un rapport adéquation besoin/ressource est annexé au Tome 4 du Rapport de présentation. Les volumes actuels prélevés, les achats d'eau et leur origine y sont décrits.

- Le PLUi s'est assuré de l'adéquation besoin/ressource vis-à-vis de la ressource en eau. L'évaluation environnementale (Tome 4 du Rapport de présentation) du PLUi comporte un chapitre dédié à la ressource en eau. Complémentairement et de manière détaillée et chiffrée, un rapport adéquation besoin/ressource est annexé à ce Tome 4 du rapport de présentation. Les volumes actuels prélevés, les achats d'eau et leur origine y sont décrits. Pour l'horizon 2040, l'incidence des besoins futurs sur les ressources en eau est décrite dans les parties 9 et 10.

Le secteur de Piémont-Garrigues comporte les communes de Juvignac, Grabels, Saint-Georges d'Orques et Murviel-Lès-Montpellier dont le rendement de réseaux en 2022 s'établissait respectivement à : 88%, 83,9%, 61,93% et 66,97%. Ces deux dernières communes ont des marges de progression en matière de performance de réseaux. Seule une zone AU (fermée) est par ailleurs envisagée sur la commune de Murviel-lès

Montpellier. Sur le volet de la sécurisation de l'accès à la ressource, ces 4 communes sont déjà couvertes par la ressource BRL sans qu'il soit besoin d'envisager des travaux

d'interconnexion: Juvignac et Grabels sont raccordées au système Lez (UTEP ARAGO et VALEDEAU cf paragraphe 4.3.1 du rapport ABRE AEP - figure 8) tandis que Saint-Georges d'Orques et Murviel-lès-Montpellier peuvent être desservies par l'usine Debaille de Fabrègues potabilisant l'eau du Rhône (paragraphe 4.2.3 du rapport ABRE AEP - figure 7). Au regard de ces éléments, le conditionnement de l'urbanisation n'est pas envisagé à ce stade au sujet de l'accès à la ressource en eau potable.

- En situation présente, le secteur du tourisme est pris en compte à travers les consommations actuelles. En situation future, à l'exception d'une opération de faible ampleur au niveau du camping de Pérols, il n'a pas été recensé de nouveaux projets sur la Métropole y compris sur le territoire du Syndicat Mixte Garrigues Campagne (SMGC). En ce qui concerne le Syndicat du Bas Languedoc (SBL) dont le territoire essentiellement dans ses parties centrale et occidentale comporte un enjeu touristique fort, le schéma directeur identifie bien et de manière séparée la population saisonnière commune par commune.

La population saisonnière des communes de la Métropole correspondant au Haut service du SBL est estimée à 5938 personnes en 2020 sans changement à l'horizon 2040. A l'échelle du syndicat, l'augmentation de la population saisonnière est estimée à un peu plus de 10 000 personnes à l'horizon 2040. Les besoins liés à cette augmentation de population envisagée ont été pris en compte dans les calculs prospectifs.

Sur la question de la prise en compte des effets du changement climatique, il est rappelé que le rapport Adéquation Besoin Ressource en eau potable en annexe du Tome 4 du rapport de présentation - Evaluation environnementale traite du sujet et de son impact sur les deux principales ressources en eau du territoire: la source du Lez et l'eau du Rhône (paragraphe 4.2.1.4 ainsi que 4.2.3).

Par ailleurs, la Régie reprend le travail exploratoire LEZ-GMU de 2014 avec une actualisation commandée au BRGM et la participation à une thèse pilotée par HydroSciencesMontpellier sur la durabilité de la ressource en eau potable face au changement climatique (étude de cas : source du Lez et source Ain Asserdoune).

La MRAe recommande de veiller à maintenir l'équilibre entre les prélèvements de l'eau du Lez destinés à la consommation et ceux nécessaires aux autres usages (zones humides, navigation sur le canal), d'en déduire les volumes nécessaires en provenance du Rhône. Elle recommande également d'évaluer les impacts écologiques et hydrologiques des apports du Rhône sur le fonctionnement et la qualité des milieux, et des écosystèmes et des espèces associés.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

Les débits en provenance du Rhône sont déterminés par l'arrêté préfectoral d'autorisation de la station d'épuration MAERA et fixés de telle manière que le débit du Lez au droit de la station soit toujours au moins égal à 650 l/s. En ce qui concerne les impacts des apports

du Rhône, dans le cadre de la réalisation de l'émissaire en mer de Maera, le Lez fait l'objet d'un suivi mis en place en 2003 portant sur l'évolution de la qualité écologique du fleuve consécutive à la fois à la suppression du rejet de l'ancienne station d'épuration Céreirède dans le cours d'eau et au soutien d'étiage par les eaux du canal du Bas Rhône Languedoc. Ce suivi s'effectue sur 4 stations : Prades - Pont Trinquat - Lattes et Palavas. Il comporte des campagnes mensuelles sur la colonne d'eau sur les paramètres physico-chimiques, bactériologiques, pesticides organochlorés et la chlorophylle. Sur les sédiments, une campagne estivale est réalisée annuellement portant sur les métaux, les PCB, les HAP, le COT et la bactériologie. Les résultats sont présentés lors du Comité de pilotage annuel réunissant élus, associations et services de l'Etat.

D'autres réseaux complètent le dispositif - une synthèse importante des données disponibles a été faite pour caractériser l'état initial en 2016 dans le cadre du dossier d'adaptation et extension de Maera.

La MRAe recommande :

- de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone (urbaine ou à urbaniser) à la réalisation des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement des eaux usées;
- de s'assurer de la capacité de réception des cours d'eau, en particulier en période d'étiage, en prenant en compte les effets du changement climatique sur les débits d'étiage.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Les éléments suivants permettent de préciser ou rectifier le constat dressé par la MRAE :
 - le territoire métropolitain présente 13 bassins versants de collecte et non 12 (la commune de Cournonsec présente 2 bassins versants de collecte : celui de la station d'épuration Cournonsec-Cournonterral et celui de Cournonsec-Mas Plagnol);
 - le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est évalué à 33,7 % et non 7%. Ce chiffre peut encore apparaître faible, pour autant les assainissements non-collectifs non-conforme n'engendrent pas systématiquement des impacts sur l'environnement, les non-conformités pouvant porter sur des aspects non impactant sur les milieux.

Comme précisé dans le rapport ABRE, la réalisation de travaux est majoritairement programmée sur les systèmes d'assainissement présentant des déficits d'adéquation à la charge organique, hydraulique ou présentant des non-conformités des niveaux de rejet. L'ouverture des nouvelles zones ne peut être réalisée que sur les zones à urbaniser, et pas les zones urbaines. En outre :

- sur MAERA, une augmentation de la capacité organique de la station d'épuration de 50 000 EH a d'ores et déjà été mise en place (travaux sur bio filtres), permettant d'augmenter sans attendre la capacité de traitement de la station de traitement des eaux usées (STEU). La fin des importants travaux en cours est quant à elle prévue en 2027 ;

- sur Montaud, bien que la capacité hydraulique de la station d'épuration soit dépassée, sa capacité organique reste limite, et les travaux de réhabilitation permettant l'augmentation de la capacité de traitement seront finalisés en 2026.

L'urbanisation de la zone A l'interviendra postérieurement à la mise en service de la modernisation de la station d'épuration ;

- sur Murviel les Montpellier, des investigations sont actuellement en cours afin de déterminer les travaux à réaliser lui permettant d'atteindre la qualité de traitement, notamment sur l'azote. Le projet de PLUi identifie une unique zone AU, fermée, sur cette commune ;

- enfin, sur Cournonsec-Mas Plagnol- Mas Bonnel-Creisse Saint Martin, l'urbanisation sera effectivement limitée et maîtrisée dans l'attente d'un plan d'action sur le système de traitement, non prévu à l'heure actuelle. Les droits à construire générant des effluents supplémentaires déjà limités dans le cadre du PLUi feront l'objet d'un avis défavorable sur le volet assainissement collectif et les nouveaux permis de construire refusés, dans l'attente d'une programmation de travaux qui sera étudiée dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.

Au regard de ces éléments, aucun conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation n'est envisagé au sujet des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

- Il est rappelé que l'évaluation de l'impact du rejet des stations d'épuration sur les milieux récepteurs a été traitée en partie 1.6 du rapport Adéquation Besoins Ressources - Eaux usées en annexe du tome 4 du rapport de présentation - Evaluation environnementale.

La MRAe recommande pour l'assainissement des eaux pluviales d'évaluer la capacité du réseau pluvial à accepter les rejets actuels et futurs, et d'asseoir les normes du règlement relatif aux eaux pluviales (infiltration, dimensionnement des bassins, débit de fuite) sur des références techniques partagées, s'inscrivant dans une perspective de changement climatique d'évaluer la capacité du réseau pluvial à accepter les rejets actuels et futurs, et d'asseoir les normes du règlement relatif aux eaux pluviales (infiltration, dimensionnement des bassins, débit de fuite) sur des références techniques partagées, s'inscrivant dans une perspective de changement climatique.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

Dimensionner les bassins de rétention et les débits de fuite en fonction de la seule capacité des réseaux pluviaux existants en milieu urbain n'est ni réaliste ni soutenable pour des raisons techniques, financières et d'emprise foncière.

Les réseaux pluviaux en milieu urbain sont souvent anciens et de capacité sous-dimensionnée par rapport aux besoins actuels. Conçus selon des normes antérieures, ils ne tiennent généralement pas compte de l'imperméabilisation actuelle des sols, de l'augmentation des surfaces urbanisées non compensées par le passé, ni de l'intensification des pluies liée au changement climatique.

Chercher à adapter les bassins de rétention à cette capacité limitée reviendrait donc à calibrer les ouvrages sur un débit trop limité, qui ne permettrait pas d'absorber les volumes excédentaires générés lors des épisodes de fortes pluies.

Le dimensionnement des bassins de rétention à la faible capacité du réseau entraînerait la nécessité de bassins de très grande taille pour compenser cette insuffisance. Or, en milieu urbain les disponibilités foncières sont réduites, le foncier est coûteux, et l'acceptabilité sociale de grands ouvrages peut poser problème.

Si les bassins sont conçus pour libérer l'eau au rythme du réseau pluvial existant, l'eau restera stockée longtemps et en cas d'événements pluvieux successifs ou longs, les bassins peuvent déborder. L'intérêt de la compensation ne serait plus atteint avec un risque d'inondation accru pour l'aval.

La stratégie plus résiliente recherchée à travers le PLUi repose sur l'infiltration, la gestion à la source, la désimperméabilisation progressive des espaces et sur une compensation adaptée aux enjeux du territoire. Cette stratégie permet de soulager le réseau pluvial et de limiter le ruissellement en ville.

La MRAe recommande :

- de définir une orientation d'aménagement et de programmation en lien avec la thématique paysagère, afin de donner des pistes d'actions pour le traitement des franges urbaines ou d'identifier les « points noirs » paysagers à revaloriser ;
- d'analyser les incidences paysagères des zones d'extension urbaine concernées sur les espaces agricoles et naturels de transition situés entre les entités urbaines, et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser afin de mieux protéger les lisières agro-naturelles ;
- d'analyser les incidences sur les lisières, des possibilités de construction offertes par le classement en espaces verts à protéger de type 2 ;
- d'analyser les incidences paysagères des projets de développement concernés sur les sites classés ou inscrits, et de renforcer les mesures d'intégration paysagère de ces projets.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

• Le PLUi constitue un premier exercice de mutualisation et d'harmonisation de l'ensemble des PLU communaux existants. De ce point de vue, le travail accompagnant cette élaboration s'est avéré extrêmement complexe, nécessitant de très nombreux échanges avec les communes. A ce titre, il n'a pas été possible d'intégrer un certain nombre d'OAP thématiques, notamment en matière de paysage, qui avaient été un temps envisagés. Celles-ci feront donc l'objet d'une élaboration dans le cadre d'une future évolution du document. Pour ce qui concerne les points noirs, une cartographie a été établie dans les atlas paysagers. Ceux-ci sont principalement les grandes coupures provoquées par les infrastructures, certaines carrières (la Madeleine) et le mitage urbain. A ceci s'ajoute

l'enfrichement agricole qui constitue également un signe de dégradation paysagère. Malgré les outils permettant d'encadrer strictement les possibilités de construire, le PLUi n'a pas de prise directe sur la résorption de ces points noirs, au regard de leur nature. Enfin, s'agissant des franges urbaines, il convient de rappeler que les sites d'extension définis s'inscrivent dans les extensions du SCoT. Le travail du PLUi a visé, dans le cadre du ZAN, à les réduire de manière drastique, permettant une préservation renforcée d'une majeure partie des lisières agro naturelles existantes, notamment au niveau des pourtours du cœur de métropole, lieux de très fortes pressions urbaines. Complémentairement, l'ensemble des protections environnementales et paysagères permettent d'assurer, dans le champ de compétence propre au PLU, un très bon niveau de protection des espaces agro-naturels, fournissant dès lors un solide socle pour les préserver et permettre le déploiement de la politique agroécologique et alimentaire portée par la Métropole depuis près de 10 ans.

- La définition des sites d'extension urbaine a fait l'objet d'une démarche d'analyse multicritères intégrant notamment des approches paysagères. Ces dernières ont visé à bien prendre en compte l'impact global des projets sur le contexte agro naturel des sites. S'agissant de la déclinaison de la séquence ERC sur les lisières agro naturelles, celle-ci relève de la définition même des projets, au stade pré-opérationnel, et non du PLUi.
- Cette observation est peu pertinente. En effet, les EVP 2 situés en lisières concernent essentiellement des espaces classés en zone naturelle N. L'impact des possibilités de construire est donc déjà intégré dans ce type de zonage, l'EVP 2 constituant un outil venant les durcir, notamment au regard de la proximité de tissus urbains.
- Comme précisé au sein de l'évaluation environnementale dans la méthodologie de l'analyse multicritères (partie 2.1.3), le volet patrimonial, notamment la présence de sites classés ou inscrits, a été intégré dans les approches, notamment au regard des incidences en termes de covisibilité. Le cas échéant, des orientations paysagères spécifiques ont été formulées dans les OAP. Enfin, il convient de rappeler que l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour tout projet impactant le périmètre d'un site classé ou inscrit.

La MRAe recommande :

- de favoriser l'emploi de matériaux performants en termes d'empreinte carbone et de privilégier la transformation de l'existant lorsque cela est possible dans les opérations de renouvellement urbain ;
- de définir une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les enjeux du changement climatique, intégrant notamment des objectifs quantifiés de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Le bonus de constructibilité n'a pas été retenu dans le cadre du projet de PLUi afin de préserver la morphologie urbaine du tissu déjà constitué de la Métropole. De plus, l'application de la RE2020, très ambitieuse, pour toutes les nouvelles constructions notamment, viendra de fait limiter les consommations énergétiques des futures constructions. De plus, cette réglementation énergétique encourage davantage l'emploi de matériaux biosourcés et des obligations de production d'énergie renouvelable sont également apportées par le PLUi.

- Il est rappelé qu'un PCAETs est mis en place à l'échelle de la Métropole. Ce document définit ainsi une stratégie pour venir réduire les consommations énergétiques, augmenter la production d'énergies renouvelables, etc. Il s'accompagne d'actions concrètes en faveur de l'adaptation du territoire au changement climatique.

Cette thématique est par ailleurs prise en compte dans les pièces du PLUi et est analysée en partie 4.4.10 de l'évaluation environnementale.

S'agissant de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Energie-Climat, la Métropole se fixe comme objectif la 1ère modification du PLUi pour en intégrer une, afin d'identifier des prescriptions permettant de mieux adapter le territoire et les projets à venir au réchauffement climatiques, concourant à un urbanisme à faible ou sans impact (privilégiant les matériaux écologiques, favorisant la construction de bâtiments bioclimatiques...), mais également qualitatives, de préservation des fonctionnalités et de la perméabilité des trames écologiques (verte, bleue et noire), ou encore relatives à la préservation du petit et du grand cycle de l'eau. Cette future OAP donnera lieu à une large concertation avec l'ensemble des acteurs de la "fabrique de la ville" et avec chacune des 31 communes, afin de faire adhérer l'ensemble des acteurs à ce document. Cette concertation sera également l'occasion de réinterroger la mise en œuvre de certaines actions en climat méditerranéen, tel que la végétalisation des murs et des toitures, dont les expériences passées n'ont pas donné de résultats probants.

Commentaire CE : 3M évacue un peu rapidement le principe des toitures végétalisées, celles-ci répondent à des préconisations spécifiques pour un climat méditerranéen qui sont :

- **Choix des plantes :** Privilégier des espèces locales adaptées au climat méditerranéen, comme les sedums, les lavandes, les romarins ou les graminées résistantes à la sécheresse.
- **Systèmes de rétention d'eau :** Intégrer des substrats légers et des systèmes de rétention d'eau pour limiter les besoins en arrosage.
- **Récupération des eaux de pluie :** Installer des dispositifs pour collecter et stocker les eaux de pluie, afin de les réutiliser pour l'arrosage des toitures végétalisées.
- **Conception adaptée :** Assurer une bonne ventilation et une inclinaison adéquate de la toiture pour éviter l'accumulation d'eau stagnante.

Aujourd'hui, on sait que, parmi les facteurs aggravants des îlots de chaleur urbains (ICU), les matériaux (bitume, béton, revêtements de façade et de toiture, etc.) tiennent une part importante. Car ils stockent la chaleur pendant la journée 15 à 30 % de plus que dans les zones rurales (source Cerema) et la « relarguent » la nuit. Résultat : les températures extérieures nocturnes ne baissent pas, engendrant de l'inconfort.

Pourtant, il existe également d'autres options techniques comme :

Une autre option : la technologie des couvertures fraîches (cool roof). Ces toitures de couleur claire, voire entièrement blanches, réfléchissent le rayonnement solaire sans trop stocker de chaleur, diminuant ainsi la température de surface. Une baisse qui a un impact direct sur les îlots de chaleur en milieu urbain puisque la végétation – quand il y en a ! – peut jouer pleinement son rôle, c'est-à-dire rafraîchir la ville durant la nuit. Demeurant fraîches en dépit de l'ensoleillement, ces toitures autorisent une réduction de 50 % de l'impact du bâtiment sur les effets d'ICU, mais aussi de ses conséquences sur la pollution de l'air et la santé.

La MRAe recommande :

- de préciser les dispositions relatives à la production d'énergie renouvelable et d'énergie de récupération en ajoutant des objectifs quantifiés ;
- dans un objectif de performances énergétiques et environnementales, de renforcer les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation et de définir une OAP en lien avec la thématique du climat (dont réduction des îlots de chaleur : formes urbaines, végétalisation locale, revêtements...).

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- Il est rappelé que le volet relatif au développement de la production d'énergie renouvelable, et plus particulièrement la définition d'objectifs quantitatifs précis, sont présentés au sein du PCAETs mis en place par la Métropole et n'ont pas vocation à être repris dans un document d'urbanisme tel qu'un PLUi. En effet, il s'agit précisément du rôle du PCAETs de définir une stratégie territoriale de développement des énergies renouvelables, avec un objectif chiffré, et de venir l'affiner, ce qui n'est pas le cas du PLUi.

Le PLUi s'intègre bien dans la démarche définie par le PCAETs puisqu'il encourage le développement des énergies renouvelables sur le territoire, et prévoit, dans ses règlements graphiques et écrits, des zones spécialement dédiées. Il est également rappelé ici, qu'en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et des contributions du public, la Métropole abaisse le seuil d'obligation de production minimale d'Energie Renouvelable, de 1 000m² à 300m² de surface de plancher.

• Il est rappelé que le PCAETs de la Métropole affine la trajectoire territoriale en faveur de l'adaptation au changement climatique. Plusieurs actions sont par ailleurs définies dans ce même document pour permettre d'atteindre les objectifs fixés. Le PLUi s'inscrit dans cette démarche "Air Energie Climat", qui est traduite au sein de l'ensemble des pièces règlementaire du dossier. Par ailleurs, les incidences associées sont analysées au sein de l'évaluation environnementale partie 4.4.10. S'agissant de l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique Energie-Climat, la Métropole se fixe comme objectif la 1ere modification du PLUi pour en intégrer une, afin d'identifier des prescriptions permettant de mieux adapter le territoire et les projets à venir au réchauffement climatiques, concourant à un urbanisme à faible ou sans impact (privilégiant les matériaux écologiques, favorisant la construction de bâtiments bioclimatiques...), mais également qualitatives, de préservation des fonctionnalités et de la perméabilité des trames écologiques (verte, bleue et noire), ou encore relatives à la préservation du petit et du grand cycle de l'eau. Cette future OAP donnera lieu à une large concertation avec l'ensemble des acteurs de la "fabrique de la ville" et avec chacune des 31 communes, afin de faire adhérer l'ensemble des acteurs à ce document. Cette concertation sera également l'occasion de réinterroger la mise en œuvre de certaines actions en climat méditerranéen, tel que la végétalisation des murs et des toitures, dont les expériences passées n'ont pas donné de résultats probants.

La MRAe recommande :

- de justifier les taux d'espaces perméables programmés ;
- de définir les secteurs à enjeux dans lesquels il convient de limiter le ruissellement et de favoriser ou limiter l'infiltration (espaces naturels, nappe affleurante), et les secteurs propices à la désimperméabilisation ou trop difficiles à désimperméabiliser en raison de contraintes techniques ;
- d'analyser les incidences des possibilités de constructions offertes par le règlement au sein des zones d'expansion des crues, et de privilégier l'inconstructibilité de ces zones ;
- d'envisager la végétalisation des toitures afin de mieux répartir la charge en eaux de pluie.

Réponse 3M Recommandation non prise en compte :

- En premier lieu, le PLUi fixe un référentiel commun avec une unique définition de l'espace perméable, qui sauf exceptions très limitées correspond à la pleine terre (cf. lexique du règlement).

Alors que les PLUs communaux ont une définition variée pouvant parfois inclure le stationnement des véhicules, le % minimal d'espace perméable, défini à la planche C du règlement graphique, est ainsi plus exigeant.

Le tome 3 du rapport de présentation explicite notamment dans son chapitre dédié à la justification des zones U, le diagnostic typo morphologique ayant conduit au zonage et aux principales règles des tissus urbanisés. Le pourcentage minimal d'espace perméable participe de ce travail morphologique, notamment s'agissant de la variété de la végétalisation des tissus urbains existants ou en mutation. Celui-ci ne répond qu'indirectement à l'enjeu de la réduction du risque inondation par ruissellement urbain. Ce sont plus directement les dispositions de l'article 14 et de l'annexe du zonage pluvial qui fixent des dispositions favorables à la gestion des premières pluies (infiltration privilégiée) et des pluies au-delà des 40 premiers mn (compensation à l'imperméabilisation des sols).

- La stratégie de gestion du ruissellement du PLUi ne vise pas à définir les secteurs où il convient de limiter le ruissellement. A l'inverse, la stratégie vise à permettre de réduire le ruissellement par le renouvellement urbain. En effet, ce sont les dispositions générales du PLUi notamment en limitant les extensions au sol, associées à celles du zonage pluvial, qui permettent à travers le renouvellement urbain de limiter le ruissellement et de favoriser l'infiltration. Pour rappel, le zonage pluvial est spécifiquement adapté pour les secteurs à enjeux. Il identifie les secteurs à enjeux dans lesquels il est nécessaire de surdimensionner la compensation liée à l'imperméabilisation des sols dans une logique de réparation plutôt que de simple compensation. Ce dispositif permet de graduer les exigences de compensation : plus un secteur est sensible, plus les exigences de la compensation sont élevées. En complément, un schéma directeur de désimperméabilisation des sols et de déconnexion des réseaux est en cours d'élaboration à l'échelle des 31 communes. Ce schéma va déterminer les secteurs prioritaires d'intervention sur le domaine public et privé, en fonction de multiples paramètres comme par exemple les secteurs propices à la désimperméabilisation ou trop difficiles à désimperméabiliser en raison de contraintes techniques. La Métropole étudiera les possibilités d'intégration des plans de zonage du schéma directeur de désimperméabilisation à l'occasion de prochaines révisions du PLUi.

- S'agissant du dispositif réglementant les zones d'expansion des crues, il est uniquement défini dans les zones naturelles et agricoles afin de préserver les champs d'expansion des crues tout en définissant une constructibilité adaptée. Les études ayant conduit à ces délimitations ne sont pas suffisamment précises pour déterminer les vitesses et hauteurs d'eau. Aussi au regard de l'enjeu de redéploiement agricole, la Métropole a strictement encadré au travers de cette disposition ZEC, en complément du dispositif des zones A et N, ainsi les constructions agricoles (logement et locaux servant l'accueil du public), si elles y sont autorisées, devront être établies à la cote "Terrain naturel +60 cm". La Métropole propose de ne pas faire évoluer ce dispositif ZEC.

• Comme il est précisé dans les dispositions générales de l'article 14 du règlement du PLUi ainsi dans le zonage pluvial, le recours aux toitures végétalisées est possible en réponse de tout ou partie des obligations de gestion des 40 premiers mm de pluie. La Métropole de Montpellier a confié, quelques années auparavant, à un bureau d'études spécialisé la réalisation d'une étude de faisabilité concernant la végétalisation des toitures. Cette étude conclut à la non faisabilité de la mise en place de toitures végétalisées sur le territoire de la Métropole, car en régime méditerranéen. En effet, les longues périodes de sécheresse accompagnées de fortes chaleurs rendent impossible le maintien de la végétation sans recourir à un système d'irrigation durant les périodes de chaleur et/ou sécheresse.

Conclusion : Lorsque 3M ne prends pas en compte les recommandations de la MRAe, 3M s'est attachée à justifier la non prise en compte de ces recommandations.

VI.4. ANALYSE DES REPONSES APPORTEES PAR 3M SUR LES QUESTIONS DE LA C.E RELATIVES A L'AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT (82 RESERVES ET 24 RECOMMANDATIONS)

La Métropole a traité les 82 réserves de l'Etat (DDTM, UDAP et RTE), elle en a ajouté deux formulées par l'UDAP.

Elle décide de donner une **suite favorable à 33** d'entre elles relatives à :

- la protection des milieux naturels (espaces minimums de bon fonctionnement -EMBF- et des zones d'expansion des crues -ZEC-),
- la mise en compatibilité avec la « loi littoral » (changements de destination des bâtiments, constructibilité en zone agricole et dans les hameaux,
- aux zones particulières et les OAP (règlement),
- une meilleure prise en compte du patrimoine architectural urbain, rural, vernaculaire et paysager,
- le respect des servitudes liées au transport de l'électricité,
- ou à des demandes de clarification et de corrections d'erreurs.

Par ailleurs, sa réponse comporte **34 refus** :

- Elle réfute catégoriquement les réserves lorsque le projet de PLUi est conforme au SCoT ou quand sa lecture de la loi diffère de celle de l'Etat.

- Elle rejette les réserves relatives à des sujets ne relevant pas de sa compétence (établissement de documents de protection du patrimoine).
- Elle rejette aussi celles auxquelles le projet répond déjà selon elle (protection de patrimoine, de zone naturelle), ou si elle estime que le PLUi est suffisant dans les conditions actuelles, ou bien lorsqu'elle n'a pas les éléments de réponse opérationnels (sites de Murviel), ou bien encore pour les panneaux solaires en dehors des secteurs sans enjeux paysagers manifestes. Elle peut aussi utiliser des arguties sémantiques pour se justifier (parc du château de Pignan).

Concernant les 12 réserves sur les risques naturels inondation et incendie, elle renvoie le lecteur « *aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans le document « Avis PPA / Risques - Nuisances ».*

Enfin, elle renvoie à une future modification du PLUi pour une harmonisation des règles entre les 31 communes, pour les inventaires patrimoniaux et elle admet que l'urbanisation est allée plus vite que le PLUi (zone UC5 mas de Couran).

Il reviendra à chacune des PPA – Etat d'apprécier les réponses de 3M et de traiter des suites à donner avec celle-ci.

Commentaires de la commission d'enquête sur les réponses de 3M aux réserves des PPA Etat.

Paysages, patrimoine.

Une seule réserve de l'UDAP (N°2) est prise en compte, quatre (n° 3, 4, 6, 7) sont rejetées avec une argumentation convaincante. L'argument du rejet de la réserve n°5 relative à la protection de l'aqueduc St Clément par un EBC est invérifiable car celui-ci ne figure pas explicitement dans la liste des EBC. Elle devra donc apporter les précisions nécessaires.

Energie.

3M modifiera le règlement pour prendre en compte la réserve n°8 de la DDTM reprenant les observations de RTE (n° 79, 80, 81, 82).

Risque inondation et feu de forêt.

3M répond aux réserves n° 8, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 dans le document « Avis PPA / Risques Nuisances ».

Elle confirme que le PLUi ne fait pas obstacle à la construction du COM (Réserve n°11).

Consommation d'espace.

Pas de réponses à ce jour du 23/04.

Mise en compatibilité avec la « Loi littoral ».

3M modifiera ou complètera le projet de PLUi pour répondre aux réserves de la DDTM n° 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 et 36. En revanche, elle réfute la réserve n° 34 relative aux extensions des constructions en Nl, Nlt et Nlcoup par une autre lecture de l'article L121-10.

Concernant la réserve n° 35, si elle accepte de reclasser la zone Lattes Alt en Alcoup, elle veut maintenir la zone UC5 Mas de Couran (dans l'OAP17 Ode à la mer).

Il semble que, compte tenu de l'état d'avancement de l'urbanisation de ce secteur, on se trouve face au fait accompli.

Zones particulières et OAP.

Pour répondre à la réserve n°37 de la DDTM (ainsi que de la chambre d'agriculture et de la SNCF réseau), 3M apportera des précisions dans le règlement des zones A et N. Elle accède aussi à la demande n°61. Elle réfute la réserve n°38.

Trois réserves de l'UDAP sont retenues (n°39, 43 et 46). Le rejet de huit autres (n°42, 45, 47, 48, 53, 54, 57 et 58) est bien argumenté. En revanche le refus de prendre en compte les trois réserves suivantes (41, 55, et 56) semble plus contestable.

Zonage.

Les trois réserves de l'UDAP n° 64, 65 et 66 sont réfutées pour de bonnes raisons semble-t-il.

Règlement.

Sur ce thème, l'UDAP fait onze réserves. L'une (n°77) correspond aux vœux de 3M ; trois autres (n° 67, 69 et 73) sont rejetées tout en pariant sur une harmonisation à venir au sein de 3M ; trois (n° 70, 74 et 76) sont rejetées pour de bonnes raisons ; trois rejets (n° 68, 71, 72) sont discutables. Enfin, 3M ne juge pas « pertinente » la réserve n°75.

Commentaires de la CE sur les réponses de 3M aux réserves des PPA-Etat.

La totalité des 82 réserves relevées ont été traitées, 3M en a ajouté deux provenant de l'UDAP, dans le thème zonage.

On peut décompter **33 réponses favorables, 34 rejets de la réserve**, 3 reports à une évolution future du PLUi, 2 réserves n'appelant pas de réponse et **12 cas concernant les risques qui renvoient** « aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans le document « Avis PPA / Risques - Nuisances », soit 84 au total.

Il reviendra à chacune des PPA – Etat d’apprécier les réponses de 3M et de traiter des suites à donner avec celle-ci.

En résumé, la Métropole a globalement répondu aux recommandations des services de l’Etat en acceptant 10 propositions et en rejetant 11 ; cinq peuvent être classées comme « diverses ». Elles sont présentées en indiquant le numéro et l’origine et le thème figurant dans l’analyse donnée en annexe 14.

Les 10 recommandations acceptées :

Ajouté par 3M : Le tome 3 Justification, sera complété ;

1 (DDTM). Ressource en eau : 3M apportera les modifications pour mieux renseigner sur les servitudes liées aux périmètres de protection des captages.

7 (DDTM). Recul du trait de côte. Elle accepte d’intégrer les dispositions de la future « Stratégie locale de gestion intégrée de trait de côte » dans une prochaine évolution du PLUi. Mais dès à présent, elle mettra à jour le rapport de présentation pour y insérer les plus récentes remarques disponibles (Etude SAVE mai 2025).

10 (DDTM). Habitat logement. La recommandation est acceptée. Le PLUi tient compte de la politique de mixité sociale de la Métropole définie par PLH en cours et sera modifié ultérieurement en fonction du futur document. Néanmoins, le PADD sera complété d’un objectif chiffré de production de logement social.

14. (DDTM). Energie renouvelable. Le seuil règlement sera modifié pour instaurer un seuil de 300m² au lieu de 1000m².

18 (DDTM). Nuisances sonores et qualité de l’air. Des précisions seront apportées dans le Tome 3 – Justification des choix pour les secteurs les plus exposés (en particulier le long de l’A706- projet Cambacérès).

20 (UDAP) Zonage. 3M complètera ses justifications sur les EBC dans ses zones de compétence et considère que le règlement répond déjà à la demande d’explications sur les hauteurs en UA2 et UD4 à Restinclières.

21 (DDTM) Servitudes d’utilité publique. 3M mettra à jour l’annexe SUP.

La Métropole rejette les recommandations suivantes :

2 (DDTM). Gestion pluviale. Alléguant du traitement efficace de ce sujet par le PLUi, 3M n’apportera pas de modification au projet.

3 (DDTM). Assainissement. La règlementation du PLUi est efficace et suffisante.

5 (DDTM). Agriculture Elle refuse de fermer à l’urbanisation certains sites protégés pour l’agriculture.

6 (DDTM). Loi Littoral. De même rejette-t-elle les recommandations traitant des extensions et la production d’angles de prise de vue dans les montages photographiques.

8 (DDTM).. Réduction de la consommation d’espaces naturels agricoles et forestiers. Elle objecte de l’utilisation de l’outil Ocsot 3M, efficace et éprouvé dans le temps, pour récuser la recommandation.

9 (DDTM).. Espaces urbanisés ou à urbaniser. 3M refuse de modifier les dispositions traitant des mobilités pour les OAP mais elle veillera à adapter le PLUi au PDM en fin de processus d’élaboration et d’articuler les deux documents.

11 (DDTM).. Accueil des gens du voyage. Le PLUi tient déjà compte de la réalisation de l’aire d’accueil de Naussargues, il ne sera pas modifié.

15 (DDTM). OAP. 3M estime que les OAP décrivent bien les conditions de mobilité qu’elles offrent et ne modifiera pas le projet. Elle ne répond pas aux recommandations concernant la prise en compte des sites inscrits ou classés à

proximité et pour la seule OAP Lauze-est, elle estime que l'inscription du château de la Lauze suffit à le protéger.

17 (DDTM). Secteurs particuliers. 3M ne modifiera pas son projet pour le CHU car les emplacements réservés ont été déterminés en concertation avec l'établissement. Elle ne répond pas à la recommandation sur le zonage UC4-3 (rue de la Ducques à Prades-le-Lez).

Certaines réponses sont mixtes :

16 (DDTM). STECAL. Les recommandations relatives au STECAL AS2 (aire d'accueil gens du voyage de Cournonterral), AS3 (Srrs de Mirabeau Fabrègues) ne seront pas suivies car elles sont suffisamment justifiées. 3M apportera les précisions sur les destinations autorisées demandées pour les STECAL AS4 et AS5 (mas de Biar à Lavérune), enfin, elle limitera la hauteur autorisée à 10 mètres pour les constructions du STECAL NS1 (agro-écopole du domaine de Mirabeau à Fabrègues).

19 (DDTM). Règlement écrit. 3M suivra les recommandations relatives aux précisions sur la notion d'équipements publics et sur les centrales photovoltaïques, elle apportera les modifications demandées pour appliquer l'article 15 (infrastructures, réseaux de télécommunication et communications électroniques) à toutes les zones et elle simplifiera le règlement pour les constructions nécessaires à certaines activités (industrielles ou artisanales p.ex.) ; elle corrigera toutes les erreurs matérielles qu'elle détectera.

En revanche, la Métropole rejette les recommandations traitant du stationnement des vélos dans les maisons individuelles (elle a le droit d'exiger plus que le code de la construction été de l'habitation ne l'exige), des règles d'extension des bâtiments agricoles et d'accord entre tiers pour l'implantation en limite séparative (souplesse recherchée) en zone U.

Renvois :

Trois thèmes renvoient le lecteur aux réponses de 3M à la commission d'enquête : 4 (DDTM). biodiversité. (De plus, le PLUi applique les prescriptions du SCot en la matière), 12 (DDTM).. Végétalisation des zones urbaines, 13 (DDTM).. Equipements commerciaux.

Pour le n°22 (DDTM) Bilan du PLUi, 3M renvoie à ses réponses dans le document « avis MRAe ».

Enfin,

Au n°23 (DDTM) Annexe 3 Avis de l'UDAP, 3M a déjà répondu aux recommandations de l'UDAP.

Et n°24 (UDAP) OAP. Pour des raisons de délais d'élaboration, 3M reporte la création d'une OAP patrimoine à une modification ultérieure du PLUi.

Voir le tableau détaillé des réserves et recommandations des services de l'Etat en annexe 13

VI.5. ANALYSE DES REPONSES APPORTEES PAR 3M SUR LES QUESTIONS DE LA C.E RELATIVES A L'AVIS DES AUTRES PPA

. LA REGION OCCITANIE :

Dans son avis, à priori favorable, la Région attend des précisions en matière de :

- Foncier : en matière de sobriété foncière, la méthodologie gagnerait en clarté en expliquant les écarts constatés entre l'outil d'observation local et celui de référence nationale tout en soulignant l'importance de pérenniser l'outil de suivi du calcul de la consommation d'espace.

Réponse de 3 M dans son Mémoire en Réponse (MER) : Il est proposé d'ajouter dans le diagnostic une explication sur les écarts constatés entre l'ocsol 3M et le portail de l'artificialisation.

L'argumentaire relatif au rééquilibrage de consommation d'espaces entre le développement économique et l'habitat mériterait d'être étayé sur les besoins des différents secteurs d'activités économiques qui pourraient être couverts par la requalification et la densification des zones d'activités économiques existantes.

Réponse de 3M :

L'analyse des capacités de densification a permis de révéler que les besoins en activités économiques seront couverts à 57% dans le tissu urbain existant, bien qu'une partie de ces zones de réinvestissement concernent des zones mixtes. La part de réinvestissement des zones purement dédiées à l'activité productive et tertiaire est de 52%. Cette analyse s'est concentrée sur les surfaces d'activités productives et tertiaires.

- Habitat et logements : l'effort de rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux doit être mené sur les communes SRU carencées. La problématique du logement des travailleurs saisonniers n'est pas abordée et il n'est pas fait mention de la rénovation ou production de logements (inter)communaux à vocation sociale, notamment dans les petites villes ou villages qui contribuent à la concrétisation des objectifs du PLUi

Réponse de 3M :

Il est confirmé que l'effort de production de logements sociaux doit porter de manière prioritaire sur les 21 communes SRU avec une part de 33 % de LLS attendue, 30 % pour les communes non SRU et ces orientations ont été déclinées et argumentées.

Concernant le logement des travailleurs saisonniers, le nouveau PLH en cours d'élaboration devra le prendre en compte et le PLUi sera modifié, si nécessaire, une fois le nouveau PLH approuvé.

La rénovation ou la production de logements intercommunaux à vocation sociale, notamment dans les petites villes ou villages est un dispositif à l'échelle de la région Occitanie.

Biodiversité et paysage : intérêt d'être plus précis en matière de biodiversité en recommandant d'identifier et localiser les réservoirs et corridors de trames vertes et bleues ; mettre en avant les enjeux de préservation de la biodiversité, tout en identifiant les points noirs dans le bon fonctionnement écologique des trames bleues et vertes ; identifier sur la carte du PADD les connectivités des sous-trames.

Recommande la mise en œuvre d'une trame noire favorable au déplacement des espèces nocturnes et engager un travail de réduction de la pollution lumineuse ; lier l'objectif quantitatif du végétal en ville à un objectif qualitatif incitant la plantation d'espèces indigènes, valorisant les éléments patrimoniaux, les entrées de villes et villages par l'intermédiaire de cahiers de recommandations ; se positionner sur la gestion des espèces exotiques envahissantes pour limiter leur propagation, notamment lors des phases de chantiers ; soumettre au strict respect de la séquence ERC l'encadrement des constructions sur des espaces naturels agricoles et forestiers ; enfin, inscrire la priorisation des projets de développement du photovoltaïque sur des toitures ou ombrières de parking au lieu du sol

Réponse de 3M :

L'évaluation environnementale sera complétée de cartes permettant de spatialiser et de mieux identifier les éléments de contribution du PLUi à la protection de la trame verte et bleue.

La Métropole de Montpellier a adopté son plan lumière en octobre 2023 qui définit la stratégie globale de réduction de la pollution lumineuse à l'échelle des 31 communes pour les nouveaux projets d'aménagement et de rénovation qui devront suivre les orientations visant à disposer d'un éclairage raisonné et conforme aux engagements du PCAETs.

La trame noire vient se superposer à la trame verte et bleue : tous les dispositifs du PLUi en matière de protection de biodiversité inscrits dans le PADD et matérialisés par le règlement graphique et écrit concourent aux déplacements des espèces nocturnes et donc à la préservation de la trame noire.

Concernant le développement du végétal en ville sur le plan qualitatif, le règlement du PLUi impose que les plantations soient composées « d'espèces locales limitant les besoins en eau ». Il en est de même pour la réglementation des clôtures qui impose de choisir des « essences adaptées au climat local »

La gestion des espèces exotiques envahissantes ne relève pas du champ d'application du PLUi. Néanmoins, il est important d'indiquer que ce sujet s'inscrit pleinement dans la stratégie biodiversité de la Métropole adoptée en octobre 2024.

Les parcelles, réservoirs de biodiversité, faisant l'objet de mesures de compensation au titre d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale, bénéficient d'une protection stricte afin de les préserver de toute urbanisation.

Le PLUi priorise bien le développement des panneaux solaires sur toiture, qui constitue un important gisement. Il identifie des zones Npv (245 ha) sur des sites dégradés ou des délaissés des infrastructures de mobilité et interdit les centrales photovoltaïques au sol dans les zones A et N dans une logique de préservation de la fonctionnalité agrienvironnementale et de la qualité paysagère de ces espaces.

- Mobilité : cohérence à afficher avec le futur PDM 2032. Prendre en compte les capacités de stationnement et de dessertes de transport en commun nécessaires pour éviter l'engorgement des AOP Cambacérès et Ode à la Mer.

Réponse de 3M :

La Métropole a veillé à la cohérence de ces deux démarches indépendantes que sont le PLUi et le PDM. Un complément sera apporté sur l'articulation entre le projet de PDM et le projet de PLUi. Sur les secteurs CABBACERES et ODE A LA MER, la Région est pleinement associée à ces opérations d'aménagement tant au travers de ses propres équipements que de sa compétence mobilité.

- Equipements culturels : manque de précisions dans le diagnostic et l'équilibre géographique sur le territoire.

Réponse de 3M :

Le Diagnostic évoque bien les perspectives d'évolution de la politique menée par la Métropole "les années à venir devraient plutôt être dédiées à la consolidation et à la mise en réseau des équipements qu'à la multiplication des grands projets."

. LE DEPARTEMENT DE L'HERAULT :

Dans son avis, à priori favorable, le Département émet deux réserves et quelques recommandations :

- Habitat : demande la modification du règlement sur la ZAC départementale de Pierres vives afin de permettre la constructibilité prévue

Réponse 3M :

La réponse est argumentée et justifiée par des contraintes hydrauliques et des risques d'inondation, notamment le dernier PAC de l'Etat qui va nécessiter, pour le CD 34, de redéfinir la composition de la ZAC en prenant en compte ces enjeux.

- Equipements : demande la modification du règlement pour permettre une hauteur maximale de 12 mètres pour les collèges du Crès, de Clapiers et de Villeneuve-lès-Maguelone

Réponse de 3M :

Le règlement du PLUi, ne règlemente pas la hauteur des équipements publics. Le PLUi autorise l'extension future de ces équipements publics

- Tourisme-Economie : il serait intéressant que soient inscrits dans l'axe 4 du PADD les équipements métropolitains permettant le développement du tourisme d'affaires et la mise en valeur des sites patrimoniaux sur l'ensemble des communes

Réponse de 3M :

La valorisation touristique du littoral ne constitue pas une priorité du PADD, la mise en valeur de l'offre patrimoniale à côté de celle des grands équipements est évoquée dans le PADD, y compris le patrimoine non protégé qui participe fortement de la qualité du cadre paysager et donc de l'attractivité touristique de la Métropole.

- Ecologie et Risques :

- Zones humides / Ressources en eau / Littoral : la majeure partie du territoire de la Métropole est classée en déficit quantitatif pour la ressource en eau. Fixer des objectifs chiffrés de réduction des consommations serait conforme au SDAGE et aux SAGE.

Des précisions sont attendues sur l'infiltration des eaux, les eaux de ruissellement, les marges de manœuvre existantes en matière de prélèvement. Il est souligné que l'augmentation des rejets ne peut être une solution pour augmenter les débits d'étiage des cours d'eau car elle est incompatible avec les objectifs réglementaires de bon état des masses d'eau et qu'il serait probant de démontrer quantitativement que l'augmentation de la population et des besoins en eau potable sur la ressource Source du Lez n'aggraverait pas la situation actuelle.

Réponse de 3M : D'autres documents de planification élaborés et mis en œuvre par la Métropole fixent des objectifs de réduction des consommations d'eau, comme le PACETs et d'autres mesures, citées, sont mises en œuvre. Concernant l'infiltration des eaux et les eaux de ruissellement, des préconisations, dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales permettent de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Concernant la ressource en eau du Lez corrélée à l'augmentation de la population du territoire, la Métropole précise qu'elle n'est pas en tension et souligne les études conduites sur ce point.

- D'autre part, de nombreux travaux sont annoncés afin de sécuriser l'adduction d'eau potable sans toutefois préciser la planification et les échéances de chacun de ces travaux. Il est également précisé que la désimperméabilisation comme compensation de l'imperméabilisation induite par le développement ne pourra pas, seule, répondre aux enjeux futurs dans un contexte de réchauffement climatique et en matière d'eaux pluviales, les seuils sont moins ambitieux que ceux présents dans le règlement du SAGE Thau-Ingril qui concerne une partie du territoire de la Métropole.

Réponse de 3M : Le zonage pluvial permet, dans le cadre de projets d'extension ou de renouvellement urbain, d'exiger deux dispositifs de gestion des eaux pluviales, détaillés, qui s'inscrivent dans une logique de réparation et pas de simple compensation. En complément du PLUi, un schéma directeur de désimperméabilisation (SDD) des sols est en cours pour accompagner les opérations d'urbanisme vers une intégration de la gestion de l'eau par le moyen de la désimperméabilisation des sols.

Le règlement du SAGE Thau-Ingril précise les dispositifs de rétention et de gestion des eaux. Les dispositions du zonage pluvial vont au-delà de celles définies par le SAGE Thau-Ingril.

- Est également souligné que la capacité de traitement des stations d'épuration ne prend pas en compte celle des réseaux d'assainissement et leurs débordements dont les rejets impactent les milieux naturels, contrariant les usages récréatifs et économiques, restreignant l'effet des efforts entrepris par d'autres acteurs des bassins versants afin de réduire leurs propres flux de pollution, et empêchant l'atteinte des objectifs réglementaires de bon état des masses d'eau.

Réponse de 3M :

Ces points seront analysés dans le cadre de l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement initié en 2025 et terminé en 2027. Sans attendre cette échéance, des actions sont d'ores et déjà en cours ou programmées à court terme.

- Concernant les risques littoraux, il est signalé inopportun d'évoquer, dans une des pièces du PLUi, la SRGITC alors que celle-ci a été invalidée en justice.

Réponse de 3M : Ce point sera mentionné uniquement à titre d'information. Une note de bas de page sera ajoutée à chaque mention de la SRGITC.

- D'autre part, le risque de tsunami n'ayant pas été analysé, le littoral héraultais n'est pas exclu de ce risque.

Réponse de 3M : L'impact tsunami sur la position du trait de côte ne devrait pas être plus important que celui d'une tempête hivernale annuelle. Il est à noter que des exercices d'alertes tsunami sont régulièrement menés en Occitanie sous la coordination de la Préfecture.

- Enfin, si le trait de côte est assez naturel au niveau de Villeneuve-lès-Maguelone, l'urbanisation arrive à proximité des étangs plus au nord. Il semble judicieux que ce point soit également analysé dans le PLUi.

Réponse de 3M : Le risque d'érosion du trait de côte n'affecte que la zone de Villeneuve-lès-Maguelone et uniquement les secteurs naturels du lido. Ce risque, ainsi que son évolution estimée sur les cent prochaines années, ne concerne pas les zones urbanisées du rétro-littoral situées à plusieurs kilomètres au nord.

. LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE :

Dans son avis favorable, la Chambre de Commerce et d'Industrie émet quelques remarques :

- Foncier : l'objectif volontariste de réduction d'au moins 50 % de la consommation foncière à l'horizon 2034 va conduire à repenser la manière dont les villes et villages ont été jusqu'à présent aménagés

- Economie-activités : rappelle que certaines activités extensives sont peu compatibles avec le tissu mixte, notamment l'habitat, tout en favorisant l'optimisation du foncier dans les parcs d'activités existants, mettant l'accent sur les actions de requalification et de mutation, et de favoriser l'implantation de TPE et PME par un foncier ou de l'immobilier « abordables ». Souligne que les besoins exogènes de fonciers ne sont pas pris en compte pour l'ensemble des acteurs économiques comme les services aux particuliers, aux entreprises, le commerce de gros

Réponse de 3M :

Le PLUi vise le réinvestissement des zones d'activités existantes dont certaines présentent un potentiel de densification dans l'objectif de permettre l'accueil de ces activités incompatibles avec l'habitat. S'agissant des besoins exogènes, l'expérience montre qu'il est difficile d'anticiper l'implantation de ce type de projets qui concerne des tailles d'entreprises variables, rendant difficile l'estimation dans le temps du potentiel foncier nécessaire.

- Démographie : importance de réévaluer régulièrement l'indicateur de croissance démographique.

Réponse de 3M :

Les 48 indicateurs de suivi et d'évaluation seront estimés sous 6 ans, à l'occasion du bilan du PLUi et une évolution sera réalisée si les perspectives ne sont pas atteintes.

- Mixité fonctionnelle : habitat – commerces dans les opérations d'aménagement, à étudier au cas par cas car la création systématique de rdc commerciaux n'est pas toujours pertinente d'un point de vue urbanistique ou commercial d'une part et que certaines dispositions réglementaires devront être ajustées dans une logique d'urbanisme de projet pour la production de logements.

Réponse de 3M :

S'agissant des programmes de logements à un stade pré-opérationnel, cette remarque appelle à la vigilance et à des ajustements.

Concernant les RDC commerciaux, le zonage du PLUi intègre un certain nombre de linéaires à approfondir, à la suite de l'approbation du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) en cours d'élaboration.

- Mobilité : les remarques formulées par la CCI sur le PDM valent pour le PLUi, insistant sur la nécessité de fluidifier les accès aux centralités pour en maintenir l'attractivité.

Réponse de 3M :

Cette observation ne relève pas du projet de PLUi, mais du projet de PDM 2032 et des plans de circulation.

. LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :

Dans son avis favorable, la Chambre d'Agriculture souligne quelques observations et recommandations :

- Consommation d'espace : maintenir la possibilité de construire un hameau agricole sur le secteur de Montpeyre à St Georges d'Orques ; regrette que la préservation des terres agricoles ne soit pas plus importante au regard de la politique agroécologique et alimentaire portée par la Métropole (Site du domaine de Pailletrice classé maintenant en zone AUO, Castries, St Bres, Baillargues et Lavérune reportés) ; attaché à ce que des mesures compensatoires agricoles soient mises en œuvre (Meyrargues) et vigilant aux procédures de modification visant à ouvrir à l'urbanisation (Zones AUO fermées) tant que l'urbanisation complète des secteurs ouverts n'est pas terminée.

Réponse de 3M :

Collaboration étroite soulignée entre la Métropole et la Chambre d'Agriculture toujours en cours pour traiter ces points.

- Activités agricoles et humaines : indiquer clairement dans les OAP les interfaces et leur largeur entre zones urbanisées et parcelles cultivées, par principe d'antériorité de l'agriculture. Des précisions sont attendues dans les OAP listées dans son courrier.

Réponse de 3M :

La largeur de ces zones d'interfaces n'est pas précisée car une OAP ne peut proposer que des orientations d'aménagement. Les opérations futures devront intégrer ces

dispositions qui seront renforcées par les retraits imposés dans le règlement du PLUi. La Métropole modifiera les OAP « Sablassou » et « Meyrargues » pour renforcer ponctuellement l'espace de transition sur le schéma de l'OAP.

- Constructibilité en zones agricoles : regrette que les plafonds retenus ne soient pas plus élevés pour les hauteurs des nouveaux bâtiments agricoles, notamment les bâtiments de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits issus de l'activité agricole ; préciser explicitement que les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale, avec le même plafond que les installations nécessaires à la biodiversité, au sein des zones Ap, At, AL, ALcoup et N sont autorisées ; encadrer l'usage futur des constructions existantes

Réponse de 3M :

La Métropole modifiera le PLUi pour autoriser les bâtiments de transformation et de conditionnement à hauteur de 300 m2 d'emprise en zone At et Alt mais n'autorisera pas les bâtiments de commercialisation des produits agricoles pour éviter la surfréquentation incompatible avec les enjeux de préservation de la biodiversité. Les dispositions du règlement seront clarifiées pour éviter toute incompatibilité avec les mesures compensatoires environnementales (SNCF réseau) et autoriser explicitement les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale (CA)

- Agrovoltaïsme : le PLUi empêche le développement de ces activités en zone Ap et At, soit les 2/3 du territoire ; opposée au développement des centrales photovoltaïques au sol sur les terres agricoles ou à potentiel agronomique.

Réponse de 3M :

Autorisés en zone agricole A, en zone At, ces projets peuvent présenter des effets d'emprise et en zone Ap, présentent un impact paysager manifeste, cette demande n'aura donc pas de suite. Le projet identifie des zones Npv sur des sites dégradés ou délaissés des infrastructures de mobilité et interdit les centrales photovoltaïques au sol en zones A et N.

- Mobilité : le PDM n'intègre pas davantage le mode piéton et l'accès à l'arrêt de bus sur la RM 986 sur les aménagements prévus à Saporta, site de la Chambre d'Agriculture.

Réponse de 3M :

La partie graphique de l'OAP sera complétée pour faire apparaître les itinéraires piétons. La Métropole modifiera le projet de PLUi en ce sens.

. LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT :

Dans son avis défavorable, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat motive pour les raisons suivantes :

Aucun développement concernant l'artisanat, autre que ceux déjà programmés ;

- Aucun volet ne concerne le renouvellement urbain des zones artisanales ;

- La stratégie de développement économique oublie la filière artisanale.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat demande qu'un travail complémentaire soit réalisé sur ces points.

Dans son mémoire en réponse, la Métropole a précisé qu'elle n'est pas en accord avec cet avis et justifie la prise en compte de l'artisanat dans le projet de PLUi.

. SNCF RESEAU :

Dans son avis, à priori pas défavorable, SNCF RESEAU développe deux arguments :

- Le projet de PLUi ne doit pas remettre en question les dispositions constructives du projet de LNMP en cours et à venir.

Le PLUi devra rester compatible avec la construction et la maintenance de la ligne nouvelle et autoriser tout affouillement et exhaussement, outillages, équipements et installations techniques liées

Réponse de 3 M :

La Métropole modifiera le PLUi arrêté en conséquence pour lever toutes les incompatibilités pouvant demeurer.

- Concernant le projet urbain du secteur Nouveau Saint-Roch dans lequel la SNCF s'est engagée vis-à-vis de l'Etat à produire du logement, le PLUi amène des contraintes limitant la faisabilité initiale, notamment en raison du volet hydraulique obligeant la réalisation de parkings en superstructure.

SNCF IMMOBILIER demande que les règles applicables quant au nombre de stationnement par logement et par mètre carré soient reconsidérées.

Réponse de 3M :

La Métropole précise que le projet de renouvellement urbain devra évidemment prendre en compte les contraintes hydrauliques du Porté A Connaissance (PAC) de l'Etat. Quant aux normes de stationnement, elle indique que la Métropole a défini des règles à l'échelle des 31 communes et ne peut déroger à ces règles pour des cas particuliers.

. L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE :

Dans son courrier, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité précise ne pas avoir de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOC et les IGP concernés.

Dans son mémoire en réponse, la Métropole souligne la pertinence de la méthode développée dans l'évaluation environnementale qui a permis d'éviter les impacts majeurs sur les AOP des secteurs de projets ainsi que du zonage Ap mis en place préservant de la constructibilité ces terroirs d'exception.

Commentaire de la CE :

Globalement, la Métropole a été attentive aux observations, a apporté des réponses plus ou moins détaillées et argumentées selon les sujets sur les points de vigilance signalés par les PPA concernées et s'est engagée à compléter ou modifier le dossier de PLUi en conséquence.

Néanmoins, la question relative à l'équilibre géographique culturel du territoire, tout comme la mise en valeur des sites patrimoniaux et des équipements métropolitains dédiés au tourisme, ainsi que les actions pour favoriser l'implantation des TPE/PME par un foncier et un immobilier abordable auraient mérité une analyse plus détaillée pour répondre à ces préoccupations.

Enfin, certains points soulevés par la Chambre d'Agriculture sont toujours en concertation avec la Métropole dans le cadre d'une collaboration étroite soulignée par les deux parties.

CONCLUSION PARTIELLE DE LA COMMISSION AU SUJET DES RESERVES ET/OU RECOMMANDATIONS DES AUTRES PPA

(HORS ETAT)

Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité des avis des PPA (hors Etat) et des réponses de 3M dans le tome 3 (annexes)

Concernant la REGION OCCITANIE dont l'avis est réputé favorable, 3M a répondu favorablement notamment sur le foncier, l'habitat -le futur PLH devra prendre en compte le logement des travailleurs sociaux-, la biodiversité et le paysage. Souvent en phase avec les propositions de la Région, 3M accepte de compléter le PLUi en matière de mobilité (cohérence avec PDM) et de biodiversité (carte des trames)

Le DEPARTEMENT de L'HERAULT a émis un avis favorable avec deux réserves. Sur celles-ci, 3M n'a pas donné suite à la modification du règlement pour la ZAC de Pierresvives en raison des contraintes hydrauliques et risques d'inondation (PAC Etat) et a autorisé l'extension future des collèges publics. Sur les recommandations, 3M a répondu sur le Tourisme-Economie, les Zones Humides et la Ressource en eaux et sur les risques littoraux, en justifiant sa position.

La CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE a émis un avis favorable, avec quelques remarques qui ont été prises en compte dans la réponse de 3M.

La CHAMBRE D'AGRICULTURE, dans son avis favorable, souligne le travail de concertation avec la Métropole et formule quelques observations et recommandations, auxquelles la Métropole apporte des réponses, notamment la modification du PLUI pour autoriser les bâtiments de transformation et de conditionnement à hauteur de 300 m2

d'emprise en zone At et Alt, sans autoriser les bâtiments de commercialisation des produits agricoles, ou renvoie à leur collaboration en cours.

La CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT a émis un avis défavorable pour non prise en compte de l'artisanat dans le PLUi, contesté par 3M qui justifie sa position.

SNCF RESEAU a formulé deux demandes, une acceptée par 3M sur la nécessité de lever les incompatibilités avec le projet de LNMP et une rejetée de modification du règlement sur le secteur Nouveau Saint-Roch.

L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE n'ont pas de remarque à formuler sur ce projet de PLUi-C qui n'a pas d'incidence directe sur les AOC et IGP concernées.

La COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) a émis, au titre de la saisine obligatoire, un avis favorable pour les extensions de logements en zones A et N et pour 8 STECAL (n° 2 à 9) et défavorable pour le STECAL n° 1 (Croix Saint Julien). Au titre de l'auto-saisine, elle a émis un avis défavorable pour les secteurs d'urbanisation suivants : Sablassou (Castelnau-le-Lez) ; Petit Tinal (Lattes) ; Le Savel et La plaine du Baillarguet (Montferrier-sur-Lez) ; Meyrargues et le parc d'activités de Meyrargues (Vendargues).

LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES (CDNPS) a émis un avis favorable aux demandes de classement de 320 ha en EBC significatifs d'espaces boisés du littoral sur les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone présentées par 3M, et souligne l'augmentation substantielle de la surface d'EBC par rapport à la situation actuelle portée par les PLU communaux opposables.

25 des 31 COMMUNES DU PERIMETRE DU PLUi-C de la Métropole ont émis un avis favorable, dont 19 sans réserve et 6 avec, principalement Castelnau-le-Lez et Saint-Brès.

AVIS DE LA CE :

Dans l'ensemble, les réserves ou propositions des Personnes Publiques Associées (hors Etat) reçoivent de 3M une réponse argumentée et justifiée de manière constructive. Elles sont très majoritairement prises en compte ou renvoient à des procédures et à l'élaboration de documents supra (PLH, PDM, SDUC, SDA...) en cours d'élaboration ou à venir qui pourront, si nécessaire, modifier le PLUi, une fois approuvés.

VI.6. ANALYSE DES REPONSES APPORTEES PAR 3M SUR LES QUESTIONS DE LA C.E RELATIVES AUX 4091 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC :

Montpellier Méditerranée Métropole, comme d'autres métropoles, est confrontée à la difficulté de trouver un point d'équilibre, limite acceptable, entre la nécessité d'accueillir de nouvelles populations d'une part, ses ressources et ses capacités d'autre part, tout en faisant preuve de modération foncière.

En estampillant son PLU « intercommunal » et « climat », la Métropole a voulu marquer fortement sa prise en compte de la nécessité non seulement de raisonner l'aménagement de son territoire sur une aire urbaine dépassant la seule ville centre, mais encore d'intégrer les changements climatiques.

Ce PLUi-climat de 3M doit en outre être compatible ou prendre en compte un certain nombre de documents de rang supérieur.

Enfin, en amont de l'enquête, une concertation a déjà fait l'objet de nombreuses contributions exprimant les demandes et préoccupations des différentes collectivités comme des habitants en regard du projet qui leur était présenté.

Méthode d'exploitation des contributions et des réponses apportées par 3M à toutes les questions posées.

Pour chaque thème, la CE s'est donc attachée à :

- rappeler les problématiques déjà apparues lors de la concertation préalable sans toujours aboutir à une modification du projet par 3M ;
- vérifier la cohérence du projet avec les documents de rang supérieur en lien avec chaque thématique ;
- apprécier dans quelle mesure ce projet de PLUi-c parvient, au travers des arbitrages rendus par la Métropole lors de son élaboration, à concilier les impératifs d'aménagement du territoire et ceux propres à chaque thématique en cohérence avec les objectifs du ScoT et les grands axes définis dans le PADD ;
- confronter son analyse aux avis des PPA, en particulier de la MRAE et de l'Etat, et aux observations du public exprimées durant l'enquête ;
- évaluer l'adéquation des réponses de 3M aux réserves et/ou recommandations des PPA, aux observations du public et aux questions plus globales sur chaque thématique formulées par la C.E.

La plus grande majorité des OAP-PAPAG-STEAL sont traités au sein des analyses par secteurs géographiques. Les OAP ayant fait l'objet des plus nombreuses contributions du public sont en plus identifiées et traités dans un § spécifique.

Enfin tous les cas particuliers ont reçu une réponse spécifique, adaptée, de la Métropole et dont l'analyse est rendue infra. Pour trouver la réponse précise à leur question les particuliers pourront se reporter utilement d'une part aux 4091 contributions du public figurant en annexe 10 (classées par ordre chronologique et par ordre alphabétique) puis ensuite au mémoire en réponse de la Métropole qui figure en annexe 14 (dans lequel tout est classé non seulement par secteur géographique mais encore par thématique).

porter utilement d'une part aux 4091 contributions du public figurant en annexe 10 (classées par ordre chronologique et par ordre alphabétique) puis ensuite au mémoire en réponse de la Métropole qui figure en annexe 14 (dans lequel tout est classé non seulement par secteur géographique mais encore par thématique).

atique).

Chaque cas individuel est abordé dans le secteur géographique concerné de la Métropole. Pour aider les contributeurs à s'y retrouver la C.E a pu extraire une liste du classement de toutes leurs contributions par ordre alphabétique (pour celles qui ne sont pas anonymes)

Dans son mémoire en réponse (cf annexe 14), Montpellier Méditerranée Métropole a précisé en liminaire que :

« au regard de la richesse de l'enquête publique, de nombreux intervenants ont été mobilisés pour établir le mémoire en réponse. Ainsi, les réponses apportées dans le cadre du présent mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales ne sont pas homogènes d'un point de vue rédactionnel.

Pour lever toutes ambiguïtés éventuelles, Montpellier Méditerranée Métropole confirme auprès de la commission d'enquête qu'elle souhaite modifier la version d'arrêt du PLUi avant approbation en Conseil métropolitain pour tenir compte des avis exprimés :

▪ *Lorsqu'elle l'affirme : « la Métropole modifiera le PLUI arrêté », la Métropole modifiera le projet de PLUi....*

▪ *Lorsqu'elle propose une modification à la commission d'enquête : « La Métropole propose de modifier le projet de PLUi » / La Métropole propose de modifier le PLUI arrêté / la Métropole propose d'autoriser....*

De la même manière, Montpellier Méditerranée Métropole confirme qu'elle ne souhaite pas apporter de modification à la version d'arrêt du PLUi :

▪ *Lorsqu'elle l'affirme : « La Métropole ne retiendra pas la proposition » / La Métropole ne modifie pas....*

▪ *Lorsqu'elle propose à la commission d'enquête de ne pas apporter de modification : « La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi » / La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi arrêté....*

Il est à souligner que les évolutions de la version d'arrêt du PLUi que Montpellier Méditerranée Métropole souhaite apporter ne sont, à ce stade, envisagées qu'à l'aune des avis émis figurant dans le dossier d'enquête publique

(PPA, MRAe, etc.) et observations recueillies pendant l'enquête.

Les évolutions seront amenées à être confirmées, amendées, abandonnées, etc.... au regard du rapport définitif produit par la commission d'enquête et soumises, à terme, au Conseil de Métropole pour approbation »

Seront donc analysés successivement :

VI.6.1. REGLEMENT

VI.6.2. SECTEUR PLAINE OUEST

VI.6.3. SECTEUR MONTPELLIER et OAP MONTPELLIER

VI.6.4. SECTEUR LITTORAL

VI.6.5. SECTEUR PIEMONT ET GARRIGUES

VI.6.6. SECTEUR VALLEE DU LEZ

VI.6.7. SECTEUR CADOULE ET BERANGE NORD

VI.6.8. SECTEUR CADOULE ET BERANGE SUD

VI.6.9. MÉTROPOLE

VI.6.10. OAP ODE A LA MER

VI.6.11. OAP SABLASSOU

VI.6.12. OAP PLAINE DES SPORTS

VI.6.13. OAP LAGATTU ET OAP JEAN MONNET

VI.6.14. OAP BOUISSES GREZES

VI.6.15. PLAN DES 4 SEIGNEURS

VI.6.16. LAC DES GARRIGUES / HAUTS DE MASSANE / MOSSON

VI.6.17. MODALITÉS DE L'ENQUETE, PROCEDURE ET DIVERS .

VI.6.18. HABITAT ET CADRE DE VIE

VI.6.19. ÉCONOMIE

VI.6.20. ÉQUIPEMENTS

VI.6.21. MOBILITÉS

VI.6.22. ENVIRONNEMENT

VI.6.23. CLIMAT / ENERGIES

VI.6.24. POLLUTION

VI.6.25. RISQUES

VI.6.26. EAU

VI.6.27. PATRIMOINE / PAYSAGE

VI.6.28. THEME CONSOMMATION FONCIERE

VI.6.1. REGLEMENTATION

Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité des avis des PPA, de l'Etat et de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) et des réponses de 3M dans le Tome N° 3 (annexes)

Avis du Public

. Synthèse des contributions

Les questions formulées dans le cadre de cette thématique sont très diverses, tout en restant dans le cadre du règlement : zonage, hauteur, prospect, espaces verts, arbres remarquables, EBC, emprise au sol, SMS, emplacements réservés...

L'ensemble de ces expressions représente **au total 1237 contributions**. Il est à noter que certaines contributions sont redondantes, chacune ayant pu être formulées à plusieurs reprises par les moyens mis à disposition : mail, registre dématérialisé et courrier. Ces expressions, après retrait des nombreux doublons et « sans objet avec cette thématique », se répartissent de la manière suivante :

- Secteur Littoral :	55
- Secteur Cadoule et Bérange Nord :	22
- Secteur Cadoule et Bérange Sud :	62
- Secteur Plaine Ouest :	143
- Secteur Piémont et Garrigues :	179
- Secteur Vallée du Lez :	167
- Secteur Montpellier Nord-Ouest :	102
- Secteur Montpellier Sud-Est :	59
TOTAL.....	789

SYNTHESE GENERALE

SYNTHESE TOUS	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL

SECTEURS				
Zonage	80	227	42	349
EBC/EVP	56	73	8	137
Emprise au sol Emplt Réservé	43	46	1	90
Modif. Règt	55	65	17	137
Mixité Sociale	7	13	10	30
Compréhension	1	1	44	46
TOTAL.....	242	425	122	789
%	30,67 %	53,87 %	15,46 %	100 %

SYNTHESE PAR SECTEUR

LITTORAL	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL
Zonage	1	17	6	24
EBC/EVP	2	6		8
Emprise au sol Emplt Réservé		3		3
Modif. Règt	3	4	5	12
Mixité Sociale	2	1	1	4
Compréhension	1	1	2	4
TOTAL.....	9	32	14	55

CADOULE B NORD	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL

Zonage	3	7		10
EBC/EVP	1	2		3
Emprise au sol Emplt Réservé	1	1	1	3
Modif. Règt		1	2	3
Mixité Sociale				
Compréhension			3	3
TOTAL.....	5	11	6	22

CADOULE B SUD	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL
Zonage	2	34		36
EBC/EVP	1		1	2
Emprise au sol Emplt Réservé	2	8		10
Modif. Règt	2	4		6
Mixité Sociale				
Compréhension			8	8
TOTAL.....	7	46	9	62

PLAINE OUEST	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL
Zonage	13	83		96
EBC/EVP		6		6
Emprise au sol Emplt Réservé		10		10
Modif. Règt	3	15	2	20

Mixité Sociale			6	6
Compréhension			5	5
TOTAL.....	16	114	13	143

PIEMONT GARRIGUES	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL
Zonage	25	36	15	76
EBC/EVP	8	23		31
Emprise au sol Emplt Réservé	17	10		27
Modif. Règl	13	18	3	34
Mixité Sociale			3	3
Compréhension			8	8
TOTAL.....	63	87	29	179

VALLEE DU LEZ	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL
Zonage	11	10	15	36
EBC/EVP	23	13	6	42
Emprise au sol Emplt Réservé	12	6		18
Modif. Règl	23	18	3	44
Mixité Sociale	3	11		14
Compréhension			13	13
TOTAL.....	72	58	37	167

MONTPELLIER	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL

NO				
Zonage	16	32	4	52
EBC/EVP	18	8	1	27
Emprise au sol Emplt Réservé	9			9
Modif. Règl	7	3	1	11
Mixité Sociale	1			1
Compréhension			2	2
TOTAL.....	51	43	8	102

MONTPELLIER SE	FAVORABLE	DEFAVORABLE	REPONSE TECHNIQUE	TOTAL
Zonage	9	8	2	19
EBC/EVP	3	15		18
Emprise au sol Emplt Réservé	2	8		10
Modif. Règl	4	2	1	7
Mixité Sociale	1	1		2
Compréhension			3	3
TOTAL.....	19	34	6	59

Appréciation de la CE :

Les questions posées dans la thématique « règlement écrit et plans » sont nombreuses (789). Elles portent principalement sur les secteurs Piémont et Garrigues, Vallée du Lez, Plaine Ouest et Montpellier NO (75 % du total).

15,5 % du total des questionnements concernent la compréhension ou l'explication du texte. Celles relatives aux réponses techniques (15,46 %) sont des explications fournies par 3M à la suite d'interrogations, ou de remarques hors sujets, sans que 3M ne prenne position.

30,67 % reçoivent un avis favorable, principalement sur le Zonage, EBC/EVP et les modifications de règlement.

Enfin, 53,87 % d'entre elles, notamment des modifications de zonage, de règlement et d'EBC/EVP, ont reçu un avis défavorable, justifié par 3M

Dans le cadre du PVS, la Commission d'Enquête a posé, sur cette thématique, les 3 questions suivantes :

Le tracé des différentes zones ne tient pas compte de l'état parcellaire, ce qui complique considérablement la vie des propriétaires ou des occupants.

Envisagez-vous d'effectuer une étude plus approfondie (à la parcelle) de ce découpage ?

Le zonage du PLUi est issu d'un travail complexe qui doit intégrer de multiples enjeux. L'état du parcellaire constitue une référence utile mais non suffisante. On peut citer par exemple la prise en compte des risques naturels (zones rouges / zones bleues) qui face aux enjeux d'inondation ne tient pas compte de l'état parcellaire, ou encore la prise en compte des périmètres environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF, ...) qui a notamment guidé la délimitation des zones agricoles et naturelles.

Les règles et planches graphiques ont toutes de louables raisons mais elles donnent une impression d'un édifice très technocratique, éloigné du souci du bien être des habitants affirmés par le PADD, OAP-STEAL : pour chaque cas où est l'humanité urbaine ?

Le PLUi doit effectivement être loin d'un "édifice très technocratique", mais porter l'ambition de traduire un projet de territoire. Dans le même temps, un élu, un chef d'entreprise, un habitant...attendent d'un document de planification la réponse à la question "je peux ou je ne peux pas" !

Une enquête menée en 2023 par le GRIDAUH (Groupement de Recherche sur les Institutions et le Droit de l'Aménagement, de l'Urbanisme et de l'Habitat - groupement d'intérêt public de recherche créée par arrêté ministériel du 28 mai 1996), portant sur la possibilité de simplifier les autorisations d'urbanisme, a montré que la préoccupation des acteurs portait plus sur la stabilité du cadre juridique que sur sa simplification.

Aussi, "l'humanité urbaine" sur laquelle la Commission d'Enquête attire l'attention de la collectivité, est-elle traduite à la fois par les éléments fondateurs du projet de territoire et par l'adaptation fine des règles du PLUi aux réalités concrètes de l'espace métropolitain.

S'agissant du volume, de l'ampleur et de la complexité du dossier, se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond cf. Annexe « Questions suite aux contributions du public" / Modalités de l'enquête, procédure et divers.

De nombreuses contributions soulèvent le fait que le projet, et plus particulièrement le règlement, ne reprend pas tous les éléments décrits dans le PADD et qu'un certain nombre d'entre eux sont même contraires, notamment sur les secteurs sensibles de cette enquête dont les OAP. Pouvez-vous confirmer qu'il n'y a aucune incompatibilité entre les prescriptions indiquées dans le règlement et le PADD du PLUi-c ?

Réponses de 3M :

Le projet d'aménagement et de développement durable est le socle des différentes pièces du PLUi. Le tome 3 du rapport de présentation détaille l'ensemble des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD. La Métropole affirme donc bien que l'ensemble des dispositions sont compatibles avec le PADD.

Il est nécessaire de souligner qu'un certain nombre d'orientations du PADD s'exprime à l'échelle du territoire, en conciliant les différents enjeux. A l'exemple de l'objectif de modération de la consommation foncière, celui-ci ne s'applique pas à l'échelle d'un site ou d'une commune mais bien à l'échelle de la Métropole. Chaque zone AU va entraîner une part de consommation foncière, mais chacune d'entre elles est pleinement intégrée à l'objectif d'au moins 50% à l'échelle de l'ensemble du PLUi, conformément à la loi Climat et Résilience.

Appréciation de la CE :

Sur les deux premières questions, 3M justifie les problèmes de compréhension par la complexité du dossier, la multiplication des documents à fournir, les contraintes et obligations à prendre en compte....

La C.E. prend acte de la troisième réponse mais signale que l'Etat, dans son avis, a émis un certain nombre de réserves et la MRAe des recommandations qu'il sera nécessaire de lever en complétant le dossier, avant l'approbation du PLUi

APPRECIATION GENERALE SUR LA THEMATIQUE REGLEMENTAIRE

Les questions posées concernant la thématique « règlement écrit et plans » sont nombreuses (789). Elles portent principalement sur les secteurs Piémont et Garrigues, Vallée du Lez, Plaine Ouest et Montpellier NO (75 %).

15,5 % du total des questionnements concernent la compréhension ou l'explication du texte. Celles relatives aux réponses techniques (15,46 %) sont des explications fournies

par 3M à la suite d'interrogations, ou de remarques hors sujets, sans que 3M ne prenne position.

30,67 % reçoivent un avis favorable, principalement sur le Zonage, EBC/EVP et les modifications de règlement.

Enfin, 53,87 % d'entre elles, notamment des modifications de zonage, de règlement et de EBC/EVP, reçoivent un avis défavorable.

VI.6.2. LE SECTEUR PLAINE OUEST

Le secteur de la Plaine ouest de la Métropole regroupe les communes de Cournonsec, Cournonterral, Fabrègues, Lavérune, Pignan, Saint Jean-de-Védas et Saussan. Il accueillait 38 715 habitants en 2020 (mais 44 861 en 2022 selon l'INSEE et 45 825 en 2024 selon ville-data.com) sur une superficie de 116,13 km². Il est limité au nord par les collines du « Pli de Montpellier », au sud par la colline de « La Gardiole », à l'est par la ville de Montpellier et à l'ouest par la continuité de la plaine vers Montbazin, Poussan.

Le secteur a surtout une vocation économique agricole sauf pour Saint Jean-de-Védas aux activités multiples. La plupart des communes ont connu ou connaissent un essor démographique remarquable (+ 7 111 hab. au total en 4 ans). Les territoires de Saussan, Pignan, Cournonterral, Cournonsec et Fabrègues sont couverts par la « Zone de protection spéciale (ZPS) Plaine de Fabrègues-Poussan ».

Le secteur est traversé d'est en ouest par les routes M5 et M613 qui drainent de très nombreux véhicules lors de déplacements pendulaires, provoquant quotidiennement la « thrombose » des traversées de Fabrègues, Lavérune jusqu'au rond-point Maurice Gennevaux et de Saint Jean-de-Védas, cette ville étant aussi fortement perturbée par la circulation sur la M132E2 et l'autoroute A709.

Les 422 contributions du public pour le « Secteur Plaine Ouest » au cours de l'enquête publique ont été analysées et synthétisées par thèmes et par OAP et par cas particuliers. Elles font l'objet du mémoire en réponse de 3M (annexe 14).

Ce chapitre est divisé en deux grands paragraphes :

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) du secteur hors OAP Plaine des sports de Saussan.**
- **Les « attentes de la population »**, il s'agit de l'avis de la commission d'enquête sur les réponses de 3M aux observations classées dans les « cas particuliers..

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).

Le secteur en comporte neuf dans six des sept communes.

OAP n°5 Cournonsec « Entrée de village - rue du stade ».

1- Constat.

a- Résumé et objectifs (cf. pièce C).

L'OAP est divisée en 3 îlots (sous-secteurs à projet) : Stade, Londairac, Faubourg. Le but est la densification de l'habitat, la création de commerces et de services de proximité.

- Ilot Stade : R+3, 160 logts collectifs en majorité ;
- Ilot Londairac : R+2, 30 logts collectifs en majorité ;
- Faubourg : R+2, 40 logts. Mixité fonctionnelle attendue.

Mixité sociale: 33% du nombre de logements et 25% de la surface de plancher (SDP) pour les logements locatifs sociaux (LLS).

Mobilités : Déplacements doux et apaisés proximité d'un arrêt du Bustram n°4.

Stationnement dans le cadre bâti, le long des rues, mutualisation recherchée.

Il existe des contraintes hydrauliques.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Il s'agit d'une OAP sectorielle conforme à la localisation du SCoT « en enveloppe urbaine », elle a une situation stratégique à l'une des entrées du village.

Cette OAP répond aux objectifs du PADD : 1.6 (*Développer des armatures végétales en milieu urbain*) ; 3.1 (*Donner la priorité au réinvestissement urbain*) ; 4.2 (*Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée*) et 5.2 (*Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun*).

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale).

L'OAP est considérée en renouvellement urbain n'entraînant pas d'enjeux environnementaux.

Les enjeux hydrauliques sont pris en compte par des aménagements paysagers.

2- **Bilan de la concertation** : aucune mention de ce site.

3- **Avis des PPA et MRAe** : aucune mention de ce site.

4- **Contributions du public**. Une observation demande la mise en concordance du règlement graphique (pièce B) avec le schéma de l'OAP qui prévoit de conserver les arbres sur les limites des îlots « Londérac » et « Stade ».

5- **Analyses de la commission et questions posées à 3M.**

Cette OAP est conforme au SCoT : « *urbanisation existante et engagée* ».

Elle est située en zone 5AU. La fiche de présentation de l'OAP indique que « *au moins 35% de la superficie de la zone AU sera traitée en espace perméable* » mais ne donne pas la superficie du site.

L'îlot « stade » consiste à construire sur une superficie végétalisée, ce qui ne correspond pas tout à fait à l'objectif 1.6 du PADD (développer des armatures végétales en milieu urbain). Il est en zone inondable BU1 (écoulement superficiel) du PPRI, constructible sous conditions.

Le périmètre de l'OAP déborde largement celui des « trois îlots à projet » vers le SO de l'école des Micocouliers, cette excroissance n'est pas justifiée.

Il n'y a pas de stationnement dédié au Bustram.

Les mesures compensatoires pour la consommation d'espace (îlot stade) ne sont pas indiquées.

Equipement-infrastructures : Le total des logements est de 230, soit environ 457 personnes. La population de 2022 était de 3 600 habitants, on peut donc estimer qu'elle serait d'au moins 4 100 en 2034 (sans compter les autorisations en cours ou à venir hors OAP).

Les données permettant d'estimer la capacité d'accueil de nouveaux élèves dans les écoles de la commune font défaut.

Les capacités de traitement de la STEU Cournonterral-Cournonsec sont de 15 000 EH (équivalent habitant). Et en 2034 la totalité de la population de ces deux communes

pourrait être de 11 350 habitants, la STEU a donc les capacités de supporter l'augmentation de la population.

6- Réponse de 3M.

La pièce B du règlement graphique n'impose pas la localisation de bâtiments en R+3 sur les limites parcellaires, d'autres règles précisent les prospects à appliquer. Tout projet sur ce secteur devra respecter le règlement de la zone AU et aussi être compatible avec les orientations de l'OAP "entrée de village - rue du stade, qui précisent notamment l'aménagement d'une bande végétale le long des parcelles AD55 et AD56 ("aménagement paysager à dominante végétale pouvant intégrer de la rétention"), qui devra être créée. La marge disponible sur la station d'épuration pour traiter à moyen terme l'ensemble des effluents supplémentaires générés par les projets urbains de Cournonsec et Cournonterral, ainsi que ceux du lycée, n'est ainsi pas problématique.

7- Appréciation de laCE :

Recommandations :

- a- Tempérer l'affirmation relative au respect du PADD pour l'îlot « stade ».
- b- Justifier l'excroissance de l'OAP vers le sud-ouest ou corriger le tracé de l'OAP.
- c- Rectifier le règlement graphique pour qu'il coïncide avec le schéma de l'OAP.
- d- Indiquer la superficie de l'OAP.

Réserves.

- a- Le stationnement pour les véhicules des passagers du Bustram4 doit figurer sur le document d'urbanisme.
- b- Documenter explicitement les mesures compensatoires prévues pour la construction de l'îlot « stade » : lieu, distance, qualité des sols et les identifier sur le document graphique.
- c- Démontrer que les écoles de la commune pourront accueillir les nouveaux élèves provenant de ces nouveaux quartiers.

OAP n°6- Cournonterral « Clos des Pins ».

1- Constat.

a- Résumé, objectifs (pièce C).

Le périmètre de l'OAP (superficie non précisée) comporte deux îlots « Nord » et « Sud » séparés par la Grand'rue qui deviendrait une entrée patrimoniale et apaisée du village bordée de platanes (existants) et d'une « *façade urbaine structurante de faubourg* » en R+2 au nord de la rue.

Le « Nord » : Il s'agit de mettre en scène la terrasse paysagère donnant sur le Coulazou tout en préservant les vues lointaines. Les bâtiments les plus hauts (R+2) seront disposés au centre de l'îlot, le reste en R+1 sur les franges. Le nombre de logements à produire sur cet îlot n'est pas indiqué. La partie est et nord-est de cet îlot est inondable, elle sera aménagée en espace vert (sports et loisirs) et en EBC.

Le « Sud » : C'est le « Clos des pins » proprement dit, il constitue un ensemble patrimonial comportant une maison de maître et un parc arboré de pins sur la partie nord, le long de la Grand'rue. Il est ceint de murs de pierres sèches. Le nombre de logements en R+1 et R+2 n'est pas indiqué.

Mixité sociale et fonctionnelle : La maison et sa remise seront réhabilitées (bureaux, services, restauration). Sur l'ensemble de l'OAP, le projet prévoit 150 logements dont au moins 33% de LLS et 5% en accession abordable ou BRS (bail réel solidaire).

Mobilités : Un arrêt du futur Bustram à 400m, deux arrêts de bus à 300m.

La place de la voiture est limitée par les aménagements de voirie et le stationnement en interne au « Nord » et le long du Chemin de l'Amour au « Sud », mutualisation recherchée. Voies et dessertes piétonnes prévues (contre-allée publique le long de la Grand'rue).

Le cours du Coulazou au nord du projet induit des contraintes hydrauliques.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3). Logements en zone 6AU.

L'OAP répond au PADD : 1.4 (*Structurer et valoriser les limites urbaines*), 1.5 (*Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain*), 1.6 (*Développer les armatures végétales en milieu urbain*), 2.2 (*Favoriser les îlots de fraîcheur urbains*), 4.2 (*Poursuivre l'effort de production de logements en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée*).

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale).

Superficie totale de 3,5 ha. Incidences environnementales :

- Risques naturels. L'augmentation du ruissellement peut accentuer les risques de débordement du Coulazou (partie NE / E en zone rouge du PPRI). Le nombre de personnes exposées aux feux de forêt augmentera, il « *devra être caractérisé de manière fine* » (zone d'aléa exceptionnel pour la majeure partie de l'îlot « Sud »).
- Biodiversité. Plusieurs habitats d'espèces avifaunistiques perturbés par la destruction partielle du parc arboré, la destruction d'un muret, l'artificialisation des vignes, le rejet d'eau pluviale non traitée, éclairage artificiel. « *Les incidences indirectes en lien avec le Coulazou seront les plus prégnantes* ».
- Agriculture. Destruction d'un secteur agricole à forte valeur ajoutée (mais pas AOC).
- Ressource en eau. L'imperméabilisation réduit les capacités de réalimentation de la nappe, elle provoquera une concentration des polluants dans les eaux souterraines et par ruissellement vers le Coulazou.
- Paysage, patrimoine. Au sud, parc arboré remplacé par une « *ambiance plus minérale et urbaine* » ; au nord les ouvertures sur le grand paysage seront réduites.

Les mesures ERC sont estimées suffisantes : préservation d'un muret, développement de la trame végétalisée, préservation de l'espace de bon fonctionnement du Coulazou, espaces de rétention paysagers.

2- Bilan de la concertation :

« *Des observations ont été formulées à l'encontre de la zone 6AU dite « Clos des Pins » à Cournonterral considérant la trop forte densification de la commune, l'impact de l'accroissement démographique compte tenu des infrastructures existantes, la sensibilité hydraulique du secteur, l'aménagement sur des terres agricoles, les problèmes de circulation et de stationnement induits, etc. La Métropole et la Commune confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi.* »

3-Avis des PPA et MRAe :

La MRAe « *estime que le règlement ne permet pas toujours de protéger suffisamment les milieux humides* ». Elle rappelle que « *le SAGE Lez-Mosson-Etangs palavasiens a établi une hiérarchisation des espaces de bon fonctionnement selon leur valeur : le pourtour des étangs, ainsi que les berges du Coulazou jusqu'à hauteur du centre de Cournonterral, [...]. Or une zone d'urbanisation est prévue à proximité du Coulazou à Cournonterral.* »

4-Contributions du public.

17 contributions (dont l'Association de défense et de valorisation du patrimoine de Cournonterral) sont défavorables pour des raisons de consommation d'espace agricole (le

classement des vignes en zone AU est contraire à la loi ZAN), le risque d'inondation est mal pris en compte, de risques de pollution du Coulazou, de densité excessive des logements, d'atteintes à l'écologie à l'environnement et au patrimoine, de l'insuffisance des équipements publics, d'aggravation des problèmes de stationnement et de sécurité.

1 favorable estime l'inverse,

1 propose des améliorations sur le logement et le traitement paysager.

5-Analyses de la commission et questions posées à 3M.

L'OAP est située dans le secteur « *d'urbanisation existante et engagée* » du SCoT ce qui n'est pas tout à fait exact pour l'îlot « nord ».

Incendie : Le PAC départemental admet des constructions au sein d'une OP d'ensemble ce qui serait le cas pour l'îlot « Sud ».

Contradictions entre la pièce B, la pièce C et le PPRI: Possibilités de construction R+2 dans tout le périmètre y compris dans les espaces verts et de transition végétale ainsi que dans une portion de la zone rouge du PPRI.

La hauteur uniforme de R+2 appliquée à toute la superficie de l'OAP contredit l'étalement R+1/R+2 expliqué dans les orientations architecturales.

Contrairement à l'affirmation du tome 3 « Justification de choix » l'orientation 1.5 du PADD

(*Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain*) ne semble pas suivie car :

- la « *façade urbaine structurante de faubourg* » en R+2 au nord de la rue modifiera profondément l'aspect paysager de la Grand'rue par la minéralisation qui résultera de cette façade R+2.
- les vues de la rive nord du Coulazou sur le village seront altérées.
- l'îlot « Sud » est en grande partie boisé (pins, oliviers), très visibles depuis l'espace public mais seule la bande de pins le long de la Grand'rue est en EBC.

Aucune des incidences négatives pour l'environnement exposées dans l'EE ne semble entièrement traitée.

Les mesures compensatoires de proximité pour la consommation d'espace agricole ne sont pas indiquées (localisation, qualité, superficie).

Le nombre de logements à produire étant de 150, l'augmentation de population correspondante pourrait être de 285 habitants. En 2022, la commune comptait 7019 habitants, on peut en estimer leur nombre à 7 249 en 2034 (sans compter les autorisations en cours ou à venir hors OAP).

Les capacités de traitement de la STEU Cournonterral-Cournonsec sont de 15 000 EH (équivalent habitant). Et en 2034 la totalité de la population de ces deux communes pourrait être de 11 350 habitants, la STEU a donc les capacités de supporter l'augmentation de la population.

Les données permettant d'estimer la capacité d'accueil de nouveaux élèves dans les écoles de la commune font défaut.

La politique urbanistique de 3M à Cournonterral pourrait sembler contradictoire car d'une part, l'OAP « Clos des Pins » vise à urbaniser des espaces en partie agricoles dans l'îlot « Nord » et fortement végétalisés (bois de pins, oliveraie, vigne) dans l'îlot « Sud » mais



d'autre part, dans l'agglomération, le projet maintient contre l'avis de la commune, le PAPAG n°8 « Avenue de la gare du midi » qui en bloque le renouvellement urbain pour cinq ans.

6- Réponse de 3M.

Le projet est un secteur de développement urbain privilégié, en continuité avec le SCoT (urbanisation existante et engagée) et le PLU (zone UD-2).

Classée en 6AU malgré la nécessité de renforcer les réseaux et malgré le caractère naturel de sa partie agricole, la zone représente un site stratégique le long de la Grand'rue, entre le faubourg ancien et la RM5, desservie par le futur bustram 4. Elle est destinée à offrir une mixité de formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif) avec un projet structuré autour d'espaces verts et d'axes de mobilités douces. L'OAP fait l'objet d'un paragraphe spécifique de « l'Evaluation environnementale ».

La MRAe ne la cite que pour la préservation de la trame bleue. Le PLUi définit la zone AU hors de la zone inondable du PPRI (Coulazou), nettement limitée par le dénivelé, la parcelle AP53, inondable sera aménagée en espace vert alors que le lotissement de l'impasse du Chèvrefeuille est majoritairement dans la zone inondable du PPRI. La question hydraulique (compensations, bassin de rétention, DLE ...) sera entièrement prise en compte lors de la phase opérationnelle de l'aménagement. Le zonage d'assainissement des eaux pluviales permettra de s'assurer de la non-aggravation des ruissellements pluviaux en aval. Le PPRI est de la compétence de l'Etat et le PLUi s'y conformera.

Il est vrai que cette urbanisation entraînera une consommation foncière mais celle-ci est pleinement intégrée à l'objectif d'au moins 50% à l'échelle de l'ensemble du PLUi, conformément à la loi Climat et Résilience.

Le patrimoine végétal et architectural est identifié et protégé dans l'OAP et dans le règlement de la zone AU (arbres d'alignement, murs en pierre de clôture, maison vigneronne, EBC, frange végétale, etc). Une grande partie du Clos des Pins est préservée en EBC. Afin de faciliter les continuités écologiques, de créer des espaces refuge pour la faune en transit, de développer des îlots de fraîcheur urbains et de permettre l'infiltration des eaux de pluie, au moins 35 % de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

Le projet devra respecter les règles de stationnement imposées à l'échelle de la métropole et explicité dans le règlement du PLUi. La ligne bustram 4 longera la RM5, au niveau de Cournonterral, il n'est pas envisagé de parking de délestage dédié. Cependant les parkings existants et en cours de construction (piscine Poséidon, futur lycée, équipements sportifs communaux) seront utiles dans une logique de mutualisation et de foisonnement, en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière dans un secteur inscrit dans la Natura 2000.

La marge disponible sur la station d'épuration pour traiter à moyen terme l'ensemble des effluents supplémentaires générés par les projets urbains de Cournonsec et Cournonterral, ainsi que ceux du lycée, n'est ainsi pas problématique.

La Métropole ne modifiera pas le projet de PLUi.

7- Appréciation de la CE :

Recommandations :

Etudier l'abandon de l'OAP et le transfert des aménagements « Clos des pins » sur le secteur « Avenue gare du midi ».

Approfondir/améliorer les mesures ERC.

Réserves.

a- Mettre l'OAP en cohérence avec le PADD.

b- Modifier le périmètre de l'OAP pour placer les espaces boisés, humides et inondables dans la zone N contiguë à l'îlot « Nord » et respecter les obligations du SAGE et du PPRI.

c- Modifier le règlement graphique (pièce B) pour mettre les hauteurs des constructions en concordance avec la description de l'OAP.

d- Réduire la surface constructible dans l'îlot « Sud » et augmenter celle de l'EBC qui s'y trouve.

e- Documenter explicitement les mesures compensatoires prévues pour la construction des îlots « Nord » et « Sud » : nature, lieu, distance, qualité des sols et les identifier le document graphique.

f- Démontrer que les écoles de la commune pourront accueillir les nouveaux élèves provenant de ce nouveau quartier.

OAP n°7- Cournonterral. « Nouveau lycée ».

1- Constat.

Résumé, objectifs (pièce C).

Création d'un lycée comportant un internat, un espace de restauration, des logements de fonction (nombre indéterminé), des places de stationnement pour le personnel et les résidents, des équipements sportifs de plein air.

Le lycée est à proximité d'un arrêt de la ligne de Bustram4 et de la véloligne longeant la M5.

2-Contributions du public : une association regrette l'absence de parking.

3-Analyse de la commission et questions posées à 3M.

Après enquête publique du 16/10/2023 au 17/11/2023, le préfet de l'Hérault a pris l'arrêté n°2024-05-DRCL-0191 du 13/05/24 « déclarant d'utilité publique le projet d'aménagements de voirie et de stationnement accompagnant la réalisation d'un lycée à Cournonterral et emportant mise en compatibilité du PLU de la commune ».

Au moment de l'enquête publique sur le PLUI, la construction est déjà largement entamée.

Le stationnement dédié à l'arrêt du Bustram4 n'est pas indiqué.

4- Réponse de 3M.

Au niveau de Cournonterral, il n'est pas envisagé de parking de délestage dédié au bustram.

Cependant les parkings existants et en cours de construction (piscine Poséidon, futur lycée, équipements sportifs communaux) seront utilisés dans une logique de mutualisation et de foisonnement, en cohérence avec l'objectif de modération de la consommation foncière dans un secteur inscrit dans la Natura 2000 plaine de Fabrègues-Poussan.

5- Appréciation de la CE :
Retirer cette OAP du PLUI.

OAP n°8 Fabrègues « L'Aiguerelle »

1- Constat.

a- Résumé et objectifs (cf. pièce C).

L'OAP est située au sud-est de la M613 (rue Georges Clémenceau) qui formait la limite du village jusqu'à la deuxième moitié du 20^{ème} siècle. Elle se trouve en deuxième ligne par rapport à cette rue, derrière un centre commercial et au contact de l'opération d'ensemble de « La Fabrique » en cours d'achèvement dont elle constitue la deuxième phase d'aménagement.

Les constructions (180 logements) seront étagées de façon à préserver les vues sur la plaine agricole et le massif de La Gardiole au sud-est. : R+1 sur la partie haute du site à proximité du centre commercial, R+2 en accroche de la plaine. Les immeubles collectifs seront implantés en discontinuité, en recul des parcelles privées.

Mixité sociale: 33% du nombre de logements et 25% de la surface de plancher (SDP) pour les logements locatifs sociaux (LLS) ; de plus au minimum 20% des logements seront en accession abordable.

Mobilités : 4 lignes de bus passent à moins de 450 m. Déplacements doux par les chemins de la Chicane et des Oulivèdes bordant le site à l'est et à l'ouest ainsi que par la rue Georges Sand desservant aussi « La Fabrique ». La desserte automobile se fera également par ces trois dernières voies. Le stationnement se fera dans le cadre bâti, mutualisation recherchée (petits parkings à proximité des logements).

Un espace paysager est prévu au sud il sera traité en esplanade ouverte sur les espaces agricoles. La frange urbaine inconstructible fera l'objet d'un aménagement qualitatif et paysager (arbres de haute tige et arbustes).

Contraintes hydrauliques : Le ruissellement est traité par un espace hydraulique et paysager au sud-est du site.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Ce nouveau quartier (en zone 8AU) offre une mixité des formes urbaines (habitat individuel, groupé et collectif. Il est caractérisé par le contexte urbain et les enjeux paysagers et environnementaux du site et structuré autour d'espaces végétalisés et de mobilités douces.

L'OAP répond aux objectifs du PADD : 1.4 (*structurer et valoriser les limites urbaines*) ; 2.2 (*favoriser les îlots de fraîcheur urbains*) ; 3.2 (*réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations*) et 4.2 (*Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée*). 3 arbres remarquables sont identifiés.

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale – Analyse multicritères).

L'OAP couvre une zone de prairies constituant « *des corridors écologiques de la trame verte et bleue* ».

d- Le règlement graphique (pièce B) considère tout le périmètre de l'OAP comme R+2 alors que la partie de « La Fabrique » contiguë au nord-est est en R+1.

2- Bilan de la concertation : néant sur cette OAP.

3- Avis des PPA et MRAe : néant sur cette OAP.

4- Contributions du public : 10 observations défavorables, relatives aux dessertes de la zone par les voies dédiées aux véhicules, cycles et piétons et pour la préservation de ces espaces verts.

5- Analyses de la commission et questions posées.

L'OAP est conforme au SCoT (dans le secteur « *d'extension urbaine mixte de niveau intermédiaire* »).

Ni la superficie ni les mesures compensatoires pour la consommation d'espace ne sont indiquées.

« L'évaluation environnementale » ne traite de ce site que de façon très sommaire.

Les chemins de la Chicane et des Oulivèdes sont des chemins étroits ne permettant pas le croisement des véhicules ni même la cohabitation piétons/véhicules en sens unique.

Equipement-infrastructures : Le total des logements est de 180, soit environ 340 personnes. En 2024, la population était estimée à 7 437 habitants, on peut donc estimer qu'elle serait d'au moins 7 777 en 2034 sans compter les constructions en cours.

Les données permettant d'estimer la capacité d'accueil de nouveaux élèves dans les écoles de la commune font défaut.

6- Réponse de 3M.

Les zones à urbaniser ont été réduites à l'échelle de la commune entre le PLU et le PLUi, par application de la loi climat et résilience. La zone AU de l'Aigarelle est en continuité avec le PLU de Fabrègues, dans lequel le secteur était déjà identifié comme une zone à urbaniser. Elle est en continuité de l'urbanisation du quartier de la Fabrique.

Les chemins ruraux encadrant le secteur de l'OAP sont maintenus comme des axes à priorité piétons et cycles. L'OAP précise les mesures pour renforcer les cheminements piétons et cyclables afin de faciliter les accès doux au centre bourg. L'accès des véhicules légers au secteur de l'Aigarelle se fera majoritairement par la zone de La Fabrique, dont la connexion avec la RM613 a été largement dimensionnée pour cette nouvelle urbanisation. Le projet de plan de mobilité intègre les projets du PLUi et l'évolution démographique de la métropole, en cohérence.

La Métropole ne modifiera pas le projet de PLUi.

7- Appréciation de la CE :

a- Recommandations :

- Indiquer la superficie de l'OAP.
- Approfondir la réflexion sur les circulations autour de ce site.
- Indiquer explicitement si la capacité de la STEU de Fabrègues pourra absorber non seulement l'augmentation de la population du village mais aussi celles des communes qui y sont rattachées.

b- Réserves.

- Rectifier la pièce B du règlement graphique pour différencier les parties en R+1 et R+2 et la pièce C pour y faire figurer les espaces verts, de transition végétale et bassin de rétention.
- Documenter explicitement les mesures compensatoires prévues pour la consommation d'espaces naturels : lieu, distance, qualité des sols et les identifier sur le document graphique.
- Démontrer que les écoles de la commune pourront accueillir les nouveaux élèves provenant de ces nouveaux quartiers.

OAP n°40 Pignan « Nouvelle gendarmerie ».

1- Constat.

a- Résumé et objectifs (cf. pièce C).

L'OAP est située à l'est de Pignan, elle touche le quartier de Saint-Estève.

Il s'agit de la création d'une gendarmerie qui comporte une entité dédiée aux activités techniques et aux services (1 ou plusieurs bâtiments en R+1 maximum) et une entité destinée aux 25 logements des gendarmes (maisons individuelles et collectif R+2 maximum).

Abords végétalisés pour l'intégration dans le paysage et pour les continuités écologiques.

Mobilités : L'accès au site peut se faire par la rue Jean Ferrat et par la M5E13. Des cheminements doux permettront de rejoindre la ligne 4 du Bustram sur la M5 et les vélolignes C et 8. Stationnement public au contact de la M5E13 ou de la rue Jean Ferrat.

Stationnement privatif interne.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

L'OAP, en zone 31AU, répond à la nécessité de créer une brigade territoriale autonome de gendarmerie.

Elle prévoit un espace tampon végétalisé avec les espaces agro-naturels et la zone pavillonnaire voisins.

Elle suit les objectifs du PADD : 1.4 (*structurer et valoriser les limites urbaines*) et 4.2 (*assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements*)

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale).

D'une superficie d'environ 2 ha, ce secteur est situé en entrée de ville. L'EE souligne les enjeux écologiques et l'ambiance paysagère du site. Incidences sur l'environnement :

- risque modéré de ruissellement traversant la zone en direction de la M5E13 ;
- perturbation de la biodiversité (nourrissage de l'avifaune et habitat d'espèces faunistiques remarquables) ;
- emprise sur des espaces agricoles à fort potentiel économique ;
- nuisances acoustiques provenant de la proximité avec la M5 ;
- altération des perceptions paysagères du site depuis l'extérieur (covisibilité, grand paysage).

« Les mesures mises en œuvre par l'OAP en faveur de la préservation de l'environnement sont légères » page 118).

d- Le règlement graphique traite l'ensemble du périmètre de manière indifférenciée (hauteurs, espaces perméables, aspect extérieur patrimoine).

2- Bilan de la concertation : aucune mention de ce site.

3- Avis des PPA et MRAe.

La Chambre d'agriculture estime que « la distance de sécurité entre activités humaines et agricoles est insuffisamment définie » sur cette OAP.

4- Contributions du public :

6 observations demandant la préservation de l'ouvrage hydraulique aménagé lors de la construction de la ZAC St Estève, l'éloignement des futurs bâtiments des habitations actuelles et de les limiter à R+1.

5- Analyse de la commission et questions posées à 3M.

L'OAP est située dans un secteur « d'extension urbaine à dominante d'activités » du SCoT ce qui ne correspond pas tout à fait au projet décrit (services et logements).

Le choix de l'emplacement est particulièrement peu judicieux car :

- -Le dossier ne fait mention :

- ni de l'ouvrage hydraulique aménagé lors de la construction de la ZAC St Estève et de la continuité écologique/zone humide à préserver qui y sont liées (parcelles BO 0039 et 0577) ;

- ni du chemin public du Riau qui la traverse et reliant le chemin des Bragottes à la M5E13.

Le périmètre doit donc être décalé vers l'est, ce qui, en créant alors une rupture entre l'agglomération et la nouvelle urbanisation, n'est pas « vertueux ».

- Comme le souligne l'Evaluation Environnementale, l'OAP constitue un saillant vers l'est, au milieu du paysage ouvert entre les lisières de l'agglomération et la colline boisée de « La Peyrière ». Elle est particulièrement visible depuis la M5 en provenance de Lavérune et nuit fortement à la qualité paysagère de ce lieu, ce qui n'est pas « vertueux » non plus.



- Elle ne respecte pas les orientations du PADD n° 1.1 (*Préserver et restituer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques*), n°1.2 (*Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage*) et n°1.5.3 (*Améliorer le paysage des entrées de ville et village*).
- Il existe d'autres lieux permettant l'implantation de la gendarmerie dans les zones constructibles de l'agglomération ou dans l'OAP n°43 « Multisites ».

Enfin, les mesures compensatoires pour la consommation d'espace ne sont pas indiquées.

6- Réponse de 3M.

Ce projet d'OAP dédiée à l'aménagement d'une gendarmerie est une opération d'intérêt général issue d'un appel à projet puis d'une sélection nationale. Etant en cours d'élaboration, il ne permet pas une OAP plus précise à cette étape mais il prévoit déjà un éloignement des constructions actuelles par un traitement paysager et la préservation des arbres.

La gestion hydraulique est prévue à la parcelle, le fossé présent sur la parcelle n'est pas un bassin de rétention. Au sujet des EVP, se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond cf. 3_questions à 3M.

En phase opérationnelle, une étude d'impact environnementale permettra de préciser les sensibilités et les mesures ERC (éviter, réduire, compenser) nécessaires.

La Métropole ne modifiera pas le projet de PLUi.

7- Appréciation de la CE :

Cette OAP reste très vague.

Recommandation :

Rectifier la pièce B du règlement graphique pour la mettre en conformité avec le traitement environnemental décrit dans l'OAP.

Abandonner cette OAP et reporter la construction de la gendarmerie dans le périmètre de l'OAP Coste-Pignarel ou dans une zone constructible de l'agglomération.

Réserves.

a- déporter le périmètre de l'OAP vers l'est pour en exclure le chemin du Riau ainsi que l'ouvrage hydraulique et sa zone humide.

b- Exposer les mesures concrètes pour la préservation de l'environnement.

b- Documenter explicitement les mesures compensatoires prévues pour la consommation d'espaces agricoles : lieu, distance, qualité des sols et les identifier sur le document graphique.

AU FINAL : La commission d'enquête reconnaît la nécessité de l'implantation d'une gendarmerie à Pignan mais elle émet **un avis défavorable** sur le choix de l'emplacement de l'OAP.

OAP n°41. Pignan « Multisites Costes et Pignarel ».

1- Constat.

a- Résumé et objectifs (cf. pièce C).

L'OAP est divisée en deux sites :

- **« Les Costes »** au nord-est de l'agglomération, en continuité avec le quartier Saint Estève, en bordure de la Vertoublane et en limite d'une zone boisée. Il vise à prolonger la morphologie du quartier voisin (35 logements en maisons individuelles R+1) et à s'intégrer dans le voisinage par la végétalisation des interfaces.

Mobilités : Le site sera desservi par la rue Joe Dassin et le chemin du « Salinié ». Il sera connecté à la ligne de bus 34 empruntant la route de Saint-Georges (M5E5) et à la véloligne C. Stationnement dans le cadre bâti ou en petites unités à proximité des maisons.

Risque feu de forêt : prévention par une zone tampon entre les constructions et l'espace boisé, s'appuyant sur le sentier existant et l'implantation d'un poteau d'incendie.

Risque d'inondation : la portion en bordure de la Vertoublane, au sud-ouest de ce secteur est inconstructible.

- **« Le Pignarel »** au sud-ouest de l'agglomération, proche du centre-ville, entre le quartier pavillonnaire de La Bornière et le parc du Château accueillera 195 logements. L'aménagement veillera à préserver les vues sur le parc du Château depuis le site et la M5 par un épannelage (R+1 le long des rues et R+2+A entre le ruisseau du Pignarel au nord-est, l'avenue du Passet et l'ancienne route de Cournonterral). Des plantations basses sont prévues le long des rues pour préserver les vues sur le parc du château. Les bâtiments en bordure de la M5 seront construits en retrait et auront un aspect qualitatif particulier eu égard à leur visibilité depuis cette route. Le schéma de l'OAP pour cette bordure prévoit une « façade urbaine à composer ».

Risque d'inondation : la zone inondable le long du Pignarel constituera un espace paysager inconstructible favorable à la continuité écologique avec les espaces agricoles au sud de la M5.

Mobilités : connexion à la ligne Bustram 4 et à la véloligne 8. Le quartier sera connecté aux rues environnantes à l'exception de la M5.

Mixité sociale: 33% en nombre et 25% en superficie de LLS pour toute l'OAP.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

- L'article 8 du règlement écrit et le règlement graphique de la zone 32AU ne précisent les hauteurs maximales autorisées que pour le secteur « Les Costes ».
- Cette OAP répond aux objectifs du PADD : 1.4 (*Structurer et valoriser les limites urbaines*), 1.6 (*Développer des armatures végétales en milieu urbain*) ; 2.2 (*Favoriser les îlots de fraîcheur urbains*) ; 4.2 (*Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée*).

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale).

- Site « Costes » : moins de 2ha de vignes et de prairie (friches) sans potentiel agronomique intéressant. Les vignes, prairies et murets de pierres sèches constituent des habitats favorables à la faune et à la flore.

Le risque inondation est identifié dans le PPRI de la Brue et sa zone de précaution élargie. La pente vers le cours de la Vertoublane facilite le ruissellement.

- Risque incendie : aléa fort à exceptionnel sur la garrigue au nord du site sans l'affecter directement.
- L'aménagement cherchera une bonne intégration dans le bâti voisin et soignera la transition avec les espaces naturels voisins.
- Site « Pignarel » : non étudié dans ce document.

Le règlement graphique classe la totalité de l'OAP en 32AU. Seul le site « Les Costes » est réglementé en hauteur (R+1). Le site « Pignarel » est en NR. Aucun des deux sites n'est réglementé pour les espaces perméables et emprises bâties.

2- Bilan de la concertation.

« Des observations s'opposent au projet de ZAC multisites dite « Costes Pignarel » à Pignan. Celles-ci interrogent la nécessité du projet au regard du manque d'emploi et d'infrastructures existantes ainsi que de la destruction de l'espace naturel, de l'exposition aux risques de feux de forêt et d'inondation, de l'augmentation de la pression sur les flux de circulation et sur la pollution. La Métropole et la Commune confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi ».

3-Avis des PPA et MRAe.

- Parmi ses réserves, le Préfet remarque que certains secteurs de l'OAP sont concernés par l'AZI, il demande que le PLUI cartographie la dernière connaissance du risque inondation et prescrive des règles strictes d'inconstructibilité pour les secteurs d'aléa fort. De plus, il recommande de se préoccuper aussi des vues sur l'opération depuis le château et son parc.
- La Chambre d'agriculture estime que *« la distance de sécurité entre activités humaines et agricoles est insuffisamment définie »* sur cette OAP.
- La MRAe observe que *« l'analyse des incidences paysagères sur des sites classés ou inscrits manque »* pour *« le site Pignarel, en continuité avec le site inscrit « centre ancien » dont le château et son parc, doit accueillir un ensemble massif de 195 logements, notamment face au parc, sans mesure paysagère »*.

4- Contributions du public.

- Site Pignarel. Une observation demande que l'avenue du Passet soit mise en impasse au niveau de la rue du Lieutenant Bernard Bouloc pour éviter le trafic de transit.
- Site Les Costes. Une observation demande l'introduction des parcelles BL 123, 124 et 129 dans l'OAP et la ZAC multisites afin de donner à cette opération les moyens fonciers de répondre réellement à ses objectifs.

4-Analyse de la commission et questions posées à 3M.

L'OAP est en zone 32AU. Le secteur « Costières » est situé dans le secteur *« d'extension urbaine mixte de niveau d'intensité inférieure »* du SCoT ; le secteur « Pignarel » est à cheval sur ce niveau d'intensité inférieure à l'ouest du ruisseau et le secteur *« urbanisation existante et engagée »* à l'est.

Les parcelles BL 123, 124 et 129 semblent situées dans la zone rouge du PPRI, inconstructible.

L'absence d'étude environnementale pour le site « Pignarel » est étonnante compte tenu de sa position en entrée de ville, à proximité du parc du château et de la zone inondable du Pignarel.

Tout aussi étonnante est l'absence de réglementation de la pièce C du règlement graphique (32AU NR, et NR) pour les deux sites bien qu'ils soient en partie inondables.

Le bois de pins sur la partie sud-ouest du site « Pignarel » n'est pas pris en compte alors qu'il est bien visible sur la photographie aérienne de la localisation de l'OAP.

Sa limite sud, donnant sur la M5 devrait masquer les bâtis « en façade » par une bordure boisée pour compenser la perte de la vue paysagère sur l'olivette couvrant le terrain actuel et pour doubler la ligne de pins entre la M5 et la piste cyclable.

Il semble que le site se trouve à proximité d'un arrêt du Bustram4 mais aucun stationnement dédié ne figure sur les plans.

Les mesures compensatoires pour la consommation d'espaces agricoles ne sont pas indiquées.

Équipement-
infrastructures : Le total des logements est de 230, soit environ 457 personnes. La population de 2024 était de 9 115 habitants, on peut donc estimer qu'elle serait d'au moins 9 572 en 2034 (sans compter les autorisations en cours ou à venir hors OAP).

Les données permettant d'estimer la capacité d'accueil de nouveaux élèves dans les écoles de la commune font défaut.



5- Réponse de 3M.

Néant.

7- Appréciation de la CE :

Recommandations :

a-. Vérifier la situation des parcelles BL 123, 124 et 129 par rapport au PPRIf et éventuellement rejeter la demande d'inclusion dans le site « Costes ».

b-. Indiquer la réglementation de la zone de l'OAP « Multisites Costes et Pignarel » dans la pièce C « espaces perméables et emprise bâtie » du règlement graphique.

Réserves.

a- Cartographier et réglementer les secteurs soumis à l'aléa fort inondation.

b- Subordonner la mise en œuvre de l'OAP sur le site « Pignarel » aux résultats d'une étude environnementale et architecturale spécifique.

c- Isoler le bâti en façade le long de la M5 par la plantation d'arbres de haute tige et d'une trame de transition végétale multi-strates et par une intégration paysagère des bâtiments.

d- Démontrer que les écoles de la commune pourront accueillir les nouveaux élèves provenant de ces nouveaux quartiers.

OAP n°47- St Jean-de-Védas « Lauze-est ».

1- Constat.

a- Résumé, objectifs (pièce C).

L'objectif est l'extension vers l'est, en continuité des parcs d'activité Lauze-ouest et Marcel Dassault, sur une superficie de près de 120 ha avec construction d'environ 100 000 m² de SDP (hauteurs de 15m à 22 m) et la création de 800 emplois.

Eloignée des zones résidentielles, l'OAP est en situation stratégique à l'entrée de la métropole (à requalifier), le long de l'A709 et M612 et à proximité du futur échangeur avec le COM.

Le ruisseau de La Capoulière qui formera une allée alluviale de 6 ha, la coupe en deux parties : à l'est un îlot exclusivement économique entouré d'espaces de transition végétale et de deux bassins de rétention des eaux de pluie ; à l'ouest un autre îlot d'activités économiques traversé par la M612 comportant un bassin de rétention et un ensemble végétal remarquable au contact de l'ancien château de la Lauze et de son parc.

Mobilités : La M612 sera mise en 2x2 voies comportant un carrefour avec un axe principal de desserte est-ouest. L'insertion à la véloligne du réseau express est prévue. Le stationnement s'effectuera dans les parcelles privées et le long des voies publiques

Le risque d'inondation (aléa crue centennale) est maîtrisé par l'aménagement de la TVB (trame verte et bleue) de part et d'autre de La Capoulière.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Elle est conforme aux orientations du PADD : 1.2 (*Développer les fonctions agricoles, entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage*), 1.4 (*Structurer et valoriser les limites urbaines*), 2.2 (*Favoriser les îlots de fraîcheur urbains*), 6.1 (*Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi*) et 6.2 (*Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques*).

La zone 39AU accueillera les activités économiques, l'allée alluviale et l'ensemble végétal remarquable sont en zone N.

Le front bâti le long de M612 aura une hauteur de 15 m, la hauteur maximale de 22 m pourra être atteinte sur 60% de la superficie de la « Grande lauze Nord » à l'ouest de l'allée alluviale.

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale).

La zone s'étendrait sur 23 ha. Elle présente une très forte sensibilité environnementale. Les incidences sur l'environnement sont multiples :

- Agriculture : suppression de 20 ha de terres à fort enjeu selon la chambre d'agriculture.
- Bruit et pollutions : perturbation de la faune, risque de pollution accidentelle.
- Risques naturels : accentuation du ruissellement des eaux, une étude hydraulique a permis de déterminer les mesures spécifiques à mettre en œuvre (non fournies).
- Biodiversité : l'urbanisation de part et d'autre de La Capoulière contraindra fortement la TVB.
- Paysage et patrimoine : les paysages seront très fortement altérés, en particulier l'entrée de ville de St Jean-de-Védas.

Les mesures d'évitement tiennent aux principes d'aménagement du site (allée alluviale, bassins de rétention, EBC, véloligne, intégration paysagère). Il manque l'obligation d'un traitement préalable au rejet des eaux pluviales.

d- Le règlement impose la plantation ou le maintien d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace perméable et d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement. En cas d'abattage d'arbre de haute tige, deux arbres seront plantés pour un détruit.

2- **Bilan de la concertation.**

« Des observations formulées par l'association Saint Jean Environnement vont à l'encontre de la zone 39AU dite « Lauze Est » à Saint-Jean de Védas, considérant le projet

inadapté au contexte et demandant son retrait. La Métropole et la Commune confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi. »

3- Avis des PPA et de la MRAe.

La DDTM recommande de donner des garanties sur le devenir du château de la Lauze.

La Chambre d'agriculture de l'Hérault demande « *un report de l'extension de la ZAC de La Lauze à Sint Jean-de-Védas ainsi qu'une réduction pour la circonscrire à l'ouest de la D612 (suppression de la Petite Lauze et report de l'extension de la Grande Lauze).* »

La MRAe estimant que « *le règlement ne permet pas toujours de protéger suffisamment les milieux humides* », souligne que « *l'urbanisation du secteur Lauze-est à St Jean-de-Védas qui prend place de part et d'autre du cours d'eau de la Capoulière, accentue la fragilité des ripisylves discontinues et de la végétation rivulaire peu dense et de faible valeur. Le PLUi vient parfois accentuer ces fragilités, comme l'urbanisation du secteur Lauze est à St Jean-de-Védas qui prend place de part et d'autre du cours d'eau de la Capoulière. La MRAe engage la collectivité à se référer davantage à la disposition A.3 du SAGE visant à restaurer le fonctionnement des cours d'eau* ». Elle souligne également le manque « *d'analyse des incidences paysagères de l'OAP sur le site inscrit des restes du château de la Lauze* ».

4- Contributions du public.

11 contributions défavorables dont l'association Saint Jean Environnement et la SA3M (ALTEMED-SERM SA3M). Elles traitent des irrégularités de la DUP de novembre 2023, de la destruction d'un périmètre agricole de grande qualité et de l'absence de mesures de compensation, du surplus de circulation de poids lourds, des perturbations de l'environnement, de la faune et de la flore, des risques de pollution, des conséquences de l'obligation de planter des arbres sur la constructibilité.

5- Observations de la commission.

- L'OAP est conforme au SCoT (dans le secteur « *d'extension urbaine à dominante d'activités* »).
- Superficies différentes entre la pièce C (120 ha) et l'Evaluation environnementale (23 ha).
- Les mesures compensatoires pour la consommation d'espace agricole ne sont pas fournies.

6- Réponse de 3M.

1/ Concernant le choix du site.

Le secteur de la Lauze constitue une opération d'aménagement développée sous la forme d'une ZAC (Zone d'aménagement concertée) au sens du Code de l'Urbanisme. Ce projet a été déclaré d'utilité publique (DUP) par le Préfet en 2016. Après enquête publique, la création de la ZAC a été approuvée par la délibération du Conseil Métropolitain du 2 avril 2024. L'intérêt général de cette opération est donc avéré. L'emplacement de la Lauze se justifie à partir des projections du SCOT de 2019 mais le projet de PLUi n'identifie plus que 249 ha d'extension urbaine réservés à l'activité économique, en très forte réduction par rapport à la période précédente.

Pour limiter les enjeux environnementaux, seuls des sites d'envergure ont été maintenus dans le projet de PLUi, notamment Lauze Est et Saporta qui permettent une extension et un réinvestissement des parcs d'activités existants.

Mais la seule requalification ne permet pas toujours l'installation de nouvelles entreprises (espaces nécessaires / taille des parcelles existantes / difficultés de

remembrement). Il est donc indispensable de créer de nouveaux parcs d'activités pour répondre aux besoins (sièges d'entreprises, production, logistique urbaine).

2/ Concernant les impacts de la ZAC sur le milieu naturel (faune, flore, milieux aquatiques...) et sur le milieu humain (nuisances acoustiques et pollution de l'air), l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction, d'accompagnement et de compensation (ERC) décrites dans le dossier d'autorisation environnementale et dans l'arrêté d'autorisation environnementale seront mises en œuvre, et feront l'objet d'un suivi (pour mémoire : préservation de la faune et des habitats d'espèces protégées, des arbres, suivi des chantiers par un écologue, restauration agroécologique de parcelles).

3/ Concernant la valeur agricole du site.

Les études préalables à la création de la ZAC (chambre d'agriculture, CDPNAF) ont montré une absence d'irrigation des terres agricoles du secteur et une qualité agronomique classée de moyenne à très forte. La plus grande partie des terres concernées sont occupées par un centre équestre, de l'élevage et par des friches. Outre les mesures de réduction de l'impact, plusieurs mesures de compensation seront mises en œuvre (action de reconquête foncière agricole par le biais de la création et de l'animation d'Associations Foncières Agricoles Autorisées, aide à l'implantation de magasin de producteurs, réalisation d'une aire de lavage de machines agricoles...).

4/ Concernant l'alternative du secteur Saporta, situé sur la Commune de Lattes.

Les deux sites sont complémentaires et indispensables au développement économique de 3M et à la préservation des emplois. De plus le projet sur le secteur de Saporta est loin d'être opérationnel et sa faisabilité n'est pas encore démontrée : il ne peut pas constituer une alternative.

5/ Concernant le fret ferroviaire et la solution multimodale route /rail.

La création de nouveaux embranchements ferroviaires sur la ligne de Sète à Tarascon relève de la compétence de l'Etat et de SNCF Réseau. De plus, sur le secteur géographique de la Lauze Est, un branchement nécessiterait de franchir un corridor écologique de la trame verte et bleue.

6/ Concernant l'impact sur les déplacements.

Dans un souci d'optimiser le trafic, il est prévu d'implanter le projet au plus près de ces infrastructures routières plutôt que de l'éloigner des axes principaux et afin de permettre un accès aisé au site de la Lauze Est. Celui-ci se situe en effet à l'intersection des principaux axes routiers qui irriguent la Métropole (A9/A709, RM 612 en direction de Sète) et le secteur est concerné par plusieurs projets routiers destinés à fluidifier la circulation dès 2025 : accès à l'A709, COM, mise à 2x2 voies de la RM612, giratoires sur voie pour l'accès à la ZAC de la Lauze (Petite et Grande Lauze) et pour l'accès aux PAE existants de la Lauze et de Marcel Dassault, véloligne 6, modification de la ligne de bus 32.

7/ Concernant la programmation

La programmation de la ZAC sera diversifiée : artisanat, industrie, production, distribution et logistique urbaine. Elle offrira une réserve foncière pour le projet métropolitain MedVallée. L'implantation de constructions peu consommatrices d'espace au sol sera privilégiée ; il n'est pas prévu de plateforme logistique de grande ampleur.

7- Appréciation de la CE :

Recommandations :

- a- Indiquer la superficie effective de l'OAP.
- b- Veiller attentivement à l'aménagement environnemental de l'allée alluviale de La Capoulière.
- c- Maintenir l'obligation prévue de planter des arbres de haute tige aux emplacements prévus.

Réserves.

- a- Documenter explicitement les mesures compensatoires envisagées : nature, lieu, distance, qualité des sols et les identifier sur le document graphique.
- b- Imposer le traitement des eaux de pluies avant leur rejet dans la nature.

OAP n°48 St Jean-de-Védas « Extension de la clinique Saint Jean »

1- Constat.

a- Résumé, objectifs (pièce C).

L'extension comportera deux phases, la première concerne une « Unité de soins de suite et réadaptation » (SSR). La hauteur est de R+2+ attique et la superficie de 10 000 m² SDP. Les bâtiments seront situés en retrait des espaces publics et privés, et isolés par un tampon végétalisé.

Mobilités : Accès des véhicules par l'allée Charles Warnery (liaison à créer) et par le rond-point de la rue des Jasses. Le stationnement se fera dans le cadre bâti et par mutualisation avec parking de la clinique contigu. Un parking automobile et cycles sera aménagé sur la partie nord du site. Celui-ci est accessible par la ligne de tram n°2 (arrêt Saint Jean-le-Sec) associée à des cheminements doux à créer et par la véloligne n°6b.

Le risque inondations est pris en compte (réhausse pluviale des bâtiments, collecte des eaux pluviales). La partie sud de la zone 40AU sera dédiée à un espace paysager et à la gestion hydraulique du site.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Développement d'activités médicales complémentaires à l'offre de la clinique. Le site se trouve dans un espace interstitiel entre les quartiers de Saint Jean-le-Sec, Roquefraisie et la clinique.

Le stationnement automobile et cycles sera aménagé sur la partie nord du site.

L'OAP répond aux orientations du PADD n°1.6 (*développer les armatures végétales en milieu urbain*), 2.2 (*favoriser les îlots de fraîcheur*), 3.1 (*donner la priorité au*

réinvestissement urbain), 6.1 (*poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi*).

c- Environnement (cf. Evaluation environnementale. Analyse multicritères).

Risques : aléa incendie très fort sur la moitié est. Aléa ruissellement très fort sur la moitié sud-est du site.

Le site est constitué d'anciennes terres agricoles actuellement en friche, constituant un corridor écologique de la trame verte et bleue.

2- Bilan de la concertation. Ne mentionne pas cette OAP.

3- Avis des PPA et de la MRAe. Ne mentionnent pas cette OAP.

4- Contributions du public.

Sept observations dont l'association Saint-Jean-Environnement demandent une bonne proportionnalité du stationnement aux besoins et son intégration au bâti.

Les 8 riverains nord regroupés (villas R+1) s'opposent au projet qui altèrera leur cadre de vie :

1) impact visuel (pas d'écran végétal assez dense, atteinte à la vie privée (proximité R+2+A),

2) Nuisances sonores probables. Ils proposent :

- un recul d'implantation des bâtiments le plus au sud possible, ceux avec attique étant les plus au sud,

- de renforcer et d'élargir la zone de transition végétale,

- la construction d'un merlon végétalisé les protégeant des vues et du bruit,

- d'interdire les fenêtres donnant sur leurs propriétés.

L'accès devrait se faire par la Rue des Jasses. Le bassin d'orage doit être maintenu en zone N sans parking. Les 30% d'espaces non imperméabilisés prévus sont insuffisants. Le stationnement doit être intégré au bâti (en sous-sol, ou en silo) pour des questions d'économie d'espace.

5- Analyses de la commission et questions à 3M.

L'OAP est conforme au SCoT (dans un secteur « *urbanisation existante et engagée* »).

On ne sait pas si les constructions de la deuxième phase resteraient dans le périmètre « à vocation économique » du schéma de principe. Peut-on d'ailleurs attribuer cette vocation à un établissement de santé ?

Les constructions (R+2+A) pourraient être proches de la zone pavillonnaire (R+1) située au nord du périmètre, occasionnant de possibles nuisances visuelles et sonores pour ses habitants. Ce risque est contraire au §3, alinéa 4 de l'introduction du PADD (« *Un projet pour préserver et favoriser la qualité de vie de la Métropole* ») mais il est atténué par le projet d'implantation d'un parking au nord de la zone.

Le règlement graphique classe toute la superficie de l'OAP en constructible R+2+A, y compris la partie sud à aménagement paysager et pouvant accueillir un bassin de rétention des eaux pluviales.

6- Réponse de 3M.

1) Sur l'impact visuel et l'atteinte à la vie privée :

Les orientations tiennent compte de cette question (espace tampon, végétalisation, traitement paysager des limites, espace de stationnement automobile et cycles aménagé sur la partie nord du site de plus, une véloligne d'une emprise de 18 m (sur l'emprise de

l'ancienne voie ferrée) sépare les maisons citées du périmètre. L'ensemble de ces dispositions correspond à minima à un retrait de 25 m par rapport aux habitations existantes.

La distance entre vis-à-vis est règlementée par le code civil mais **la métropole modifiera le projet de PLUi dans le texte de l'OAP : renforcement de la trame paysagère au nord du site avec des arbres de grands sujets (essences persistantes), intégration du principe d'une architecture pensée pour limiter les vues plongeantes sur les riverains. Le schéma de l'OAP ne sera pas modifié.**

2) Les nuisances sonores seront réduites par la distance entre les habitations actuelles et l'aménagement (cf ci-dessus : parking, véloline). De plus la partie sud sera une zone paysagère (gestion des eaux pluviales) et ne comportera pas de constructions.

3) Sur la question du zonage du bassin de la clinique / pôle consultation.

Le "bassin d'orage" proche clinique et du pôle consultation est un bassin réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement de la clinique qui est achevée. A l'échelle de la métropole, les bassins liés aux opérations sont intégrés dans les zones urbaines et ne sont pas considérés comme des zones naturelles, le bassin conservera sa fonction hydraulique, nécessaire au secteur. **Le PLUi ne sera pas modifié.**

4) Sur la question du stationnement, les orientations sont déjà intégrées à l'OAP (parking dans la partie nord du site, stationnement dans le cadre bâti, mutualisation éventuelle avec la clinique, végétalisation).

5) Concernant la question sur les mesures compensatoires, il est rappelé qu'une OAP n'est qu'un outil de planification. Si elles sont nécessaires, les études hydrauliques, ou études d'impact ou toute autre étude ainsi que les mesures compensatoires, seront analysées et intégrées ultérieurement en phase opérationnelle.

7- Appréciation de la CE :

Recommandations :

a. Préciser l'emprise de la deuxième phase.

b. Vérifier si l'orientation 3.1 du PADD (renouvellement urbain) correspond à cette OAP ; sinon, prévoir des mesures de compensation pour la consommation d'espaces agricoles.

c. Déplacer les constructions le plus au sud possible.

Réserve.

Rectifier la pièce B du règlement graphique pour différencier partie constructible et partie dédiée au traitement pluvial.

OAP n°49. Saussan « Plaine des sports ». Traitée dans la partie thématique.

LES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

Le secteur Plaine Ouest comporte 9 STECAL sur 6 communes.

STECAL AS1 - Cournonsec. « Domaine Croix Saint Julien / Camping à la ferme »

1- Constat.

a- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Il s'agit d'un camping de 18 000m² associé aux activités d'œnotourisme du domaine, nécessitant la construction de deux blocs sanitaires de 20 m² et de 3 m de haut chacun. Le caractère exceptionnel est justifié par la confortation de l'espace d'accueil touristique existant et la taille minimale du STECAL qui ne remet pas en cause le caractère agricole de l'exploitation.

b- Environnement (cf. Evaluation environnementale).

Le domaine a une superficie d'environ 18 000 m², il est situé en zone Natura 2000 « Plaine de Fabrègues -Poussan ». La construction des deux blocs sanitaires n'aura pas d'incidence sur les milieux naturels ni sur l'agriculture. Ils devront être bien intégrés dans le paysage par des plantations.

c- Le règlement écrit du sous-secteur AS1 reprend les contraintes de dimensions assorties de spécifications architecturales.

2- **Bilan de la concertation.** Aucune mention de ce site.

3- **Avis des PPA et de la MRAe.**

Dans ses réserves, le Préfet trouve ce STECAL surdimensionné et demande la réduction de l'emprise.

La CDPENAF est opposée à ce STECAL AS1 pour les mêmes raisons de dimensions excessives.

4- **Contributions du public.** Le propriétaire a exposé et justifié son projet dans sa contribution n°3322.

5- **Analyses de la commission et questions posées à 3M.**

La dimension du STECAL lui-même est justifiée par la dissémination des 20 emplacements de camping au sein des parcelles de maraîchage, d'arbres fruitiers et d'arbres d'ombrage, sans HLL.

La commune soutient ce projet.

7. Réponse de 3M

Ce STECAL est intégré à un document de planification pour pouvoir construire ou aménager les éléments non possibles au règlement de la zone agricole.

En accord avec la DDTM qui avait questionné la taille de ce STECAL dans son avis, la Métropole propose de modifier le projet de PLUi, en réduisant le périmètre initial et en explicitant clairement la destination du STECAL :

- limiter les emprises bâties aux deux blocs sanitaires de 20 m² chacun
- permettre la création d'un camping à la ferme sur 7000 m² (pour de grands emplacements).

La métropole modifiera le projet de PLUi.

7- Appréciation de la commission d'enquête.

Permettre la création du STECAL dans ses dimensions et aménagements prévus.

STECAL AS 2- Cournonterral : « Extension de l'aire d'accueil des gens du voyage ».

1- **Constat.**

a- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Cette zone permet l'accueil pendant une durée maximale de 3 mois. Elle a une capacité actuelle de 40 places (20 emplacements de 2 caravanes+20 blocs sanitaires+1 local

d'accueil et 1 local poubelle). Le STECAL d'extension a une superficie de 7 031 m² pour 11 emplacements (22 caravanes+11 blocs sanitaires). La surface du bâti correspondant est de 300 m² pour une hauteur limitée à 4 m. Cette extension est justifiée par la mise en conformité avec le SDAHGV (Schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage), du SCoT et du PLH.

b- **Evaluation environnementale.**

Les risques naturels ne sont pas aggravés. La réalisation des blocs sanitaires aura des incidences positives sur le milieu.

c- **Le règlement écrit du sous-secteur AS2 admet sous conditions « les constructions destinées aux autres équipements recevant du public » et « les constructions destinées à l'hébergement ».**

2- **Bilan de la concertation.** Aucune mention de ce site.

3- **Avis des PPA et de la MRAe.**

Le Préfet demande de réduire l'emprise du STECAL à la zone non inondable, il recommande l'intégration de la tranche des 20 emplacements actuels dans le STECAL, de veiller à la biodiversité (SCoT, ZNIEFF, Natura 2000) et à la cabanisation à proximité.

4- **Contributions du public.** Néant.

5- **Analyses de la commission et questions posées à 3M.**

Les constructions prévues sont destinées aux équipements liés à l'accueil (blocs sanitaires), il ne s'agit pas d'hébergement proprement dit.

6- **Réponse de 3M.**

Néant.

7- **Appréciation de la CE :**

Recommandation : Mieux définir les conditions du règlement As2 pour éviter la cabanisation.

Deux STECAL concernent le domaine de Mirabeau à Fabrègues, l'un (As3) concerne l'extension des serres, l'autre (Ns1) la restructuration du mas.

Situé au pied de La Gardiole, le domaine de Mirabeau est la propriété de la commune de Fabrègues. Il est le siège de l'agro-écopôle dont l'objectif est de devenir une référence de la transition écologique et de la transition agricole.

STECAL AS3- Fabrègues « Serres de Mirabeau ».

▪ **Constat.**

Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Il s'agit de permettre l'extension de 1 200 m² des serres maraîchères du domaine de Mirabeau (agro-écopôle) pour passer de 3 800 m² à 5 000 m². La hauteur étant limitée à 4 m.

Justification du caractère exceptionnel : seul STECAL destiné au développement des serres maraîchères et conforte une activité en plein essor.

Evaluation environnementale.

L'ensemble du secteur autour du mas est classé en zone agricole protégée (sensibilité environnementale, agricole et paysagère), il est visible des axes de circulation (A9) et dans le grand paysage. Il ne présente aucun enjeu faunistique ou floristique.

Incidences environnementales : le développement de l'agri-écologie aura un effet bénéfique. Les nouvelles serres, en continuité avec celles existantes ne provoqueront qu'une altération supplémentaire réduite. Le ruissellement pluvial induit viendra abonder la zone d'expansion de crues de l'Airelle à l'aval du projet.

Le règlement de la zone Ns1 limite les constructions et les extensions.

Bilan de la concertation. Ce site n'est pas mentionné.

Avis des PPA et de la MRAe.

Le Préfet rappelle que le mas Mirabeau est dans un secteur paysager très sensible (à proximité du massif de La Gardiole et du site classé) et dans un réservoir de biodiversité du SCoT. Il souhaiterait des « *justifications plus précises* » tout en indiquant que dans le futur, l'augmentation des besoins en serres ne pourra pas « *générer systématiquement de nouveaux STECAL* ».

Contributions du public. Néant.

Analyses de la commission et questions posées à 3M.

Les serres actuelles et leurs futures extensions sont nécessaires à l'activité agricole de qualité développée sur ce site, mais elles nuisent fortement à la qualité paysagère du secteur.

Réponse de 3M.

Néant.

Appréciation de la CE :

Recommandation : réduire les nuisances visuelles et paysagères au maximum.

STECAL NS1 Fabrègues « Agro-écopôle de Mirabeau ».

1- Constat.

a. Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Il s'agit de la restructuration/extension des trois corps de bâtiment pour obtenir une « cour agricole privée » et une « cour » ouverte au public. Le règlement de la zone N prévoit que les constructions nouvelles et les extensions sont limitées à 10% (300 m² au sol) de l'emprise bâtie existante et implantées dans les limites du STECAL. Ce site est l'unique STECAL dans le PLUi, destiné à une ferme ressource ce qui en justifie le caractère exceptionnel.

b. Evaluation environnementale.

- Les enjeux sont très forts concernant d'une part la biodiversité pour la faune et les chiroptères (reproduction, hivernage, nourrissage) et d'autre part pour le paysage et le patrimoine bâti.
- Incidences environnementales : La réhabilitation du bâti pourra toucher directement des chiroptères protégés par un plan national d'action. Par ailleurs, si elles valoriseront le patrimoine bâti actuel, les extensions risquent d'altérer l'harmonie du mas et sa qualité architecturale.
- Des mesures environnementales devront écarter ces inconvénients (périodes de travaux adaptées, création d'abris spécifiques sur le site pour la faune, cohérence architecturale et paysagère).

2-Bilan de la concertation. Néant

3-Avis des PPA et de la MRAe.

Le Préfet rappelle que le mas Mirabeau est dans un secteur paysager très sensible (à proximité du massif de La Gardiole et du site classé) et dans un réservoir de biodiversité du SCoT. Il souhaiterait des « *justifications plus précises* » tout en indiquant que dans le futur, l'augmentation des besoins en serres ne pourra pas générer systématiquement de nouveaux STECAL.

4-Contributions du public.

Une observation de SNCF Réseaux. Interrogations concernant la LNMP et la mise en œuvre des mesures compensatoires sur le domaine de Mirabeau.

5-Analyses de la commission et questions posées à 3M.

La LNMP ne concerne pas le STECAL, ce sujet est traité » dans le thème « mobilités ». Les mesures ERC sont insuffisantes.

6- Réponse de 3M.

Néant.

7- Appréciation de la CE :

Recommandation : Développer les mesures ERC relatives à la biodiversité et à la cohérence architecturale et paysagère du projet.

STECAL AS4 et AS5. Lavérune « Domaine de Biar :

1--Constat.

a- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

AS4 : agrandissement du chai pour extension de l'offre hôtelière, 839 m², hauteur maximale 11 m, au nord du bâti,

AS5 extension de la partie restauration, 400 m², hauteur maximale 8 m, au sud du bâti.

Justification du caractère exceptionnel : permettre le déploiement d'une activité hôtelière et de restauration de haut de gamme à rayonnement important pour la Métropole.

b- Evaluation environnementale.

- Le patrimoine bâti est remarquable. Le site est peu visible des alentours. Aléa feux de forêt exceptionnel limité au parc.
- Enjeux liés à la biodiversité très limités en raison de la continuité avec le bâti existant.
- Incidences sur l'environnement : les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec le paysage et la qualité architecturale du site. Au nord, l'abattage nécessaire des arbres ne pourra intervenir qu'en dehors des périodes d'hibernation et de reproduction de la faune.

Le règlement de la zone A s'applique au nord, le périmètre du STECAL sud n'est pas règlementé.

2- Bilan de la concertation. Aucune mention de ce site.

3- Avis des PPA et de la MRAe.

Dans ses recommandations, le Préfet souhaite que le règlement précise les destinations de chacun des secteurs As4 et As5.

L'UDAP (unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault) page 7/8, émet des réserves et fait des propositions concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques.

4- Contributions du public.

Une observation demande d'intégrer au PLUI : l'installation d'ombrières sur le parking existant du domaine de BIAR et actuellement dans le PLU, la possibilité d'installer des

panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments existants ou à venir et une centrale solaire sur les terres du domaine de BIAR non concernées par le PPRI.

5- Analyses de la commission et questions posées à 3M.

L'installation de la centrale solaire sort du sujet spécifique du STECAL. L'installation des ombrières et les panneaux solaires sur les bâtiments devra suivre les prescriptions réglementaires à venir, résultant de l'exploitation par 3M de l'avis de l'UDAP.

6- Réponse de 3M.

Le Domaine de Biar se situe en zone "Ap" au PLUI ("Plaine du Mas de Biar"), secteur agricole sensible d'un point de vue paysager au sein duquel la constructibilité est très limitée et ne sera pas modifiée.

Un secteur naturel « Npv » a été créé et affecté à l'accueil potentiel de centrales photovoltaïques au sol en raison du caractère dégradé ou fortement anthropique des secteurs considérés (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transports...), ce qui n'est pas le cas de ce secteur agricole qualitatif et protégé qui ne pourra pas accueillir de centrale photovoltaïque au sol.

Dans les zones A, sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

La Métropole ne modifiera pas le projet de PLUi.

7- Appréciation de la CE :

La commission donne un avis favorable au projet de STECAL présenté.

STECAL NS3 Pignan « habitat adapté des gens du voyage ».

1- Constat.

Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Il s'agit de requalifier les « terrains familiaux » pour « gens du voyage » sédentarisés et leur offrir un habitat en « dur » permettant « de résorber des situations d'habitat précaire ». 9 300 m².

Cela correspond au SDAHGV (schéma départemental pour l'accueil et pour l'habitat des gens du voyage) 2018-2024, au SCoT 3M (défi n°1.5. *Organiser la réponse à des besoins spécifiques*), au PLH 3M (Action 14. *Compléter les dispositifs en faveur des gens du voyage*) et à l'axe 42 du PADD (*Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée*).

Le projet consiste à construire 18 logements R+1 individualisés associés à des emplacements de caravanes et des « *petits modules de stockage de ferrailage* ». L'ensemble sera ceinturé d'une bande paysagère. Le caractère exceptionnel est justifié par le respect des SDAHGV, SCoT et PLH.

Evaluation environnementale : Incidences faibles sur le paysage car le site est peu visible depuis le grand paysage, atteinte potentielle à la biodiversité (faune et flore) mais ceinture paysagère de 5m de largeur, légère augmentation de l'imperméabilisation.

2- Bilan de la concertation. Néant pour ce site.

3- Avis des PPA et de la MRAe. Néant pour ce site.

4- Contributions du public. Néant pour ce site

5- Analyses de la commission et questions posées à 3M.

La sédentarisation des « gens du voyage » étant effective depuis 20 ans, la construction de logements spécifiques en un seul lieu pour une seule catégorie identifiée de citoyens

sédentarisés favorisera un communautarisme et une discrimination de fait entre habitants du village et nuira à la mixité sociale recherchée aussi bien par la loi que par le PADD.

La mise à disposition gratuite d'une parcelle publique pour des activités économiques privées (ferraillage) peut être contestée.

6- Réponse de 3M.

Néant.

7- Appréciation de la CE :

Vérifier la solidité juridique du projet.

STECAL NS4- Saint Jean-de-Védas : « Extension de locaux administratifs ».

8- Constat.

a- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Situé en zone naturelle à proximité de la M613 à la sortie de St Jean-de-Védas, ce site, très artificialisé, est occupé depuis 2 006 par la société Eiffage (bureaux, entrepôts, ateliers). Celle-ci souhaite y construire de nouveaux bureaux en remplacement des structures modulaires actuelles pour améliorer le confort de son personnel. Le STECAL a une superficie de 212 m², l'emprise des bureaux sera de 200 m² au sol sur deux niveaux (hauteur maximale 9 m). Cette volumétrie ne présente pas d'enjeu d'insertion paysagère.

b- Evaluation environnementale. Le site entièrement artificialisé, ne présente aucun enjeu environnemental et aucune incidence négative.

c- Le règlement écrit, le sous-secteur NS4 admet les constructions destinées aux bureaux.

9- Bilan de la concertation. Néant pour ce site.

10- Avis des PPA et de la MRAe. Néant pour ce site.

11- Contributions du public. Néant pour ce site.

12- Analyses de la commission et questions posées à 3M.

Le STECAL est situé dans l'emprise d'une ancienne carrière, très dégradée pour l'environnement et le patrimoine paysager. Il se trouve à proximité de l'ancienne voie ferrée destinée à devenir une véloline vers Fabrègues, il en est isolé par une haie d'arbres.

13- Réponse de 3M.

Néant.

14- Appréciation de la CE :

Recommandation : Prescrire des mesures d'aménagement paysager pour réduire l'impact visuel de ce secteur.

LES PERIMETRES D'ATTENTE DE PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (PAPAG).

Le secteur « Plaine ouest » en comporte trois (n°7, 8 et 9). Ils ne sont pas mentionnés dans l'Evaluation Environnementale.

PAPAG n°7. Cournonsec « Lous Clacs ».

Justification des choix (tome 3).

Situé à l'entrée ouest du village à proximité de la M5, du terminus de la ligne Bustram 4 et de la véloligne B, le PAPAG est constitué d'un tissu pavillonnaire mélangé à un lotissement artisanal où le processus de résidentialisation est insuffisamment incontrôlé. Le projet permettra de mieux encadrer la mutation du site, de prendre en compte les enjeux paysagers, de développer la mixité habitat/activités économiques et de réaménager les espaces publics.

Ce PAPAG ne fait l'objet d'aucune observation des PPA, du public ou de la commission d'enquête.

PAPAG n°8. Cournonterral « Avenue de la Gare du Midi ».

1- Constat.

a- Justification des choix (tome 3).

Situé de part et d'autre de l'avenue de la Gare du Midi, il est formé de deux îlots distincts dans un tissu urbain hétérogène (pavillons et bâtis d'anciennes activités, grandes parcelles). Il doit permettre de prendre en considération le projet de réinvestissement urbain, de construction de logements avec mixité sociale, d'aménager des espaces collectifs végétalisés.

b- Règlement : La partie la plus au nord-ouest est en zone UA 3-12, le reste en zone UC 3-4-b.

2- Avis de la commune.

Par sa délibération n°D2024-86 du 17/12/2024, la commune a demandé le retrait de ce PAPAG qui ne se justifiait plus.

3- Contributions du public.

Une personne fait remarquer que le PAPAG rend invendable ses parcelles AS 295 et 296 sur lesquelles était implantée son ancienne entreprise qu'il a dû déplacer en raison des nuisances pour le voisinage.

4- Analyse de la commission.

Ce périmètre pourrait utilement être étudié pour accueillir les logements envisagés dans l'OAP « Clos de Pins » qui présente de nombreux inconvénients.

PAPAG n°9. Cournonterral « secteur « Les Joncasses ».

Ce vaste périmètre urbanisé est situé à l'est du Coulazou. On y trouve des quartiers résidentiels et une zone d'activités. Il permettra l'émergence d'une diversité de formes urbaines, d'une mixité fonctionnelle et sociale, la requalification des espaces publics existants, de créer des connexions piétonnes avec la ripisylve du Coulazou et le cœur du village, de prendre en compte l'aspect paysager de la vallée du Coulazou.

Ce PAPAG ne fait l'objet d'aucune observation des PPA, du public ou de la commission d'enquête.

Conclusion partielle :

La Métropole a donné des réponses souvent précises et détaillées sur les OAP, STECAL et PAPAG du secteur « Plaine ouest ». Ceux-ci ont chacun un caractère particulier et chacun fait l'objet de recommandations et de réserves qui lui sont propres. Néanmoins, les OAP provoquent toutes des augmentations de logements ou de bâtiments dédiés à

des activités économiques dont les conséquences sur l'environnement et les équipements ne sont pas toujours bien traitées ou pas traitées du tout (établissements scolaires). Si la séquence ERC est généralement sous-jacente pour les dispositions d'évitement et de réduction, les mesures de compensation sont lacunaires.

. Si la séquence ERC est généralement sous-jacente pour les dispositions d'évitement et de réduction, les mesures de compensation sont lacunaires.

Si la séquence ERC est généralement sous-jacente pour les dispositions d'évitement et de réduction, les mesures de compensation sont lacunaires.

La commission d'enquête **recommande** à 3M de faire un sérieux effort d'information sur ces sujets et de publier d'ores et déjà les solutions dont elle dispose.

LES ATTENTES DE LA POPULATION.

Géographiquement et sans reprendre ce qui a été exposé ci-dessus dans les paragraphes OAP, STECAL et PAPAG, on peut les résumer rapidement ainsi :

Cournonsec.

Demandes de changement de zonage de la part d'agriculteurs, de N vers A pour l'une (1173) et de At à UD1-3, de A à AU pour l'autre (1168) afin de développer et diversifier ses activités. Une demande de création d'un STECAL (2616).

Cournonterral.

On relève plusieurs demandes (927, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 1151, 1299, 1668, 3933) de modification du règlement relatives au zonage, aux changements de destination, de hauteurs, de construction en limite séparative, de rectifications des plantations d'arbres le long des rues (EVP2) ou de précisions sur les EBC. De plus, certains habitants du centre du village (85, 302, 1159, 2131) s'inquiètent des risques d'inondation de leurs habitations par ruissellement pluvial consécutif à la construction de l'ancien plateau sportif. L'association BAOU-17 personnes- (3099) se plaint du manque de communication de la mairie et, outre les questions du « Clos des Pins », regrette l'absence de stationnement à proximité du futur lycée.

Fabrègues.

Au sujet du golf, deux demandes de modification, de la part du maire (1300) pour le règlement de la zone UD6-5 et pour la modification des hauteurs des constructions (3960). Une demande de modification de zonage pour la plateforme de transit de l'entreprise Matériaux Grand Sud. Nuisances olfactives anormales signalées (519) pour la station d'épuration.

Lavérune.

Les observations (184, 667, 2545, 2654, 3224, 2037) dont celle du maire, portent sur des modifications du règlement et le changement de zonage (sur les zones industrielles sud et nord plus la Zac Descartes). Les autres s'inquiètent de l'augmentation de la circulation liée au COM et à l'augmentation du trafic de transit à l'Ouest de métropole (2545, 1210).

Pignan.

Deux demandes de modifications de zonage : (3954), et du groupe MIALANES (3960) d'un zonage Nc sur ses emprises, conforme à ses activités (carrières, déchets et bétons) et non pas

N à Pignan ou Nt à Fabrègues ; deux demandes de modification ou d'adaptation du règlement du règlement (1199 et 55).

Saint Jean-de-Védas.

Plusieurs contributions expriment le souci de la prévention des inondations (775, 2839, 3707 dont l'Association St Jean Environnement) lié au classement du bassin d'orage situé à l'arrière du Pôle de Consultation de la Clinique Saint Jean et au sud de la rue des Jasses en zone constructible, du manque de coïncidence du PLUi avec le nouveau PPRI. La zone UC4-5 devrait rester en EBC.

A l'inverse, au Rieucoulon, une personne (3442) conteste la zone bleue BU du PPRI actuel appliqué à ce site ; quatre autres (3734, 3780, 3834, 3866) sont opposées à l'ER 2SJ2 pour la création d'un bassin de rétention, proche copropriété des Roudères et demandent sa justification.

Par ailleurs, deux observations (1299 et 775 St Jean Environnement) s'opposent au COM et interrogent sur les mobilités. Cette dernière association demande aussi la création d'une OAP pour la création d'un agri-parc à Puech Long ; elle regrette le manque d'équipements photovoltaïques en toiture. Plusieurs personnes demandent des modifications de zonage et de réglementation.

Saussan.

Deux observations (102, 252) demandent le détournement de la circulation transitant par la rue du Colombier et la place de la Fontaine en réalisant, par exemple, la section de la LICOM. Infrastructures routières inadaptées. Pour mémoire, plusieurs contributions s'inquiètent de la destination de l'actuel plateau sportif après réalisation de l'OAP « Plaine des sports ».

Réponse de 3M.

Le « Mémoire en réponse » de 3M figure in extenso en annexe. La Métropole a répondu à chacune des 89 contributions classées « cas particuliers » (hors thèmes et OAP) pour le secteur « Plaine ouest ».

Montpellier Méditerranée Métropole (3M) décide :

de faire droit aux demandes car les arguments présentés sont jugés pertinents (12 contributions dont une acceptation partielle relative à l'exploitation d'un verger) ;

de refuser les changements de zonage pour les motifs suivants :

- protection de l'écologie, des EMBF, des espaces perméables existants ou des EBC (20 réponses plus un refus partiel relatif à l'exploitation d'un verger, cf supra) ;
- risques incendie et inondation (14 réponses) ;
- le tracé du PLUi est pertinent (2 réponses) ;
- le PLUi est en continuité avec le PLU en cours (1 réponse) ;
- le classement répond aux caractéristiques de la zone (3 réponses) ;
- les équipements des parcelles sont insuffisants (4 réponses) ;
- la commune veut arrêter l'extension urbaine (5 réponses) ;
- ou au renvoi à une modification ultérieure du PLUi (2 réponses).

de refuser les changements à la réglementation pour des raisons de choix typomorphologiques des franges urbaines et des faubourgs (5 réponses).

d'apporter des précisions sur le règlement (6 réponses).

de renvoyer au traitement des OAP (2 réponses).

3M dénote 4 contributions ne concernant pas le PLUi, 8 contributions n'appelant pas de réponses et une déposition sans question.

Conclusion partielle.

Ces réponses personnalisées et détaillées à chaque contributeur du secteur « Plaine ouest » témoignent de la volonté de la Métropole de se tenir au plus près des attentes de la population. Il est à noter qu'elles comportent seulement 12 accords pour 56 refus.

Plusieurs de ces refus témoignent d'une approche trop systématique de la question posée : si 3M doit veiller à l'écologie et à la préservation des milieux sensibles, elle doit tout autant permettre les activités économiques en général et agricoles en particulier (réceptions, œnotourisme, agroforesterie, cultures, ...). Par exemple à St Jean de Védas, les parcelles BP0022 et BP0023 plantées de peupliers arrivés à maturité sont classées en zones protégées (Nt et ER 3SJ5) ce qui empêche l'abattage de ces arbres.

Réserve.

Aussi dans le souci de la protection équilibrée des droits des citoyens et de la biodiversité, la souhaite-t-elle une étude fine de chaque demande avant de la rejeter. Elle conditionne son accord à ce réexamen.

VI.6.3. SECTEUR Montpellier

Secteur géographique agglomération de Montpellier

Caractérisation des projets :

Sur l'agglomération de Montpellier 15 OAP sont prévues ainsi que 3 PAPAG :

Les OAP

- 24_Montpellier_Bouisses_Grezes
- 25_Montpellier_Quartier_Jean_Monnet
- 26_Montpellier_Parc_Henri_Lagattu
- 27_Montpellier_Croix_Lavit_Sud_Rue_Carrierasse
- 28_Montpellier_Le quartier de la Mosson Heildelberg
- 29_Montpellier_Le quartier Nina Simone
- 30_Montpellier_Republique
- 31_Montpellier_Rieucoulon
- 32_Montpellier_Grammont_Sud
- 33_Montpellier_Quartier_de_l_Union
- 34_Montpellier_Lattes_Le quartier Cambaceres
- 35_Montpellier_Lodeve_Garrats
- 36_Montpellier_Mas_de_Campagne

37_Montpellier_Secteur_Liberte_Chaptal

38_Montpellier_Marconi

Les PAPAG

PAPAG Hortus

PAPAG secteur avenue Père Soulas

PAPAG secteur "Barcelonne-Strasbourg"

La plupart de ces projets sont en partie **compatibles** avec les orientations du SCoT et les objectifs fixés, ainsi que les axes du PADD. Toutefois certains rentrent en contradiction par exemple avec la volonté de la Métropole de préserver la richesse environnementale (parc Henri Lagattu classé en zone AU), ou encore concernant les hauteurs envisagées (Parc Montcalm, quartier Aiguerelles-La rauze, Bouisses-Grèzes,...). Cela ne donne pas assez de garanties pour l'avenir.

Ce sont surtout les OAP :

24_Montpellier_Bouisses_Grezes,

25_Montpellier_Quartier_Jean_Monnet

26_Montpellier_Parc_Henri_Lagattu

38_Montpellier_Marconi

et le PAPAG Hortus

qui ont recueilli le plus de contributions du public, les autres OAP-PAPAG ne présentant pas ou très peu de difficultés, d'enjeux. Mais en revanche les observations les concernant sont force de propositions , d'adaptation possible de ces projets .

Lors de **la concertation préalable** des observations avaient déjà été enregistrées (près de 68% de l'ensemble des 1925 observations de la concertation préalable relèvent du thème « habitat » décliné en 4 sous thèmes : démographie, constructibilité, mixité sociale et gens du voyage. Et près de 60% des contributions relatives au sous-thème « constructibilité » concernent spécifiquement certains secteurs envisagés par le projet de PLUi, qu'ils soient situés en extension ou au sein des tissus urbains existants. Ces observations ont pu conduire à amender le projet de PLUi :

Secteur Cœur d'agglomération ville de Montpellier

- Des observations se sont inscrites en défaveur du projet d'aménagement initial du secteur Coteau comprenant la réalisation d'environ 1000 logements. Suite à ces observations, la Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en consacrant la partie nord du secteur à l'aménagement du parc Henri Lagattu et en projetant, au sud, la réalisation d'environ 200 logements au sein du futur quartier Jean Monnet. Des observations ont été émises, par la suite, pour demander un classement en zone naturelle (N) de la totalité du secteur. La Métropole et la Ville de Montpellier confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi.

- Des observations ont été formulées à l'encontre du projet de valorisation du Centre d'Éducation Spécialisée pour Déficients Auditifs (CESDA) à Montpellier, en particulier vis à-

vis des hauteurs envisagées et des impacts potentiels en termes de circulation. La Métropole et la Ville de Montpellier confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi.

- Des observations ont été formulées pour préserver le secteur dit « Collège des Ecosais ». La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en étendant les protections réglementaires relatives au patrimoine végétal (espaces boisés classés et espaces verts à protéger dits EBC et EVP).

- Des observations ont été formulées à l'encontre des dispositions initialement envisagées concernant le secteur « Pompignane » en particulier vis-à-vis des hauteurs envisagées. La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence et adapté les hauteurs maximales admises au regard de l'existant.

- Des observations ont été formulées concernant les dispositions initialement envisagées s'agissant du secteur « Garosud ». La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en consacrant la vocation résidentielle des habitations existantes. Néanmoins, un ajustement du zonage sera à réaliser dans le cadre du règlement graphique prenant en compte la réalité du tènement de ce hameau.

- Des observations ont été formulées à l'encontre des dispositions initialement envisagées sur le secteur « Hortus Mende » et « avenue du Père Soulas ». La Métropole et la Ville de 8 Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en identifiant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur chacun des secteurs.

- Des propositions ont été formulées concernant l'aménagement et la programmation du projet Bouisses-Grèzes (desserte en transports en commun et mobilités douces, éclairage, part d'espaces perméables, suppression des impasses, sauvegarde d'éléments patrimoniaux, etc.).

- Des observations ont été formulées concernant les hauteurs envisagées sur les parties urbanisables et appelant à être attentif au cadre de vie existant. Elles n'ont pas conduit à modifier les dispositions envisagées sur le secteur.

- Des observations ont été enregistrées concernant les dynamiques de densification des quartiers, en particulier ceux de Croix d'Argent, d'Aiguelongue et Bois de Montmaur, des secteurs « Aiguerelles », « Plan des 4 Seigneurs », Richter, etc. notamment s'agissant des hauteurs envisagées. La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en abaissant globalement les hauteurs projetées.

Dans leurs avis, les services de l'Etat comme la MRAe ont exprimé :

-pour l'Etat, des réserves : au-delà des réserves générales relatives à paysage-patrimoine, énergie, risques, consommation d'espaces, changement de destination, bande des 100 mètres, constructibilité, cohérence avec le zonage du SCoT, zonage, règlement, servitudes d'utilité publique, les services de l'Etat ont émis des réserves particulières et des recommandations au sujet de :

RESERVES particulières sur le secteur agglomération de Montpellier	
UDAP	OAP 24 « Bouisses Grèzes ». Maintenir au nord en zone Au et au sud de l'OAP en zone N (bordure avec la zone naturelle de la Mosson).

UDAP	OAP 27 « Croix Lavit sud/rue Carrières ». Située dans le PDA Château d'O : justifier les hauteurs R+5 et R+6 sur la cartographie AU, fournir une analyse paysagère et le diagnostic des arbres à conserver.
UDAP	OAP 28 « Montpellier Heidelberg ». Hauteurs R+6 en bordure ouest seraient dommageables à la lisière naturelle à préserver => avis réservé.
DDTM	OAP32 « Montpellier Gramont sud ». Les contraintes liées à l'autoroute (recul de 100m) et à l'aéroport (hauteurs des constructions) sont bien mentionnées dans l'OAP mais le règlement de la zone 28AU doit également les reprendre.
UDAP	OAP32. Fournir une étude paysagère fine relative aux incidences des mobilités sur le château de Flaugergues, l'ancienne abbaye de Mautaubérou et les aménagements paysagers.
UDAP	OAP32. Justifier les hauteurs de R+5 en zone AU au regard du château de Flaugergues et de l'ancienne abbaye de Mautaubérou.
UDAP	OAP 35 « Lodève-Garrats ». Préservation du château de la Piscine : en zone UD2-1, hauteur R+4 sans analyse paysagère => avis défavorable.
UDAP	OAP36 « Montpellier Mas de campagne ». Préservation du domaine de Malbosc et ses abords. Or, zone UB2-1, hauteurs R+6 à R+8 sans justification => avis réservé.
DDTM	OAP 38 « Montpellier Marconi ». Il est demandé dans l'attente de discussions futures, de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments de l'Etat qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.
DDTM	Hélistation du CHU de Montpellier. Faire figurer les trouées de dégagement dans le PLUI (Rapport de présentation, hauteurs maximales, zonage).
RECOMMANDATIONS particulières sur le secteur agglomération de Montpellier	
DDTM	Secteur particulier du CHU Montpellier : dans l'attente de concertation ultérieure, supprimer les 3 emplacements réservés posant des questions de sécurité (VIGIPIRATE)
DDTM	L'avenir du secteur de logements insalubres de la rue des Grèzes à Montpellier n'est pas clair. : préciser l'OAP Bouisse-Grèzes. Préciser les conditions d'implantation de la clinique Clémentville à la Mosson (Emplacement réservé, stationnement).

ainsi que des recommandations :

-pour les services de l'Etat au sujet de : ressource eau, gestion pluviale, assainissement, biodiversité, agriculture, réduction de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF), espaces urbanisés ou à urbaniser, habitat logement, accueil « gens du voyage », végétalisation des zones urbaines, équipements commerciaux, énergie renouvelable, ...

-pour la MRAe au sujet de :

la cartographie de l'ensemble des enjeux environnementaux,

la contribution du PLUi à la trajectoire de diminution des émissions de gaz à effet de serre, comment le PDM et le PLUi sont articulés et ont été construits de manière itérative, démontrer que le projet n'expose pas de nouvelles populations aux nuisances générées par la présence de l'aéroport,

intégrer davantage les dispositions du schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée,

faire référence aux éléments connus du plan de protection de l'atmosphère en révision,

intégrer les notions d'aérodabilité des sols et de biodiversité,

approfondir les analyses thématiques des incidences et proposer une analyse des incidences du projet de PLUi sur le système lagunaire situé à l'aval,

mieux évaluer le chapitre lié au tourisme,

l'ambition de réaliser 249 ha de zones à vocation d'activités économiques n'est pas suffisamment justifiée,

articulation entre urbanisme et armature urbaine et mobilité,

prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques,

évaluer les incidences des aménagements ouverts par règlement sur le fonctionnement des milieux humides et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser ;

en matière de qualité de la ressource en eau, et d'équilibre quantitatif de la ressource en eau,

veiller à maintenir l'équilibre entre les prélèvements de l'eau du Lez destinés à la consommation et ceux nécessaires aux autres usages,

l'assainissement des eaux usées,

en matière de qualité de l'air, en matière de nuisances sonores, pour une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone,

en matière de pollution des sols,

en matière d'émissions de GES,

en matière d'énergie,

en matière d'îlots de chaleur urbains et nature en ville,

risque d'inondation, clarifier les intentions du projet de PLUi au sujet des ouvrages de protection contre les inondations, et de limiter strictement les aménagements lourds,

en matière de risque de feux de forêt,

analyser les incidences du projet de PLUi sur les problématiques de préservation du littoral,

Durant l'enquête publique

Montpellier a concentré 1027 des 4086+5 contributions du public, soit un peu plus du quart des observations relevées par la commission sur l'ensemble de la métropole

Plus de la moitié concernent les OAP (notamment parc Henri Lagattu, quartier Jean Monnet, Bouisses-Grèzes, Parc Montcalm, quartier de l'Union, Lodève – Garrats, République, Croix Lavit, Liberté-Chaptal, Marconi, PAPAG Hortus, PAPAG Barcelone Strasbourg ...)

Ainsi que l'aménagement de certains autres quartiers non identifiés en OAP mais qualifiés de secteur à enjeux (exemple les Aiguerelles-La Rauze-Cerntrayrargues) ou encore Plan des 4

Seigneurs, voire aussi Lac des Garrigues-Mosson). Ces observations se recoupent dans leur majorité avec celles préalablement enregistrées lors de la concertation préalable.

De plus un nombre certain de pétitions ont été enregistrées par la commission :

- OAP Bouisses-Grèzes = 61 signatures ;
- OAP Lagattu-Monnet=2508 + 5400 signatures ;
- Lac des Garrigues-Mosson= 3278 signatures, pour ne citer que les plus importantes.

Sur les autres contributions, un classement a pu être établi lors de l'analyse de ces cas particuliers à traiter soit individuellement soit dans le cadre d'un ensemble cohérent.

Il s'agit le plus souvent des questions de constructibilité, de règlement (zonage de parcelle, espaces boisés classés, emplacements réservés, patrimoine)

Chacune des contributions a fait l'objet d'une demande de réponse de 3M à la fois sur les thèmes OAP ou le PAPAG, voire le quartier concerné et sur les cas particuliers

La C.E a posé des questions à 3M sur chacun de ces points, sur chaque OAP ou PAPAG ayant fait l'objet d'observations, ainsi que sur tous les cas particuliers qui doivent recevoir une réponse.

La métropole a répondu :

OAP 24 « Bouisses Grèzes ». La demande précise concerne le maintien en zone N des sites d'urbanisation future situés au nord et au sud du secteur. **Il ne sera pas donné suite à cette demande, les zones AU, ayant déjà été très fortement réduites** par rapport aux extensions prévues à l'origine dans le SCoT. Elles ne constituent ainsi plus que 10ha, à rapporter aux 100ha faisant l'objet du projet d'agri-parc.

OAP 27 « Croix Lavit sud/rue Carriérasse ». **Il ne sera pas donné suite à cette demande.** En effet, les éléments de l'UDAP font référence à un ancien projet et non à l'OAP intégrée au PLUi. Par ailleurs, l'analyse paysagère et le diagnostic de la végétation interviendront, comme cela doit être le cas, en phase pré-opérationnelle. Il convient de noter qu'à titre conservatoire, le PLUi identifie des EBC au niveau des principaux boisements existants.

OAP 28 « Montpellier Heidelberg ». Les hauteurs des constructions seront revues le long de la Mosson afin de préserver la lisière naturelle, avec un épannelage varié allant de R+2 à R+4. Les hauteurs les plus importantes, en R+6, seront localisées en bordure Est.

OAP32 « Montpellier Gramont sud ». Les contraintes liées à l'autoroute (recul de 100m) et à l'aéroport (hauteurs des constructions) sont bien mentionnées dans l'OAP mais le règlement de la zone 28AU doit également les reprendre.

OAP32. Fournir une étude paysagère fine relative aux **incidences des mobilités** sur le château de Flaugergues, l'ancienne abbaye de Mautaubérou et les aménagements paysagers. **Il ne sera pas donné suite à cette demande. A ce stade, le PLUi n'a, en effet, pas vocation à intégrer une étude paysagère fine, sachant que, pour rappel, la question du paysage a bien été prise en compte dans le cadre de l'analyse multicritères des zones AU**

OAP32. Justifier en zone AU les hauteurs de R+5 au regard du château de Flaugergues et de l'ancienne abbaye de Mautaubérou. **Les enjeux concernent uniquement une covisibilité partielle du château de Flaugergues avec le futur centre de maintenance.**

Une mention sur ce point sera ajoutée dans l'OAP

OAP 35 « Lodève-Garrats ». Préservation du château de la Piscine : ***Il ne sera pas donné suite à cette demande. A ce stade, le PLUi n'a, en effet, pas vocation à intégrer une étude paysagère fine, sachant que, pour rappel, la question du paysage a bien été prise en compte dans le cadre de l'analyse multicritères des zones AU.*** Il convient de souligner que la hauteur en R+4 sur la partie nord du domaine correspond au gabarit du Château et non à un projet de constructibilité (site hors OAP).

OAP36 « Montpellier Mas de campagne ». Préservation du domaine de Malbosc et ses abords. ***Il ne sera pas donné suite à cette demande. En effet, l'OAP et le règlement ne font que retranscrire les éléments déjà intégrés au PLU de Montpellier lors d'une modification intervenue en mars 2022. Au regard de l'environnement du site, entouré d'infrastructures avec de très larges emprises, la hauteur maximale de R+8 est pleinement adaptée au contexte. L'ancien domaine agricole fait, par ailleurs, l'objet d'une protection à travers un EBC couvrant le parc existant. En revanche, le mas présente peu d'intérêt du fait d'une forte dégradation, suite aux modifications successives qu'il a subies.***

OAP 38 « Montpellier Marconi ». Il est demandé dans l'attente de discussions futures, de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments de l'Etat qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.

Hélistation du CHU de Montpellier. Faire figurer les trouées de dégagement dans le PLUI ***Les cônes d'envol assortis des hauteurs de dégagement seront figurés sur le plan des hauteurs du règlement graphique, assortis d'un renvoi dans le règlement écrit.***

RECOMMANDATIONS particulières sur le secteur agglomération de Montpellier

Secteur particulier du CHU Montpellier : dans l'attente de concertation ultérieure, supprimer les 3 emplacements réservés posant des questions de sécurité (VIGIPIRATE)

L'avenir du secteur de logements insalubres de la rue des Grèzes à Montpellier n'est pas clair. : préciser l'OAP Bouisse-Grèzes.
Préciser les **conditions d'implantation de la clinique Clémentville à la Mosson** (Emplacement réservé, stationnement).

Pour le PAPAG Hortus voir le chapitre correspondant.

Conclusion partielle : la Métropole a répondu positivement ou sinon en expliquant pourquoi aux questions de la C.E relatives aux OAP et PAPAG + Hélistation CHU du secteur géographique de l'agglomération Montpellier.

Concernant plus précisément les OAP les réponses de 3M figurent dans la fiche récapitulative intégrée à chaque secteur géographique.

SYNTHESE COMPTABLE DES CONTRIBUTIONS

La ville de Montpellier a généré plus de **1000** contributions (1027) soit ¼ de l'ensemble des contributions de la métropole.

La moitié des contributions concernent les OAP du nord -et ouest de la ville et le secteur à enjeux dit « quartiers sud Aiguerelles ...

- 218 contributions au sujet de l'OAP Malbosc-Lagattu-Jean Monnet, dont celle de l'association du Coteau de Malbosc (pétitions 2508 + 5400 signatures, contributions N° 2550 + 3672 + 3674)
- 128 au sujet de l'OAP Bouisses-Grèzes, (pétition également, contribution N°4027 du collectif saint Hilaire-Les Bouisses avec 61 signatures jointes)
- 183 contributions sur quartier sud (La Rauze, Aiguerelles, Centrayragues)

Vient ensuite

- 54 contributions sur des emplacements réservés pour prise en charge ou élargissement de voiries :
 - Quartier Mas de Bagnères, Hameau du Mas Villard et une pétition de 45 signatures (47) et
 - Rue Cholet /ave Angoulême (9)
- 52 contributions au le Plan des 4 Seigneurs sur des élargissements de voies, sur les inondations, avenue de l'Hortus, avenue Abbé Paul Parguel, rue Emile Jeaubrun, et le collège emblématique des Ecossais présenté comme le temple précurseur de l'écologie et de l'entretien de la biodiversité

30 contributions à propos des hauteurs, de l'ensoleillement de la densité de riverains inquiets : du parc Montcalm, devenir de la pépinière (13) et de l'OAP des Bouisses (17),

31 contributions sur des aspects règlementaires du PLUi à propos de ZAC :

St Roch (6), Cambacérès (3), nouveau St Roch (6), ancienne ZAC Lironde et lycée Georges Frêche(6) une dizaine de contributions sur des aspects règlementaires dans les faubourgs (Mas Drevon, lotissements ave de Toulouse, quartier Figuerolles.

- 34 contributions sur les OAP et PAPAG de ce secteur de ville dont :
- « Lodève - Garrats », République, Croix Lavit, Liberté Chaptal et PAPAG Barcelone Strasbourg ; l'OAP Marconi (terrain appartenant à l'État et sur lequel siège une association ASCE34) la zone du lac des Garrigues, Hauts de Massane-Mosson (une dizaine dont une faisant état de plus de 3400 signatures)
- quelques contributions aussi sur le PLUi-c (favorable ou critique)

les 240 cas particuliers

Enfin, concernant les 240 cas particuliers du secteur de toute l'agglomération de Montpellier, la Métropole décide soit:

- **de faire évoluer** le zonage pour résoudre une difficulté ponctuelle ou traiter un cas particulier (exemple contribution 321)

-d'indiquer que

- la demande a déjà été prise en compte (exemple contribution 375)
- la demande de modification d'EBC est justifiée et elle y fait droit (exemple contribution 379)
- les arguments soulevés sont pertinents et la Métropole il fait droit (exemple contribution 641 pour la rue de Centrayrargues ou la contribution 2709 pour le quartier Aiguerelles)
- la possibilité d'un agrandissement (exemple contribution 56)
- que le règlement ne fait que reprendre et maintenir les règles existantes au PLU antérieur (exemple contribution 86 : cependant cette réponse n'est pas satisfaisante puisque les contributeurs demandent à être classés zone AU comme les autres résidences qui sont de l'autre côté du chemin des traverses
- que des corrections seront apportées à l'Atlas typo morphologique MTP (exemple contribution 636)
- que la contribution est hors sujet
- que des modifications ultérieures pourront être envisagées dès lors qu'un projet de valorisation du patrimoine concerné sera connu (exemple pour le Mas de Méjanel-Domaine de Beauregard contribution 997 et contribution 1226)
- qu'elle corrigera une erreur de délimitation d'emprise bâti maximale avant approbation du PLUi (exemple contribution 2526)
- une évolution du zonage et ou une extension d' OAP (exemple contribution 321)
- seule la largeur nécessaire d'un ER sera utilisée dans le respect de la préservation des parcelles riveraines (exemple contribution 2938 ou 3635)
- la réponse de 3M est en partie favorable et en partie plus nuancée selon les projets ou secteurs (exemple contribution 3137)
- un EVP2 sera supprimé tel que demandé et justifié (exemple contribution 3287)

- **d'aménager en tout ou partie** le projet pour répondre à une inquiétude légitime des habitants (exemple contribution 740 au sujet de 4 ER emplacements réservés au nord du chemin de Poutingon)

- **de transformer** un emplacement réservé en servitude de localisation (exemple contribution 3266 relative à des terrains appartenant à l'Université de Montpellier)

- **de rectifier** des erreurs matérielles de plans de zonage et d'apporter des modifications qui seront proposées à l'approbation du PLUi (exemple contribution 3310)

- de modifier

- la hauteur de bâtiment en rapport avec le voisinage (exemple contribution 10 ou contribution 695)

- les hauteurs et le zonage (exemple contribution 876) *abaissement des hauteurs maximales en R+1 et inscription d'un zonage UC3-1-a (zonage d'habitat individuel) au droit de la rue de Centrayrargues et de l'impasse du Levant (au lieu de R+3/R+4/R+5)*

- le projet en conséquence en prenant acte d'arguments soulevés (exemple contribution 49)

- **d'intégrer partiellement** des arguments justifiés (exemple contribution 415 ou contribution de 465)

- **de donner** une suite favorable à une demande de protection de patrimoine boisé et architecturale (exemple arbre remarquable etc contribution 1692)

- **de prendre en compte**

- un ou des arguments pertinents par exemple pour des reclassements de parcelles (exemple contribution 2143 et contribution 2286)

- une demande justifiée et de supprimer une règle obsolète ou inadaptée (exemple contribution 3308)

- **de confirmer**

-le classement et la conservation d'un arbre notable (exemple contribution 562)

- un redécoupage d'espace boisé classé qui a été demandé et qui était déjà pris en compte (exemple contribution 570)

-d'expliquer :

-plus en détail l'orientation prise (exemple contribution 555 ou 560 concernant le parc Richter)

-que la question est hors sujet du PLUi (exemple en partie la contribution 600, autre exemple la contribution 1049)

- ce qui est possible de faire : par exemple de faire du R+2 comme demandé par le contributeur (exemple contribution 3084)

- pourquoi 3M maintient le projet (exemple contributions 13, 375, 63, 690)

-les raisons du maintien d'un classement EVP2 (exemple contribution 654)

- qu'un projet n'est pas encore arrêté et que cela reste à l'étude (exemple contribution 4036)

- une stratégie différenciée pour chacun de 4 emplacements réservés (ER) (exemple contribution 2519)

-de donner :

-des informations supplémentaires, des explications complémentaires pour mieux faire comprendre la position de la Métropole (exemple contribution 1014)

- **de maintenir sa position** pour préserver une zone destinée aux activités économiques (exemple contribution 896 relative à OAP Marconi)

- **de maintenir** le projet en argumentant pourquoi (exemple contribution 14 ou 374)

- de ne pas modifier :

- le projet et il explique pourquoi ou renvoie au traitement particulier d'une OAP (exemple la contribution 38 traitée dans l' OAP Bouisses-Grèzes)

- la hauteur prévue et explique pourquoi (exemple contribution 3010)

- de ne pas donner suite à une demande de conservation d'espace boisé classé et à la transformation d'un bâtiment protégé remarquable sur le plan patrimonial pour le transformer en équipement public dans le cadre AVAP (exemple contribution 3985)

ou encore de renvoyer à :

- une étude d'ensemble dans le cadre d'un périmètre d'étude (exemple contribution 2050)
 - à une étude thématique plus globale (exemple pour la pollution dans la contribution 2563) une réponse plus globale sur un sujet particulier objet de plusieurs contributions (exemple contribution 630 relative au Plan des quatre Seigneurs)
 - à l'autorité compétente (Etat) car la décision ne lui appartient pas (exemple contribution 3647)
 - à la réponse faite dans les dossiers thématiques ou les OAP (exemple contribution 3895)
- **d'indiquer parfois que** le projet n'est pas encore abouti (« à ce sujet le calendrier ou les modalités ne sont pas encore connues à ce jour ») et que d'autres étapes interviendront notamment en matière de communication, concertation, consultation du public (exemple contribution 549 pour le quartier de l'Union, contribution 997 pour le domaine de Beauregard, ou encore contribution 3029 pour le parc Charpak).

enfin

- apporte une réponse non adaptée : exemple contribution 3359 en disant que le PLU n'a pas vocation à intervenir directement sur certains sujets.

Avis de la C.E : Certes mais le règlement doit édicter des règles sur ces sujets

Recommandations :

- que toutes les différentes réponses de modifications partielles ou de zonages comme toutes les autres solutions décidées par 3M soient intégrées au dossier de PLUi et des zonages d'assainissements afin d'être proposées à l'approbation lors du conseil métropolitain final,
- mettre à la disposition du public un outil numérique graphique facilitant les localisations par simple recherche d'adresse une fois que le PLUi-c aura été totalement approuvé.

Les OAP du secteur Montpellier

Rappel de la question posée par la CE dans le cadre du PV de synthèse : L'ensemble des observations émises dans le cadre de ces contributions ont été classées par sujet lié au thème des OAP . Pouvez- vous éclairer le public dans ces attentes et ses interrogations ? Et dans questions supplémentaires de la CE sur la compatibilité entre PADD et règlement.

La plupart de ces projets d'OAP sont compatibles avec les orientations du SCoT et les objectifs fixés, ainsi que les axes du PADD. Justification des choix (cf. RP, tome 3) conforté par le mémoire en réponse (questions supplémentaires)

Dans le cadre de l'avis des personnes publiques et autres organismes des éléments spécifiques sont à intégrer dans ces OAP de Montpellier sur l'aléa inondation

S'agissant des enjeux inondation la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier (24-Bouisses Grèzes, 26-Parc Henri Lagattu, 29-le quartier Nina Simone, 30- République, 31- Rieucoulon, 32- Grammont sud, 33- Quartier de l'Union, 34-le quartier de Cambacérès, 35-Lodève Garrats, 37-Secteur Liberté-Chaptal, 38-Marconi), ainsi que l'OAP de Castelnau-le-Lez 2-Sablassou.

De plus, la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par l'atlas des zones inondables, dont l'OAP 28 Montpellier le Quartier de la Mosson Heidelberg–24AU

OAP n°31 RIEUCOULON 1 contribution



1 Constat ¹

Localisée à l'ouest de la ville cette OAP termine le quartier Ovalie accueillant entre autres le stade de rugby sur une superficie de 4 ha.

Il est programmé :

- 7000 m² de SDP à dominante d'équipements sportifs.
- une liaison douce avec l'Agriparc du Mas Nouguier

¹ Résumé et objectifs (cf. pièce C)

- Des liaisons avec le maillage des espaces publics existants des quartiers limitrophes.

En matière environnementale : préservation des boisements existants ; renforcement de la lisière agro-naturelle le long de la vallée du Rieuoulon ; limitation des surfaces imperméabilisées et gestion des eaux pluviales ; préservation des porosités paysagères.

2 Analyse de la commission d'enquête 2

Cette OAP répond aux objectifs du PADD : axe1 « révéler le Grand Parc Métropolitain : préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques, et axe 2 - « se préparer au défi climatique » pas d'ERC prévu pour cette OAP.

Zone 27AU du PLUi-c pour laquelle les types d'usages, affectations des sols et, constructions et activités sont admises sous condition d'une cohérence dans la zone ainsi que la contribution de qualité à cet aménagement en compatibilité avec l'OAP. Les logements sont interdits et pas de hauteur pour les équipements publics.

3. La concertation préalable pas d'observations

4. Avis des organismes associés ou consultés :

l'avis de la MRAe : Certaines OAP permettent la protection ou la mise en valeur de sites inscrits ou classés. Ainsi, l'OAP Montpellier-Rieuoulon met en valeur le Mas Nouguier (domaine du grand Puy) par l'aménagement d'une liaison douce structurante avec le mas.

DDTM

Ainsi la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier dont l'OAP 31 -Rieuoulon qui est concernée par cette proposition.

5. Contributions du public et Mémoire en réponse de la métropole

2654	Benoit LACOMBE 1. Demande de reclassement de la parcelle PC19 : La parcelle PC19 est actuellement classée en zone N (naturelle), mais elle est exploitée pour la culture d'oliviers. Il demande son reclassement en zone A (agricole). 2. Problématique de la zone 3MR1 « Parc public » : Les terres exploitées sont destinées à devenir un parc public, ce qui pose un problème de compatibilité entre les activités agricoles et l'usage public. Cette situation empêche toute construction liée à l'agriculture. 3. Demande de déclassement des parcelles PC14 et PA12 : Ces parcelles, actuellement classées en "espace vert à protéger de type 1", sont des terres agricoles cultivées avec des oliviers. Benoit LACOMBE demande leur sortie de cette zone.	<i>1. Reclassement de la parcelle PC19 : La Métropole propose de modifier le zonage de la parcelle PC19 pour la classer en zone A, conformément à la demande.</i> <i>2. Maintien de la zone 3MR1 « Parc public » : La Métropole souhaite conserver cette zone tout en intégrant les contraintes liées à l'ouverture éventuelle au public.</i> <i>3. Refus de déclassement des parcelles PC14 et PA12 : - Ces parcelles contiennent des arbres et arbustes à préserver. La Métropole souhaite maintenir leur classement en "espace boisé classé" (EBC).</i> <i>Point 6 : L'Agriparc du Rieucoulon correspond à une volonté de la collectivité de faire cohabiter l'agriculture avec une pratique de promenade ouverte au public, aussi il convient de conserver cet ER., tout en intégrant les contraintes d'ouverture éventuelle au public.</i>

6. Appréciation de la commission d'enquête

Suite à la réserve de l'Etat, la métropole argumente et fait une proposition acceptable dans le cadre de cette OAP Rieucoulon.

Les questions soulevés par le propriétaire concerné sont extérieures au périmètre de l'OAP et ont reçu des réponses qui ont été traitées dans le thème règlement.

Une OAP « minimaliste » : la localisation et le type des équipements sportifs sont absentes du descriptif.

Elle est entièrement couverte par un emplacement réservé 1MR 204. L'intitulé de la réserve : « cheminements piétonniers ou cyclistes entre la rue du Mas Nègre et l'avenue de Toulouse », ne semblent pas réellement correspondre à la vraie destination alors que cet emplacement réservé couvre l'ensemble de la superficie.

Les données du programme de réalisation sur cette OAP sont lacunaires ainsi que le phasage (7000 m² prévus soit la taille d'un terrain de football).

Recommandations en vue des conclusions de la commission d'enquête sur les OAP de Montpellier

La CE souhaiterait que soit mieux expliciter les enjeux sur cette OAP n°31 « RIEUCOULON »

Elle recommande de :

- donner suite à sa proposition d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier dont l'OAP 31 -Rieucoulon.
- préciser le programme d'aménagement ainsi que le mode opératoire.
- expliciter les éventuelles compensations environnementales liées aux installations sportives prévus (si elles sont déjà connues).

OAP n°35- Lodève-Garrats 1 contribution



1. Constat.

Cette OAP concerne le centre commercial AUCHAN à Celleneuve mitoyen du Château de la piscine classé MH.

Sur un tènement privé (propriété Casino) de 4,7 ha, 55000 m² de SDP (estimation de 738 logts) sont programmés.

Elle contribue à l'évolution par diversification de la propriété de Casino.

3 Résumé, objectifs (pièce C).

Elle cumule un certain nombre d'enjeux environnementaux ; patrimoniaux (situé aux abords d'un monument Aucune surface n'est indiquée (superficie du tènement et SDP =surface de plancher autorisée).au SCoT

738 logements prévus à cet endroit.

Opportunité de réinvestissement urbain à vocation mixte : centre commercial et logements et au plus près d'un transport en commun. Développement d'une façade urbaine coté avenue de Lodève végétalisation forte sur 12 m et façade urbaine avec commerces en pied d'immeuble ; valorisation des vues vers la canopée du château.

2. Justification des choix 4

Cette OAP est inscrite en zone UB2-1-c dont le règlement précise les dispositions applicables complémentaires à l'aménagement du secteur. Elle est soumise à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (voisin immédiat du château de la Piscine).

4. Avis des organismes associés ou consultés :

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques et organismes, l'état émet une réserve émanant du service UDAP :

DDTM UDAP OAP 35 « Lodève-Garrats ». Préservation du château de la Piscine : en zone UD2-1, hauteur R+4 sans analyse paysagère => avis défavorable.

MRAe Certaines OAP permettent la protection ou la mise en valeur de sites inscrits ou classés. Dans l'OAP Montpellier Lodève-Garrats, le respect et la préservation du Château de la Piscine et de son parc sont bien pris en compte dans les intentions.

5. Contributions du public :

N°3611 et N° 3620 (et doublon 4008 document 3) un seul et même courrier de Patrimoine et du Développement Casino Immobilier /IGC Services pour des modifications et adaptation de l'OAP dans ce PLUi c

Il est demandé une augmentation de la SDP de 10000 m² (environ 5 logts une diminution du coefficient de 50% à 30% d'espaces imperméable au profit de renaturation et de » trame de mobilité douce » d'1.4 ha. Il est demandé dans le règlement sur les hauteurs l'ajout d'attiques dans le respect des points de vue du château

Il est soulevé des incohérences entre OAP et règlement sur les emplacements réservés et servitudes de localisation 3MR14 et 3MR15 et le passage en servitude d'utilisation l'emplacement réservé 1MR103.

4 (cf. RP, tome 3 p 248).

6. Analyse de la commission d'enquête

Une OAP dont l'avis de l'état est défavorable en l'absence de l'étude paysagère et qui est remise en cause sur le parti paysager ainsi que la programmation ou une estimation de 75 logements en plus est demandée pour équilibrer leur opération.

7. Mémoire en réponse de la métropole 3M

Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans chapitre Avis des PPA/Etat DDTM

La réponse de la métropole traite de trois points principaux :

- Sur l'avis négatif de l'UDAP repris en réserves par la DDTM en l'absence d'une étude paysagère et sur les hauteurs :

La demande d'intégrer une étude paysagère fine dans le PLUi est rejetée par la métropole. Le paysage a déjà été pris en compte dans l'analyse des zones AU.

La hauteur R+4 sur la partie nord du domaine correspond au gabarit du Château et non à un projet de constructibilité.

- Sur les aléas relatifs aux risques naturels
A fins d'ajustement du projet de PLUi proposé pour améliorer la prise en compte des aléas relatifs aux risques naturels : La Métropole propose à la CE de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier dont 35-Lodève Garrats
- Sur les observations d'un opérateur immobilier qui propose plusieurs modifications, notamment :
 - Augmenter la surface de plancher à 65 000 m².
 - Augmenter les hauteurs d'un niveau
 - Transformer la définition des éléments de paysage
 - Réduire les espaces perméables à 30 %.
 - Ajuster les emplacements réservés.

La Métropole considère que l'augmentation de la densité et des hauteurs ne serait pas soutenable, en raison de l'AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) et de l'environnement urbain végétalisé et historique. Cependant, la Métropole accepte de réduire les espaces perméables de 50 % à 30 % pour rendre le projet viable, tout en ajustant les emplacements réservés pour assurer leur cohérence et compatibilité.

Appréciation de la CE : Les réponses de la métropole 3M démontre une cohérence pour l'aménagement de ce tènement qui paraît aller dans le sens du PLUi-c sur la densification et la mixité urbaine ainsi que l'amélioration paysagère de ce site.

La CE se satisfait de cette réponse et note que des ajustements et complément seront prises en compte dans le cadre du document.

OAP n°37 Secteur liberté Chaptal 19 contributions



Réinvestissement urbain du site ancien de la maison de service de l'agriculture (MSA) du centre administratif des impôts Chaptal et de Groupama

au pied de la ligne 5 du tram et à ¼ d'H. à pied de l'écusson par la rue Chaptal

1. Constat.5

Ce site de 3,5 ha est tout en longueur avec un léger surplomb de l'avenue de la liberté à l'ouest est largement occupé par de grands bâtiments administratifs.

Principe d'aménagement : restituer aux piétons la place Chaptal et créer une grande esplanade entre la place et l'avenue de la Liberté et un parc « généreux » entre l'esplanade et la rue Adam de Craponne créer une bande de 15 m de large le long de l'avenue de la Liberté (couloir écologique) et itinéraires cyclables.

Principe de programmation de l'OAP6 : 2 îlots Nord et sud en R+4 à R+8

Sur le secteur Nord, l'objectif est de réaliser :

- Au moins 30% d'activité tertiaire,
- Environ 21 000 m² de SDP à destination de logements collectifs,

5 Résumé, objectifs (pièce C).

6 OAP Résumé et objectifs (cf. pièce C):

-Au moins 40 % de pleine terre y compris le parc et l'esplanade.

Sur le secteur Sud, l'objectif est de réaliser :

-Au moins 15% d'activité tertiaire soit environ 1 500 m² de SDP,

-Environ 8 500 m² de SDP à destination de logements collectifs,

-Au moins 40 % de pleine terre.

Cette OAP répond aux objectifs du PADD7: 1.6 (*Développer des armatures végétales en milieu urbain*) ; 3.1 (*Donner la priorité au réinvestissement urbain*) ; 2.6. Favoriser les îlots de ; fraîcheur ; 4.2 (*Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée*) (non prévue dans l'OAP mais prévu dans la zone UB du PLUi c ; et 5.3. Favoriser les proximités et 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi.

Environnement (cf. Evaluation environnementale).

L'OAP est considérée en renouvellement urbain n'entraînant pas d'enjeux environnementaux.

Les enjeux hydrauliques sont pris en compte par des aménagements paysagers.

7- Avis des PPA et MRAe :
DDTM

La synthèse des avis PPA révèle 1 réserve à lever par la métropole. Sur le risque inondation/OAP N° : 37 « Liberté Chaptal » à laquelle la métropole a répondu :

Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans chapitre Avis des PPA/Etat DDTM

Ainsi la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier dont OAP 37-Secteur Liberté-Chaptal,

8- Contributions du public⁸.

19 contributions N° 234-554- 608-1231-2129-2178-2195- 2723-3134-3707-3709 et image registre en 3939-3717.

7 Justification des choix (cf. RP, tome 3).

8 Voir en annexe toutes les observations et la réponse de 3M

Observations sur :

- la circulation et l'accessibilité du quartier ;
- la végétalisation insuffisante ;
- la liaison entre quartier est ouest et la place Chaptal,
- la programmation urbaine
- la mixité fonctionnelle (Les observations ont été traitées dans le cadre des thèmes règlement et cadre de vie)

Analyse de la commission et questions posées à 3M.

L'OAP est située en zone UB2-1-a au PLUi c

Estimation nombres logements : environ 400 logements (Non précisé dans l'OAP mais dans COGEDIM)

Deux emplacements réservés 1 MR 201 de 2256m² Esplanade jonction place Chaptal et avenue de la liberté et MR10 création d'un parc public de 3987m².

Enjeux environnementaux : limitation de la consommation foncière et désimperméabilisation du site, valorisation des mobilités décarbonées (5 mn arrêt tram ligne place du 8mai).
Evaluation environnementale des travaux !

10- Mémoire en réponse de la métropole 3M

L'OAP "Liberté - Chaptal" prévoit la création d'un parc public d'environ 3 500 m² pour le quartier et d'une grande esplanade publique plantée piétonne. Ces deux espaces de proximité, qui ont vocation à animer la vie du quartier et à améliorer le cadre de vie, permettront le développement d'une canopée. Il s'agit, à travers ce projet, de rompre avec l'urbanisme de dalle pour promouvoir la désimperméabilisation et la végétalisation de ce site d'environ 3,5 hectares.

L'OAP fixe un pourcentage d'espaces de plein terre de 40% du site, ce qui est un objectif ambitieux au regard de la situation existante.

in terre de 40% du site, ce qui est un objectif ambitieux au regard de la situation existante. L'OAP prévoit la mise en place d'itinéraires cyclables au niveau du carrefour Adam de Craponne / avenue de la Liberté, mais la circulation des véhicules motorisés n'est pas supprimée.

Un travail est engagé pour apaiser l'avenue de la Liberté et retraiter le carrefour Craponne/Liberté afin de faciliter et sécuriser la traversée des piétons et de promouvoir les liaisons inter-quartier.

L'OAP prévoit bien un nouveau carrefour au droit de la place Chaptal reconfigurée, cet aménagement ne pourra être réalisé que dans le cadre du réaménagement global de l'avenue de la Liberté.

Appréciation de la CE :

La CE estime que la réponse aux avis des PPA est claire et explicite.

Le mémoire en réponse précise un peu les principes d'aménagement et explique les choix retenus en matière de mixité sociale et fonctionnelle et de programmation, qui seront adaptés suite aux interventions des contributeurs professionnels.

La métropole a répondu aux questions du public sur les points essentiels de l'aménagement ;

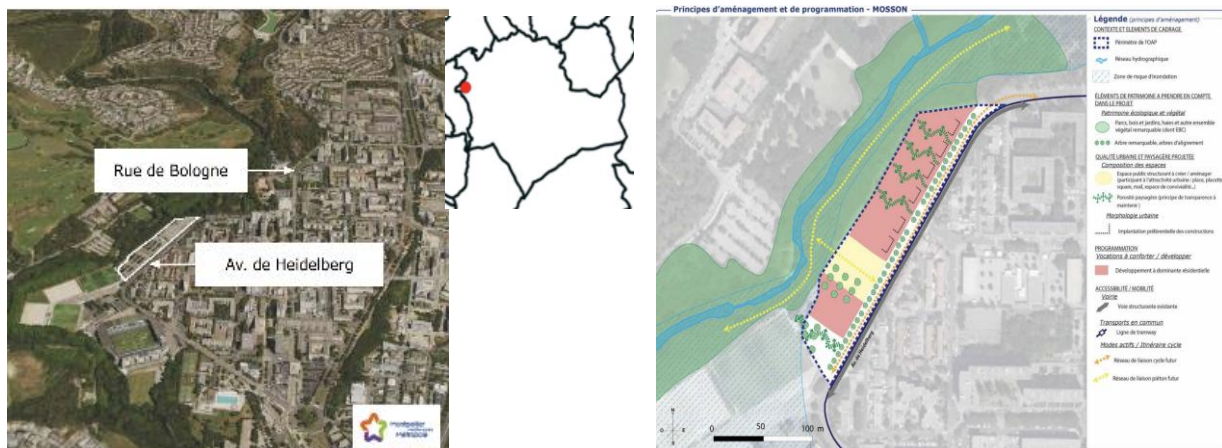
La CE considère néanmoins que les prescriptions ne prennent pas suffisamment en compte l'aspect climat dans cette OAP ainsi que celui de la protection contre le bruit de l'avenue de la Liberté même si à terme la circulation sera moindre. En effet les orientations est ouest ne sont pas les plus favorables dans le cadre régional ce qui est préconisé sur le principe d'aménagement de l'OAP.

Le point dur de cette OAP reste le traitement des accès à cet espace contraint qui nous semblent insuffisamment étudiés au regard de la densification et donc de l'accroissement de la population et donc des déplacements induits malgré l'arrêt du Tram à proximité.

Recommandations

Revoir si possible les principes d'aménagement urbain pour une meilleure intégration climatique et protection des nuisances sonores des futurs logements dans le cadre du dossier final.

OAP N°28 Quartier Mosson Heidelberg 0 contribution



1. Constat.

Plusieurs sites sont intégrés à cette opération d'aménagement :

Bologne (Les Halles) et

avenue d'Heidelberg (Résidences en bord de Mosson par réduction du stationnement et du marché : Zone à vocation résidentielle en proposant de nouvelles formes urbaines et de mise en valeur et de préservation des berges de la Mosson

200 logements pour 14000 m² de SDP en R+2 à R+6 échéancier prévu : 2026 à 2028

2. Analyse de la commission d'enquête

Pas de contributions sur ce projet

La Zone 24 AU du PLUi-c de diversification d'habitat est prévu en R+6 ; la modulation annoncé de hauteur n'est pas reprise dans le cadre des hauteurs du règlement.

3. Avis des organismes associés ou consultés et mémoire en réponse de la métropole :

UDAP	OAP 28 « Montpellier Heidelberg ». Hauteurs R+6 en bordure ouest seraient dommageables à la lisière naturelle à préserver => avis réservé.	<i>Les hauteurs des constructions seront revues le long de la Mosson afin de préserver la lisière naturelle, avec un épannelage varié allant de R+2 à R+4. Les hauteurs les plus importantes, en R+6, seront localisées en bordure Est.</i>

Appréciation de la CE :

Cette OAP est inscrite dans le projet porté pour la transformation du quartier de la Mosson. Elle n'a pas suscité d'intérêt de la population alors que ce projet est en bord de la Mosson et les terrains qui la composent accueillent un parc de stationnement et le marché.

La CE estime que la métropole 3M répond à l'avis de la MRAe sur ces aspects de hauteur.

La CE regrette que cette modulation ne soit pas mieux détaillée dans le cadre de cette zone 24AU.

Pas de recommandations de la CE

OAP n°27 Croix Lavit 8 contributions



1- Constat¹⁰

Localisé au nord du domaine d'O, cette OAP s'étend sur 1,5 ha et 5000 m² de SDP mixant logements activités ou commerces ; soit un potentiel de 75 logements en R+5/6. Les enjeux : répondre aux besoins en logements et valoriser les qualités paysagères et protéger les masses végétalisées ; renforcer les accroches avec quartiers existants et intégrer les aspects hydrauliques de cet aménagement.

6- Analyse de la commission d'enquête Zone 23AU le règlement complète l'OAP

7- Avis des organismes associés ou consultés et mémoire en réponse de la métropole :

UDAP	OAP 27 « Croix Lavit sud/rue Carriérasse ». Située dans le PDA Château d'O : justifier les hauteurs R+5 et R+6 sur la cartographie AU, fournir une analyse paysagère et le diagnostic des arbres à conserver	Il ne sera pas donné suite à cette demande. En effet, les éléments de l'UDAP font référence à un ancien projet et non à l'OAP intégrée au PLUi. Par ailleurs, l'analyse paysagère et le diagnostic de la végétation interviendront, comme cela doit être le cas, en phase pré-opérationnelle. Il convient de noter qu'à titre conservatoire, le PLUi identifie des EBC au niveau des principaux boisements existants.

4. Les 8 observations du public¹¹ et le mémoire en réponse de la métropole 3M

- Les contributions 350 -521 – 1194- 1588 -1858- 2422 - portent sur le rattachement de parcelles à l'OAP. Elles font l'objet d'une réponse commune de la métropole.
- Les observations 1920 et 2936 reprennent la nécessité de conserver un large espace rural au sein de la densification de l'urbanisation.

Réponse 3M

¹⁰ Résumé, objectifs (pièce C).

¹¹ Contributions et mémoire 3M en annexes

- Pour les observations 350 -521 – 1194- 1588 -1858- 2422
Ce secteur contenant trois parcelles, d'une surface d'environ 1,5 ha, couvert par une zone AU0 (à urbaniser) au PLU de Montpellier, est classé en zone N au PLUi arrêté. Compte-tenu des arguments avancés par le contribuable, notamment en matière de contexte urbain du secteur qui offre une desserte par les réseaux primaires, une accessibilité tous modes avérée, une proximité d'équipements et commerces, du fait que ce secteur se situe en zone d'urbanisation existante et engagée au SCOT et que sa mutation urbaine répond aux enjeux du PADD du PLUi-C métropolitain, la Métropole propose une évolution du zonage en zone 23AU ainsi qu'une extension de l'OAP "Rue Croix Lavit / Carrières" sur ces parcelles - Une approche d'aménagement globale sera toutefois nécessaire dans le cadre de l'OAP étendue en lien avec les terrains à urbaniser et le contexte urbain de l'OAP.
- Pour les observations 1920 et 2936
Elément de réponse sur le paysage et la protection des côteaux dans OAP Lagattu (1920) et Bouisses (2936)

5. Appréciation de la CE

La CE est sensible à la déclinaison des hauteurs prévues en respect de la pente actuelle de cette OAP.

L'extension de cette OAP semble effectivement judicieuse au regard de l'environnement.

Pas de recommandations

OAP36 « Montpellier Mas de campagne » - 4 contributions



1. Constat 12

Le secteur « Mas de Campagne », site actuel de l'Ecole Supérieure de Commerce

Va permettre d'accompagner la mutation et le renouvellement de ce quartier , une fois le départ effectif de l'Ecole Supérieure de Commerce de Montpellier à Cambacérès.

Objectifs environnementaux préservation de la qualité paysagère du site, désimperméabilisation et objectifs urbains : projet structuré par l'hydrographie, connexion aux réseaux piétons existants, diversité des typologies d'habitat.

Programmation envisagée :

Sur un secteur de 6 ha: 8000m² de bureaux-2000m² de commerces- 41000 m² de logements dont résidences de services sur 11000 m² maximum et 5000m² pour un groupe scolaire, hauteur en fonction de la topographie de R+6 à R+8.

2. Analyse de la commission d'enquête

Classé en zone UB2-1, le règlement écrit et graphique encadre cette zone de réinvestissement urbain en complément des orientations d'aménagement de l'OAP

3. Avis des organismes associés ou consultés et mémoire en réponse de la métropole :

Avis **MRAe** OAP36 « Montpellier Mas de campagne »

Préservation du domaine de Malbosc et ses abords. Or, zone UB2-1, hauteurs R+6 à R+8 sans justification => avis réservé.

DDTM complément S'agissant des enjeux inondation ;

Ainsi la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier dont 32- Grammont sud

4- Les observations du public et le mémoire en réponse de la métropole 3M

12 Résumé, objectifs (pièce C).

1920 2936	Nicolas Bierne Et Briat-Thévenet : multiplication préoccupante des projets autour du coteau (large espace rural de 26 hectares entouré de zones urbaines) dont l'OAP Mas de Campagne et Quartier Jean Monnet	Elément de réponse sur le paysage et la protection des côteaux dans OAP Lagattu (1920) et Bouisses (2936)
585 603 585 603	Philippe Olivier RIGAIL : Ils s'associent au Collectif du Coteau de Malbosc demande : - que l'OAP Quartier Jean Monnet soit retirée ; - que les logements envisagés pour les « travailleurs essentiels » soient déplacés dans le projet OAP Mas de Campagne situé de l'autre côté de la rue du Pr. Blayac, à proximité réelle des transports en commun et intégrés à une vraie vie de quartier ;	En ce qui concerne le quartier Jean Monnet, le secteur urbanisable sera conservé pour répondre aux besoins en logements des ménages montpellierains tout en assurant la protection d'un environnement naturel préservé. En effet, ce secteur a été privilégié car il est à proximité immédiate d'équipements publics et scolaires mais aussi car il est bien desservi, notamment en transports en commun. Le PLUi a pour principal objet de planifier et programmer les occupations des sols possibles, mais le détail des aménagements à réaliser concrètement sur le parc fera l'objet d'études et d'échanges avec les habitants avant leur réalisation. C'est à cette occasion que chacun pourra exprimer son besoin en matière d'aménagement ou de déplacement et qu'un projet pourra, le cas échéant, prendre forme.

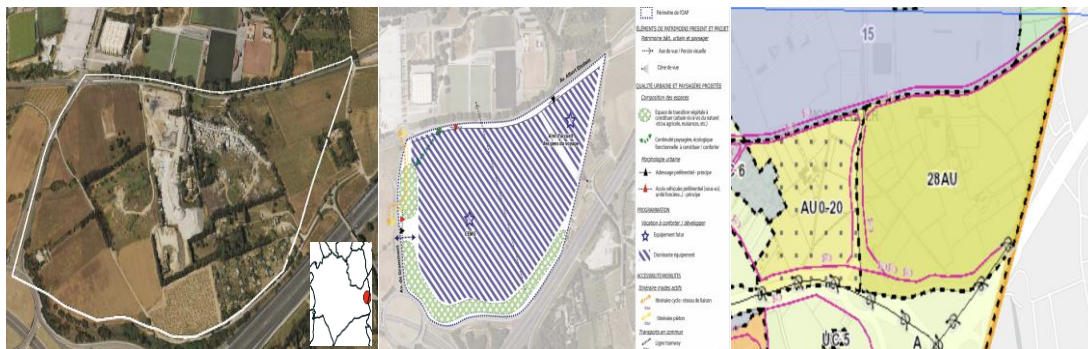
5. Appréciation de la CE

Par rapport à d'autres OAP la programmation est assez précise et les enjeux bien cernés. Néanmoins la MRAe est réservée sur cette OAP.

La réponse de la métropole 3M aux observations du public notamment du collectif est claire et affirmée quant aux choix d'aménagement du territoire.

La CE ne peut cependant que regretter l'ouverture du quartier Jean Monnet au regard des possibilités existantes à proximité soit dans le quartier Cévennes et Père Soulas soit sur Mas de Campagne.

Pas de recommandations



1. Constat13

Cette OAP face au Zénith sur la route de Mauguio présente des contraintes de hauteur et de bruit lié à la zone d'envol de l'aéroport. C'est un enjeu majeur de la stratégie des mobilités avec la nécessité de créer un 3^{-ème} centre de maintenance et d'exploitation pour les tramways et bus de son réseau de transports au regard des extensions de ligne et de la saturation des 2 centres existants.

Elle doit aussi permettre la création d'une aire d'accueil des gens du voyage dont le besoin a été identifié dans le cadre du Schéma Départemental de l'Accueil et de l'Habitat des Gens du Voyage de l'Hérault

Enjeux :

Préserver les qualités paysagères et d'attractivité de Grammont-contrainte de hauteur de constructibilité assez forte -Bruit de l'aéroport de Montpellier.

Programmation : site de 32 ha

- environ 20.000 m² SdP sur une surface de foncier de 13 ha à livrer à l'horizon 2026 dimensionné pour environ 40 tramways et 40 bus
- environ 30 000 m² de SDP affectée à des activités tertiaires et équipements culturels et sportifs, publics ou privés le long de l'avenue Albert Einstein, en cohérence avec le domaine de Grammont. Période 2025 et 2035.
- une aire d'accueil permanent des gens du voyage composée d'environ 80 à 100 places, un bâtiment d'accueil et un centre social, des modules sanitaires, des espaces de loisirs paysagers- réalisation à l'horizon 2025.

2. Analyse de la commission d'enquête

13 Résumé, objectifs (pièce C).

Zone 28 AU- elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale du PLUi-c qui relève des efforts en plus qui auraient pu se mettre en place sur une augmentation de la végétalisation (faune) et l'intégration paysagère (proximité monuments historiques). Le règlement complète les principes d'aménagement de la fiche de l'OAP.

3. Avis des organismes associés ou consultés et mémoire en réponse de la métropole :

MRAe :

Le secteur de Grammont sud, situé également en zone C du PEB, prévoit une aire d'accueil des gens du voyage de 80 à 100 places. Il semble donc que la zone de bruit ne soit pas complètement prise en compte ni évitée.

S'agissant de la zone AU de Grammont sud à Montpellier qui prévoit, entre autres, la réalisation d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, la Métropole considère que ce type d'implantation s'assimile à un équipement collectif. De ce fait, l'article L 112-10 du code de l'urbanisme n'interdit pas ce type d'implantation en zone C du PEB, et ce, sous réserve des dispositions du PLUi qui l'autorise en zone 28AU. Cette lecture juridique a été confirmée par le Préfet dans un courrier du 14 Février 2024 qui partage cette lecture juridique. Il est donc proposé ici de ne pas modifier le règlement de la zone 28AU.

Dans la zone 28AU (Grammont Sud), en lien avec la proximité de plusieurs monuments historiques et avec la perception du site depuis les axes routiers majeurs.

L'OAP pourrait prévoir une « présence plus forte de la strate arborée, un traitement des espaces de transition »

les OAP sectorielles restent à compléter parfois pour prévoir une plus forte végétalisation afin notamment de garantir le passage de la faune locale comme dans la zone 28 AU (Grammont Sud).

La MRAe recommande une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone.

S'agissant d'une évolution future du PEB, le PAC transmis à la Métropole n'a pas été pris en compte dans les études du PLUi tel que demandé par le courrier du Préfet du département de l'Hérault en date du 1er Mars 2022 (retrait officiel du PAC transmis en

2019). La compatibilité est donc analysée au regard du PEC de 2007. Il est rappelé que l'analyse multicritères a pris en compte les nuisances associées à la présence de l'aéroport, comme précisé dans la méthodologie de l'évaluation environnementale (partie 2.1.3). En tout, 14 secteurs de projet initialement présents en zone "A" du PEB ont été évités. De plus, les zones "B", "C" et "D" du PEB ont été intégrées dans l'analyse multicritères des zones à urbanisées retenues. Le règlement et les plans des zonages seront complétés pour mentionner explicitement les différentes zones du PEB, sachant que le PEB est déjà annexé au PLUi

Réserve 44 DDTM OAP32 « Montpellier Grammont sud ». Les contraintes liées à l'autoroute (recul de 100m) et à l'aéroport (hauteurs des constructions) sont bien mentionnées dans l'OAP mais le règlement de la zone 28AU doit également les reprendre.

Concernant le recul depuis l'axe de l'autoroute, il convient de rappeler que les études mentionnées dans le cadre des dispositions de la loi Barnier concernant les entrées de ville sont nécessaires à partir du moment où un projet prévoit des aménagements impactant la bande des 100m située de part et d'autre de l'axe des autoroutes et ce, indépendamment de la mise en place d'une zone à urbaniser. A ce titre, le projet d'aménagement du site de Grammont Sud restant à définir, il n'y a pas lieu, à ce stade, de fournir une étude pour lever l'inconstructibilité sur la partie du périmètre concernée par cette bande.

Il a été fait le choix, pour une cohérence à l'échelle du PLUi, d'indiquer la hauteur maximale des secteurs en AU, sauf contrainte, en nombre de niveaux. Les hauteurs liées à la servitude de l'aéroport s'appliqueront, que cela soit précisé ou non dans le règlement (et l'OAP).

Recommandation DDTM aléas relatifs aux risques naturels : c. Compléter de manière ciblée les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ainsi la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier 32- Grammont sud,

Réserve 45 UDAP OAP32 : Fournir une étude paysagère fine relative aux incidences des mobilités sur le château de Flaugergues, l'ancienne abbaye de Mautaubérou et les aménagements paysagers

Il ne sera pas donné suite à cette demande. A ce stade, le PLUi n'a, en effet, pas vocation à intégrer une étude paysagère fine, sachant que, pour rappel, la question du paysage a bien été prise en compte dans le cadre de l'analyse multicritères des zones AU.

Réserve 46 DDTM UDAP OAP32.

Justifier en zone AU les hauteurs de R+5 au regard du château de Flaugergues et de l'ancienne abbaye de Mautaubérou.

Les enjeux concernent uniquement une Co visibilité partielle du château de Flaugergues avec le futur centre de maintenance. Une mention sur ce point sera ajoutée dans l'OAP.

4. Les observations du public et le mémoire en réponse de la métropole 3M

3385	Christine Le centre technique du tramway devant la porte sud du Zenith va générer encore plus de trafic au rond-point du Zénith, il faut donc trouver justement une solution pour que ce soit moins bouchée : Eventuellement mettre la route à double sens des habitations (domaine Tessier, dame Marteau jusqu'à la rue de la Mogère. Mettre un arrêt de TRAM au Zenith -Mettre des bornes devant les chemins accédant au vignes (à côté du terrain de Tennis) pour empêcher le dépôt d'ordures sauvages Besoin d'éclaircissements de la zone UC6 du 2290 avenue Albert Einstein et les possibilités de constructions	Cette contribution porte a priori sur le secteur UC6 situé au sud du domaine de Grammont et dénommé le "Mas Julien". En ce qui concerne la desserte, le zonage UC6 correspond justement à des "hameaux ou des secteurs de maisons individuelles généralement très peu denses" : ils sont en règle générale peu ou mal desservis en réseaux (eau assainissement, voiries, ...) et c'est la raison pour laquelle une constructibilité limitée caractérise ces "zones de hameaux". Le PLUi n'a pas vocation à intervenir directement sur l'ensemble des sujets évoqués dans cette contribution : circulation, stationnement public, réseaux, tramway...

269	Anonyme Il serait bien que la zone Grammont Sud soit enfin urbanisée. Car c'est l'une des seules zones de Montpellier à être à l'abandon. Le centre commercial le plus proche est Odysseum (25 minutes à pied), la même chose pour le tram. Sans parler au niveau éclairage, c'est le Noir total dans certaines zones. Il n'y a que des routes et des entreprises, ça ressemble à une zone industrielles. Il serait tellement judicieux que cette zone soit urbanisée avec tout ce qu'elle a à offrir, telle que le zénith, cet immense parc qu'est Grammont, ect. Pas étonnant que Grammont soit si vide de monde, il n'y a que le bus qui passe là-bas, et il n'y a pas assez de choses pour attirer les habitants dans cette zone de la ville, alors qu'elle est tout simplement magnifique et qu'elle pourrait l'être encore plus si la ville faisait un effort pour rendre cette zone attrayante en y ajoutant des infrastructures / des transport tel que le tram / des logements et habitations / etc.	Le secteur de Grammont est amené à muter dans les années à venir. En effet, le secteur au sud du parc est classé au PLUi arrêté en zone 28AU et AU0-20 (zones à urbaniser) et encadré par une OAP pour permettre son urbanisation. Cette mutation ne pourra toutefois se faire que selon certaines conditions, compte-tenu de la qualité paysagère et patrimoniale du secteur, et à la condition que les réseaux nécessaires puissent être développés (assainissement, hydraulique, voiries...). En ce qui concerne le tramway, le déploiement du réseau jusqu'à Grammont reste encore aujourd'hui à l'étude mais semble très contraint. Pas de modification du PLUi requise.
1826	Il est précisé à l'OAP Grammont Sud, dans les principes d'aménagement - « Une bande de 20 mètres sera réservée en rive Sud de l'avenue Albert Einstein pour permettre son élargissement et d'y insérer des modes actifs ». Or ce retrait n'est pas étayé par un emplacement réservé au projet de PLUi. Le projet de CEM est en cours de conception en lien avec la Métropole, et il n'est pas certain à ce stade qu'un élargissement de l'avenue Albert Einstein de 20 mètres soit nécessaire. Aussi la TAM demande la suppression de cette mention pour permettre la meilleure optimisation du foncier de la collectivité. - « Le CEM ménagera en outre un retrait plus important face à la porte Sud du domaine de Grammont afin de permettre l'implantation d'un îlot dédié à des activités en cohérence avec le domaine de Grammont », or cette emprise n'apparaît plus sur le graphique et elle n'est pas dimensionnée, aussi toujours pour une meilleure optimisation du	Cette contribution relève deux erreurs matérielles dans le projet de PLUi arrêté. En conséquence, la Métropole propose DE MODIFIER le texte de l'OAP Grammont Sud lors de l'approbation du PLUi afin de : - Supprimer le recul de 20m par rapport à l'avenue Albert Einstein, - Supprimer le retrait plus important face à la porte Sud du domaine de Grammont.

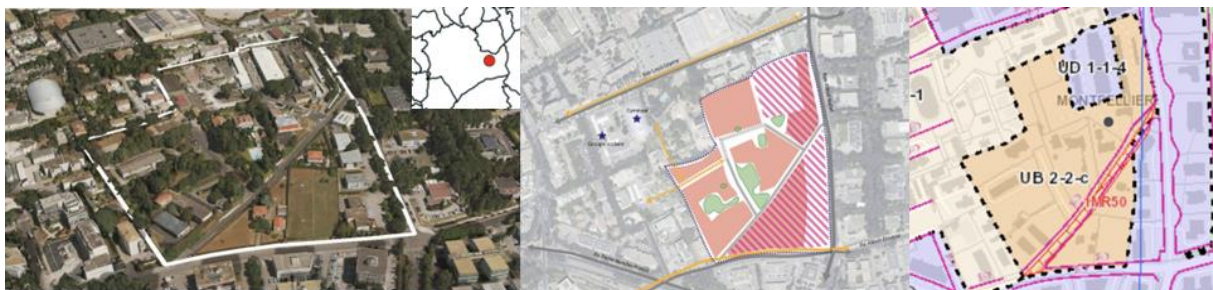
	foncier, nous nous interrogeons sur le fait que cette mention soit encore d'actualité. »	

5- Appréciation de la CE :

Les observations évoquent un surcroît de circulation et de façon plus globale le devenir de ce secteur proche de la ville. La CE estime les réponses au public satisfaisantes. Néanmoins sur Les remarques effectuées par la DDTM et la MRAe ainsi que la remarque lors de l'étude environnementale nous rappellent que c'est une orientation d'aménagement qui à priori n'est pas encore au stade du projet. Les contraintes et enjeux sont bien calibrés. La CE estime que ce secteur de Gramont sud est suffisamment défini dans le cadre du PLUi-c. L'OAP encadre les éléments essentiels paysage contraintes sonores et servitudes patrimoniales.

Pas de Recommandations pour cette OAP 32 du secteur Grammont Sud

38 OAP MARCONI 16 contributions



1. Constat14

Le quartier Marconi : position stratégique à l'articulation du Parc du Millénaire et de la ZAC Blaise Pascal et proche de cette nouvelle centralité que constitue Port Marianne

Une OAP inscrite dans une logique de renouvellement urbain, pour encadrer règlementairement les mutations des parcelles libres ou peu densifiées, avec un enjeu de premier ordre de protection et de mise en valeur

Les enjeux :

- la conservation des qualités paysagères du site un patrimoine arboré - assez remarquable à déployer ;
- optimisation du maillage de voiries, des liaisons piétonnes et cycles avec les quartiers environnants de manière à relier les différentes entités urbaines du secteur.

La programmation :

- environ 10 000 m² de surfaces commerciales, productives et de bureaux) ;
- 40 000 m² de SDP environ (soit environ 500 logements) ;
- Collectif en R+5 en bord d'avenue et habitat intermédiaire avec de plus petits collectifs (inférieurs à R+3) sera recherché pour les autres secteurs
- La mise en œuvre de nouveaux projets doit être l'occasion de protéger, entretenir, développer et diversifier ce patrimoine vert par de nouvelles plantations complémentaires.

2. Analyse de la commission d'enquête

Secteur UB-2c du PLUi -c (polarités urbaines à l'échelle d'un quartier) qui encadre assez globalement cette OAP

Eléments de patrimoine : MRp74 maison de 1850 avec ancienne dépendance agricole

Emplacements réservés 1 MR50 élargissement rue Guglielmo Marconi à 12m

3. Avis des organismes associés ou consultés et mémoire en réponse de la métropole :

49 DDTM OAP 38« Montpellier Marconi ». Il est demandé dans l'attente de discussions futures, de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments de l'Etat qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.

Certains terrains du secteur Marconi ont déjà fait l'objet de projet ou d'intention de faire de la part de certains opérateurs : c'est donc pour accompagner au mieux ces mutations et les encadrer de façon cohérente que l'OAP et le règlement du secteur Marconi ont été proposés au PLUi. Le PLUi s'inscrit dans le temps long de l'urbanisme et même s'il n'y a pas d'intention de céder les terrains appartenant à l'Etat à court terme, l'OAP et le règlement associé seront en mesure de répondre aux enjeux de renouvellement urbain qui caractérisent le secteur.

DDTM sur OAP 38 – Montpellier – Marconi

En attente de discussions futures il est demandé de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments relevant de la gestion de l'état, qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.

Prise en compte dans le PLUi de la contrainte liée à l'hélistation sur le secteur du Centre hospitalier universitaire de Montpellier.

Prise en compte des ouvrages du réseau de transport d'électricité, éléments indiqués par la RTE.

Recommandations liées aux espaces urbanisés ou à urbaniser :

Concernant les équipements commerciaux,

Le projet de PLUi pourrait mieux identifier et justifier, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins en matière de commerce.

Montpellier Métropole modifiera le document graphique du PLUi afin que les périmètres des EBC n'interceptent pas les servitudes I4 conformément aux indications données par RTE.

4- Les observations du public et le mémoire en réponse de la métropole 3M

17 contributions et 10 types d'observations sur :

- opposition à OAP-
- opposition aux résidences provisoires –
- densité des constructions prévues-
- hauteur de ces mêmes bâtiments –
- destruction des bâtiments et installations ASCE 34 –
- disparation de l'association et demande d'exclure les terrains concernés –
- impact de l'OAP pour le voisinage –
- patrimoine végétal à conserver –
- une demande de promoteurs pour un rattachement de parcelles à l'OAP.
- Sortir les locaux de l'ASCE 34 (Association sportive, Culturelle et d'Entraide de l'Hérault) de l'OAP

5. Appréciation CE

La quasi-totalité des observations concernent l'opposition à cette OAP et à la suppression de l'association sportive ASCE34 ; une grande majorité des questions sur la densité et les hauteurs des bâtiments autorisés ; une sur les difficultés de constructions dans ce secteur et un rattachement de parcelles à l'OAP.

Les éléments de réponses donnés par la métropole éclairent la commission sur les intentions de 3M sur ce secteur ; ils clarifient certains points et représentent pour la CE un bon exemple de l'outil « OAP ».

Pas de Recommandations pour cette OAP

29 OAP Quartier Nina Simone pas d'observation



Le quartier Nina Simone se positionne entre l'avenue Nina Simone (au nord), la rue du Mas du Barlet (à l'ouest), l'A 709 (au sud) et la route de Vauguières (à l'est).

1. Constat

4 enjeux :

- aménagement urbain en quartier mixte comprenant des activités tertiaires, et de l'habitat résidentiel.
- connexion urbaine
- préservation de l'ambiance paysagère
- hydraulique

Le projet : Structurer les façades de l'avenue Nina Simone par une alternance îlots de bureaux et îlots de logements, en R+4 à R+9 maximum

- Développer les continuités écologiques du quartier en lien avec les secteurs alentours par espaces verts publics (mails)
- Conserver au maximum les grands arbres des hameaux et valoriser les masses végétales existantes ; 30 % d'espaces perméables
- Retenir les eaux de pluies et ruissellement sur le site de la ZAC par des bassins paysagers ;

Programme envisagé sur environ 8 ha

- environ 350 (400 annoncé sur présentation CE) logements collectifs diversifiés (social / abordable / libre)

15 Résumé et objectifs (cf. pièce C)

- environ 30 000 m² de surface de plancher d'activités tertiaires et mixtes (atelier/bureaux) ;
- densité cible de l'ordre de 50 logements à l'hectare ;
- réalisation 2024-2034(décalage de 2 ans annoncé dans présentation CE)

2 Avis des PPA et MRAe et mémoire en réponse de la métropole 3M

Réserve 13 DDTM

Le zonage et les OAP du PLUI pour les communes de Montpellier et Castelnau le Lez doivent renvoyer vers le PAC du 22/11/2024 (règlement, carte d'aléa, zones inondables, ruissellement), trop récent (22/11/2024) pour être transcrit dans le projet.

c. Compléter de manière ciblée les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ainsi la Métropole propose de compléter d'une mention spécifique, précisant que ce site est concerné par le PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024 et, lorsqu'ils existent, de systématiser la mention des schémas directeurs hydrauliques, onze OAP de Montpellier (24-Bouisses Grezes, 26-Parc Henri Lagattu, 29-le quartier Nina Simone,

Réserve16 DDTM

Les zones AU et les zones non bâties en zone U situées en zone rouge (A) du PPRif doivent être supprimées.

Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans le document « Avis PPA / Risques - Nuisances »

MRAe ... pour la ZAC Nina Simone par exemple, située à proximité immédiate de l'A 709 et de la route de Vauguières, l'OAP ne mentionne aucun enjeu lié à la qualité de l'air. Le règlement écrit de cette zone ne donne pas d'indication sur l'implantation des constructions plus précise que dans les dispositions générales, renvoyant simplement au règlement graphique qui ne semble indiquer aucune marge de recul. Or le schéma de l'OAP indique des aménagements résidentiels et mixtes à proximité de l'autoroute : dans ce secteur, la MRAe estime que l'évitement des zones d'exposition aux pollutions n'est pas privilégié, exposant les populations aux nuisances.

La MRAe recommande :

- Nuisances air
 - de préciser et de justifier la stratégie visant à éloigner les constructions des infrastructures routières ;

- de définir des règles de volumétrie et d’implantation des bâtiments de manière à favoriser les formes urbaines facilitant la dispersion des polluants ;
- d’analyser plus finement les incidences de la proximité des infrastructures autoroutières sur la pollution de l’air dans les secteurs les plus exposés, et de décliner la démarche éviter, réduire, compenser afin de protéger les populations de l’exposition à de telles nuisances.
- Nuisances sonores
 - de mieux justifier les règles de recul choisies pour éviter l’exposition de la population au bruit ;
 - d’étudier les incidences de la proximité des quartiers d’habitation concernés par rapport à des zones de nuisances phoniques engendrées par les infrastructures routières ou par les activités économiques, et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser permettant de limiter les effets de cette proximité.
 - une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l’aéroport, et d’éviter l’exposition de nouvelles populations au sein de la zone.

La métropole 3M répond dans son mémoire au sujet des nuisances sonores et de qualité de l’air

Il convient de rappeler que, d’un point de vue de la physique, l’atténuation du bruit est de 6 dB à chaque fois que la distance à la source double. Ainsi, pour un niveau sonore de 100 dB à 1m d’une source, celui-ci sera de 94 dB à 2m, de 88 dB à 4m, etc. Cela signifie que plus on s’éloigne de la source, moins l’atténuation est performante. Pour cette raison, le PLUi vise, lorsque cela est possible, à favoriser l’implantation de dispositifs au plus près de la source. C’est le rôle des ouvrages anti-bruit (merlons, murs...) ou mieux encore, d’un point de vue urbain et paysager, des bâtiments écrans, tels que les immeubles d’activités économiques, dont la conception permet, de nos jours, de concilier protection phonique et confort des employés. Ce type de solution est notamment mis en œuvre le long de l’A709 au niveau du projet Cambacérès, dans le cadre de projets tertiaires, non sans prestige. Au-delà du PLUi, il convient de souligner que la recherche de solutions de protection efficaces nécessite des études acoustiques pointues à l’occasion de la définition des projets d’aménagement et des opérations immobilières, de nombreux facteurs étant à prendre en considération : bruits aériens, bruits solidiens, impact du vent, etc. Des précisions seront donc apportées en ce sens dans le Tome 3 – Justification des choix.

3. Contributions du public : une demande particulière du propriétaire pour sa participation dans le cadre opérationnel de cette OAP. (traité dans cas particulier secteur Montpellier)

4. Analyse de la commission

du Secteur 25 AU du PLUi sur 2 sites pour des logements ou activités en R+9 et R+2 et emprise au sol non réglementé. (*hauteurs différentes entre règlement graphique et OAP : le R+4 est passé à R+2*)

5. Appréciation de la CE

Cette OAP correspond à la dernière partie d'une ZAC engagée en 2018 qui n'a à priori pas mobilisé le public. La CE se satisfait des réponses aux réserves de l'Etat.

Pas de Recommandations pour cette OAP 29 Quartier Nina Simone

OAP 30 REPUBLIQUE 2 contributions sur OAP et 3 contributions sur Mas Rouge au nord de l'OAP



1. Constat

Un quartier, deux secteurs de part et d'autre de l'avenue Nina Simone voisin de Port Marianne : un aménagement pensé avec des voies perpendiculaires structurante doublées d'une trame paysagère qualifiant l'espace urbain, le relier et harmonisant les différents quartiers de Port Marianne.

Enjeux environnementaux importants : patrimoine arboré existant, corridors écologiques, hydraulique ou de pluies

Enjeux de santé liés aux émissions de particules fines et de gaz nuisibles et de bruit généré l'A709 au sud de l'OAP

Programme Sur 21 ha dont 7 ha de parc urbain et un développement d'un nouveau paysage urbain lié à la Lironde, des traitements en terrasses nécessaire pour une bonne gestion des eaux de ruissellement

100 à 120 logements à l'hectare 170 000 m² de SDP l'objectif à atteindre espaces perméables fixé à 50 % ; minimum

Quartier mixte à vocation principale d'habitation sous forme de logements collectifs en R+9 à R+16, des activités tertiaires.

Réalisation 2020-2030

PLUi classement en secteurs UB1-1 et 29AU avec 1 MR 26 (élargissement de la rue du mas Rouge)

2 Avis des PPA et MRAe :

La MRAe recommande une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone.

3. Observations¹⁶ et mémoire en réponse de la métropole 3M

Les 7 observations concernant cette OAP sont d'ordre réglementaire d'adaptation réglementaire (entre règlement ZAC et règlement PLU) auxquelles La métropole 3M a répondu explicitement.

D'autres observations ont été relevés en limite nord de cette OAP. Les personnes s'inquiètent notamment à propos de l'emplacement réservé 2MR11 ; La métropole 3M explique cette retranscription dans le PLUi.

La métropole dans le cadre de son mémoire en réponse à la synthèse des contributions donne les informations suivantes :

Le déménagement futur de l'entreprise Union Matériaux libère un espace urbain significatif, permettant de créer un lien entre les quartiers d'Antigone, Richter, Parc Marianne et Odysséum. Le projet de la ZAC de l'Union, actuellement en cours d'élaboration, succède à la ZAC de la Baume initiée en 2018. Ce projet vise à répondre aux enjeux climatiques et environnementaux, ainsi qu'à la construction de logements, de

16 Voir observations et réponse de la métropole 3 M en annexe N°

commerces et à l'aménagement d'espaces verts. Il prévoit des bâtiments respectant l'intimité, la sécurité et l'apport de lumière pour les résidents.

Le projet sera conforme au PLUi et inclura des étapes de communication, consultation et concertation avec le public. Les plans de l'OAP et de zonage sont cohérents mais ont des représentations graphiques différentes. Une promenade piétonne est envisagée pour relier l'avenue du Mondial 98 à l'avenue Albert Einstein, valorisant le paysage existant.

Les hauteurs constructibles seront limitées, avec des constructions plus hautes le long des avenues et plus basses en cœur d'îlot pour créer une transition harmonieuse. Le projet intègre des mesures contre les îlots de chaleur urbains et des dispositifs hydrauliques. Les projets de Folies, non réglementaires, suivent leur propre calendrier et réglementation. Actuellement, il n'y a pas de projet de Folie prévu pour la ZAC de l'Union.

4. Appréciation de la CE :

Cette OAP s'inscrit en zone urbaine et va être accompli dans le cadre d'une ZAC ce qui assure une parfaite transparence dans ce qui va être réalisé. Ce projet fera l'objet d'informations et de concertation.

La réponse de la métropole qui permet de mieux comprendre le parti d'aménagement et qui répond aux inquiétudes des habitants et riverains est accueilli favorablement par la CE.

OAP 33 Le quartier de l'union contribution



1. Constat¹⁷

17 Résumé, objectifs (pièce C).

C'est le chaînon manquant du projet urbain Port Marianne au nord de la place Ernest Granier. La mutation sous forme de réinvestissement urbain de l'ancienne union des Matériaux et la jonction urbaine avec les quartiers alentours. Le foncier est partiellement maîtrisé par la Collectivité.

Les enjeux

- Patrimoine urbain ancien « ancien octroi » en partie éloignée nord-ouest
- Risques hydrauliques non majeurs ;
- Qualités paysagères partielles sur lesquelles le projet devra s'appuyer pour recomposer le paysage urbain du quartier (alignements d'arbres, bosquets, espaces boisés, ...) coulée verte entre la Lironde et le Lez, via le quartier renouvelé

Le programme : environ 75 000 m² de SDP

- environ 10 000 m² économiques (EE = 6667 m²) de SDP de surfaces tertiaires (bureaux, commerces, services, activités, ...) et d'équipements publics de proximité.
- environ 65 000 m² pour environ 1000 logements diversifiés et équipements publics de proximité
- programmation en mixité sociale : 33% de logements sociaux, 22% de logements abordables, 45% de logements libres,
De l'habitat participatif pourra être proposé dans ce quartier

Densité de 175 logements à l'hectare

Réalisation entre 2025 et 2028

PLUi : secteur 29 AU constructions en R+1 et UB1-1 avec 2 emplacements réservés pour création de cheminement piéton 1MR218 (liaison avec Palavas et Pont Trinquat accès Roseraie) et 1MR 113(accès impasse de la Baume) hauteur des constructions R+10 à R+18 (place).

2 Avis des PPA et MRAe et mémoire en réponse de la métropole 3M

Pas de réserves ou recommandation spécifique relevé pour cette OAP.

3 contributions du public

4. Appréciation de la CE

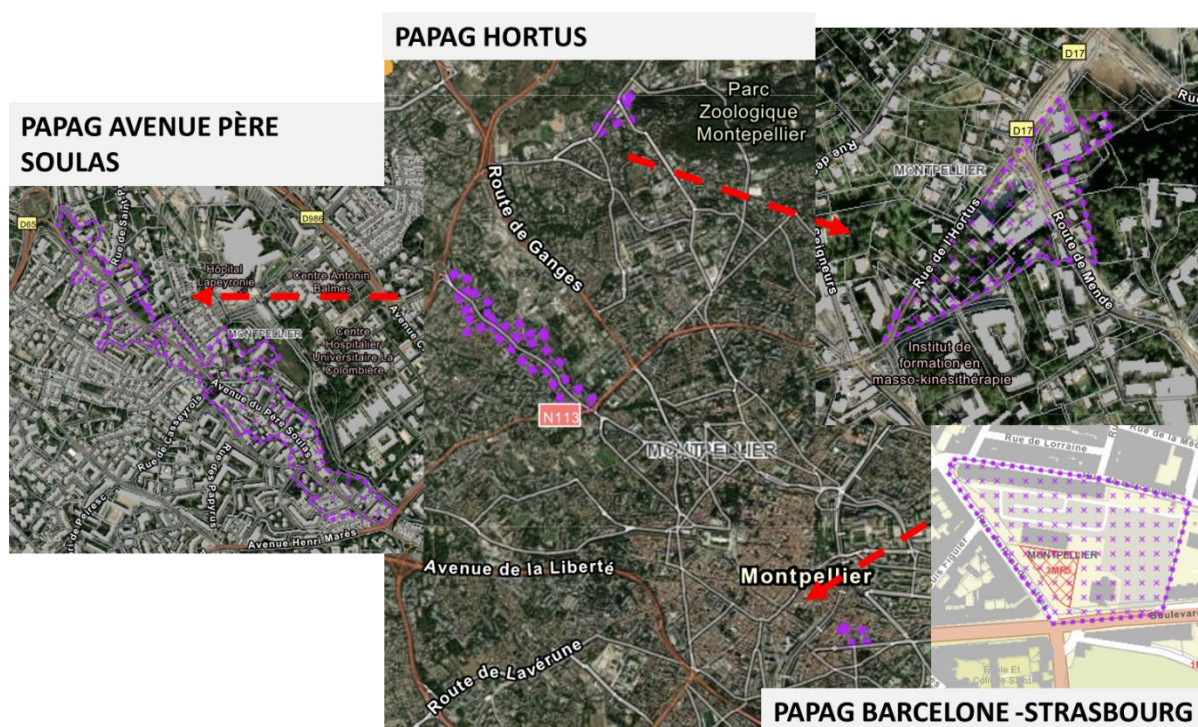
Cette OAP correspond bien à la finalité de ce quartier Port Marianne par l'intégration de l'espace Unions des Matériaux qui permettra de terminer la place Ernest Granier.

Elle n'a fait l'objet d'aucun avis de la part des personnes publiques associées et juste d'une observation du public avec photographie sur la disparition d'un espace vert.

Au vu de la réponse de 3M et après analyse la CE estime que cette OAP reprend les objectifs d'aménagement prévus pour ce quartier.

Pas de Recommandations pour cette OAP 33 Le quartier de l'union

Les PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global)



Secteur BARCELONE STRASBOURG – 4 contributions

1. Constat

C'est l'ancienne usine à gaz propriété d'Engie vendu à Steen Rehab en partie sud de la gare Saint Roch.

Ce secteur est desservi par le boulevard de Strasbourg, la rue du Pont de Lattes et la rue de Barcelone.

La superficie totale est de 18.503 m² dont les terrains ont besoin d'être dépollués.

Objectif :

EP unique PLUi-c et zonages d'assainissement de 3M

Ce secteur doit permettre de définir un programme d'aménagement afin de développer une offre de logements diversifiés avec des espaces publics végétalisés de proximité et de composer des façades sur rues et boulevard la limitant.

PLUi-c zone UC2-1 avec des hauteurs autorisées en R+ 5 et emplacements réservé 3MR5 parc public de 1609 m².

Prise en compte du secteur Sud gare/Méditerranée (site patrimonial remarquable – anciennement aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)). Ils constituent des servitudes d'utilité publique les AVAP ont vocation à assurer la conservation, la restauration, la réhabilitation et la mise en valeur des faubourgs de Montpellier. Chaque règlement de ces AVAP étant très détaillé, le règlement écrit renvoie à l'A.V.A.P qui détaille ses dispositions Toutefois, afin de conserver l'approche morphologique du PLUi, il ne s'agit pas d'un secteur dédié mais plusieurs sous-secteurs attaché au zonage morphologique du PLUi au sein de chaque secteur : UC2-1-1 ...

Analyse CE : un mille-feuille de réglementation qui s'applique.

3. Contributions du public (4) et mémoire en réponse de la métropole 3M

Une même réponse pour les deux premières observations plus globales :

- **N°1586** Anonyme–
Les enjeux du terrain Engie, un foncier rare quartier Méditerranée, méritent une plus grande transparence et une meilleure concertation de la part des décideurs quant à son avenir : tant sur les questions de qualité des sols pollués et de l'air (espaces verts), d'urbanisme (densité, hauteur...), de circulations, que sur les aspects de mixité sociale et de services.

Qu'implique le blocage par PAPAG en vue d'une cité judiciaire ?

- **N° 2915** STEEN REHAB PARIS La Société STEEN REHAB (BROWNFIELDS, ICADE et AIRE NOUVELLE) propriétaire de l'ancienne friche industrielle gazière ENGIE,
Notre société a élaboré depuis 2021 un projet d'aménagement et de construction globale mixte à dominante résidentielle sur cette unité foncière, comprenant sa réhabilitation sanitaire complète.
l'unité foncière faisait désormais l'objet.../ d'un PAPAG n°12 « Montpellier : secteur « Barcelone – Strasbourg ».

Si ce PAPAG était effectivement institué, notre projet ne pourrait pas être mis en œuvre pendant les cinq années suivant l'approbation du PLUi, alors que nous sommes pourtant prêts à l'engager dès l'année 2025 par le dépôt d'une demande de permis de

construire et qu'il nous semble parfaitement correspondre aux objectifs poursuivis par le PADD ainsi qu'avec la constructibilité du secteur.

Les arguments soulevés par ces contributions apparaissent pertinents, aussi la mise en place du PAPAG a permis à la Métropole de concrétiser en parallèle une OAP avec des éléments de projet. La Métropole propose de retirer le PAPAG pour rétablir l'OAP "Barcelone Strasbourg" dont les principes d'aménagement et de programmation ont été étudiés et permettent l'inscription d'un zonage UB2-1-b sur la parcelle, ainsi que les autres aspects réglementaires nécessaires à la réalisation de ce projet.

En particulier, cette OAP définit les conditions d'ouverture et d'occupation de ce site sur la ville. Les principes d'aménagements intègrent :

cette OAP définit les conditions d'ouverture et d'occupation de ce site sur la ville. Les principes d'aménagements intègrent :

- les éléments de patrimoine à prendre en compte dans le projet, en particulier, la conservation du bâtiment au contact de la rue de Barcelone, emblématiques de l'architecture de la fin du XIXème siècle,*
- le renforcement de la qualité paysagère avec la création d'un jardin public et d'une venelle au centre du site pour relier le boulevard de strasbourg à la rue de Barcelone*
- la programmation, avec la création de logements diversifiés et le maintien de M² d'activités pour créer une mixité de fonction*

- **FRUTUOSO Laurent n°3435-** une proposition d'aménagement global de cet espace
Je souhaite apporter ma contribution à l'enquête publique concernant la modification du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de l'agglomération de Montpellier. Plus précisément, je propose la réhabilitation du terrain de l'ancienne usine à gaz (Engie) situé en zone UC2-1, actuellement identifié en PAPAG, en espace vert.../.../Je propose de réhabiliter ce terrain en un espace vert comprenant des aires de jeux sécurisées, des sentiers pédagogiques, et des zones de détente.

Un plan d'entretien durable pourrait être mis en place en collaboration avec les écoles et les associations locales.

La métropole est consciente de la nécessité d'avoir des espaces verts en ville ; il est prévu un vaste square, inscrit en emplacement réservé 3MR5.

- N°3747 : **Mare Nostrum**-Concertation PLUI partie concernée par PAPAG

3) LE TERRAIN DE L'ANCIENNE USINE A GAZ ACTUELLEMENT CLASSE EN PAPAG - **parking** s : en cas de construction de logements, le nombre de places de parking envisagé actuellement nous paraît sous-estimé. Nous demandons que soit prévue 1 place de parking par logement au vu des problèmes de stationnement actuellement rencontrés dans le quartier. - hauteur des bâtiments : Le dépassement de la hauteur du bâtiment remarquable déjà existant, noté à l'AVAP, au sud de la rue de Barcelone constituerait une erreur manifeste d'interprétation de l'AVAP qui impose la protection du paysage urbain du faubourg et d'en conserver le caractère. Nous demandons que la hauteur de tous les bâtiments construits sur ce terrain, compte tenu des contraintes de l'AVAP, soit inférieure au niveau NGF (Nivellement Général de la France) du bâtiment remarquable déjà existant, noté à l'AVAP, au sud de la rue de Barcelone. Nous ne sommes pas d'accord avec l'exclusion des équipements publics des règles s'imposant aux autres constructions. Nous demandons que les équipements publics qui seraient susceptibles d'être construits sur ce terrain, soient soumis aux mêmes contraintes d'intérêt général que les bâtiments privés.

La réponse de la métropole

Le secteur concerné par la demande est couvert par le PLUi ainsi que par l'AVAP du quartier Sud Gare Méditerranée. A ce titre, pour les hauteurs admissibles, les règles des deux documents s'appliquent. En substance, l'AVAP indique que les bâtiments peuvent être réhaussés sous condition notamment que la hauteur finale du bâtiment s'inscrive de manière cohérente dans l'épannelage des deux côtés de la rue ou de la section de rue, et que cela ne dénature pas le caractère de la rue ou section de rue et s'intègre dans les perspectives urbaines. Ces dispositions imposent ainsi des hauteurs et des architectures contextualisées pour les nouveaux projets, y compris les équipements publics, afin que les insertions soient harmonieuses. La combinaison des règles du PLUi et des dispositions de l'AVAP permet une insertion harmonieuse des constructions projetées.

Aussi, la Métropole propose de ne pas modifier les hauteurs autorisées dans le projet de PLUi. Concernant les dispositions relatives au stationnement, elles sont justifiées au regard de la densité et de la qualité de l'offre de transports publics à proximité immédiate, dans un secteur dense proche du centre historique et de son aire piétonne. Aussi, la Métropole propose de ne pas modifier les règles de stationnement du projet de PLUi.

Appréciation de la CE :

La CE avait des difficultés à comprendre la position de 3M sur ce secteur. Les objectifs proposés démontraient que le projet n'était pas abouti.

La réalisation d'une OAP à la place du PAPAG semble cohérente dans ce secteur de Montpellier.

La CE s'en satisfait. Elle regrette néanmoins que durant cette période d'enquête la CE n'ait pas été tenue au courant de cet avancement.

1. Constat

Le secteur concerne les espaces le long de l'avenue Père Soulas au nord-ouest de la ville.

« L'urbanisme peu ordonnancé, conduisant au statut d'une avenue peu lisible sur le plan urbain, à la morphologie à la fois fragmentée et peu structurante. La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet ; les espaces publics de l'avenue sont eux aussi peu qualitatifs et mériteraient d'être repensés dans le cadre d'une vision globale sur le devenir de tout le quartier. »

Objectif :

- arrêter l'urbanisation peu cohérente le long de cette avenue et afficher la volonté d'accompagner sa mutation urbaine ;
- disposer de temps pour mener une réflexion concertée et définir un projet global sur un secteur soumis à la pression foncière et immobilière ;
- éviter des implantations ou extensions conséquentes « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains ;
- anticiper une éventuelle mais nécessaire requalification des espaces publics de l'avenue.

Le secteur est concerné par 2 secteurs du PLUi : UC1-1 UC 2-1 et UC4-1

Des hauteurs en R+3 à R+6

2. Avis des PPA et MRAe

Le Projet d'Attente du Projet d'Aménagement Global n'a pas fait l'objet de recommandations ou d'avis

3. Contributions du public et mémoire en réponse de la métropole 3M

5 observations concernant la zone UC1-1 montrant l'inquiétude des riverains de cette avenue pour un secteur UC1-1 sur les hauteurs des constructions proposées.

La métropole répond :

La zone UC1-1 projetée est située en front de rue en rive Sud de l'avenue du Père Soulas. Cette zone est actuellement composée de constructions à vocation résidentielle combinant des hauteurs de R+1 à R+2. A proximité immédiate de cette zone, l'avenue du Père Soulas est bordée par des immeubles en R+4. Ce contexte justifie la possibilité d'une densification raisonnée en R+3 sur la zone UC1-1 projetée. C'est pourquoi il est proposé de maintenir les dispositions prévues au projet de PLUi.

Appréciation de la CE : Le PAPAG bloque pour 5 ans le processus de construction à l'intérieur de son périmètre ce qui laisse le temps d'étudier un projet d'aménagement en concertation avec la population sur le devenir et l'amélioration du fonctionnement de ce quartier. La position de la métropole est actée par la CE.

Secteur HORTUS

Ce secteur est intégré au quartier du plan des 4 seigneurs qui fait l'objet d'une thématique spécifique Les éléments concernant le PAPAG mis en place sont intégrés logiquement dans ce thème des OAP sur Montpellier.

Caractérisation du projet de PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement) « Hortus » : il se situe au nord de la ville de Montpellier, à l'interface de l'avenue du Pic Saint-Loup, de la rue de l'Hortus et de la route de Mende.

La pression foncière que connaît Montpellier s'exerce tout particulièrement sur ce secteur de l'Hortus notamment avec l'arrivée de la ligne 5 du tramway et de la station plan des quatre Seigneurs qui va desservir ce secteur.

Justification des choix :

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui permettra notamment de :

- **accompagner la mutation de ce secteur,**
- **approfondir des réflexions en matière de mobilité, d'hydraulique et de ruissellement urbain,**
- **mener une réflexion concertée et définir un projet global sur un secteur soumis à la pression foncière et immobilière,**
- éviter des implantations ou extensions consécutive « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains,
- anticiper la requalification programmée des espaces publics du secteur.

Le dossier du projet de PLUi-c aborde la question du PAPAG Hortus et de l'élargissement des voies de circulation dans ses parties relatives à la mobilité et dans les plans de zonage. La question des risques d'inondation et des ruissellements est traitée dans sa globalité.

Rien n'est dit de particulier sur le Collège des Ecossais.

Durant la concertation préalable diverses contributions ont été recueillies :

des observations ont été formulées à l'encontre des dispositions initialement envisagées sur le secteur « Hortus Mende » et « avenue du Père Soulas ».

La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en identifiant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur chacun des secteurs.

Les services de l'Etat, au-delà de leurs réserves générales sur la Métropole, notamment concernant les risques d'inondation et ruissellement n'ont exprimé aucune réserve ni recommandation particulières pour le quartier du Plan des 4 Seigneurs.

La MRAe pour sa part, au-delà de ses recommandations générales sur la Métropole, notamment concernant les risques d'inondation et ruissellement, ou encore les mobilités et la compatibilité avec le PDM, n'a rien recommandé de particulier non plus pour ce quartier.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Le PAPAG Hortus reste à l'étude plus approfondie pour 5 ans car si certains aspects rentrent bien en compatibilité avec les grandes orientations du SCoT et les objectifs comme les axes du PADD, d'autres points nécessitent des compléments au sujet de leur compatibilité avec le PDM, le SRADETT, le PCAeT, le PGRI, et la sauvegarde du patrimoine.

le PAPAG figurant de part et d'autre de la rue de l'**Hortus** permettra à la collectivité, dans la concertation avec les riverains, de mener des études, définir de possibles évolutions du tissu urbain existant. Il est précisé que ce « zonage de gel » fait suite à la suppression d'une ZAC qui comptait jusqu'à 600 logements et prévoyait des hauteurs jusqu'au R+6. Les hauteurs seront maintenues à R+ 2, afin de permettre une densification douce du secteur.

Le PAPAG HORTUS:

L'objectif du PAPAG est de bloquer toute évolution constructive : ce faisant, la collectivité a souhaité donner suite aux très nombreuses interventions pour ne permettre que des évolutions urbaines très limitées. En effet, avec l'arrivée de la ligne 5 du tramway et de la station « Plan des 4 Seigneurs » qui va desservir ce secteur, et pour éviter des mutations urbaines inappropriées, ce PAPAG, délimités au règlement graphique du PLUi (pièce A zonage), a pour objet d'interdire pour une durée maximale de 5 ans, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m². Face à la pression foncière et immobilière, cette servitude doit permettre d'éviter que des constructions se fassent « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains, afin de se laisser le temps d'approfondir les réflexions en matière de mobilités, ou d'hydraulique, et mener les études requises pour définir une stratégie de planification, après concertation. Une réflexion sera donc à mener ultérieurement dès que des études auront pu être lancées pour effectuer les éventuels choix d'évolution du quartier. D'ici là, la collectivité souhaite maintenir ce PAPAG.

Conclusion partielle : la C.E prend acte des précisions apportées par la Métropole, et notamment concernant ce PAPAG à l'étude pour 5 ans ainsi que des évolutions envisagées pour apaiser ce secteur

QUARTIER SUD LA RAUZE AIGUERELLES CENTRAYRAGUES

Analyse des contributions, appréciation du CE et retour sur mémoire en réponse de la métropole 3M et propositions conclusives

Le secteur quartier SUD (La Rauze, Aiguerelles, Centrayragues ...) s'étend entre le rond-point « pré d'arène », le périphérique au sud jusqu'au Lez et les immeubles à proximité de la mairie à l'ouest, chemin de Moularès au nord et à l'est la rue Centrayragues.

186 contributions ont été déposées sur quartier sud donnant lieu autant d'observations avec une pétition et un courrier collectif de 17 signatures.

4 groupements de personnes :

- Collectif Acconiers – Pont Trinquat sud une pétition de 2023 de 223 personnes redonné en enquête publique ;
- Collectif des riverains des quartiers des Aiguerelles et de la Rauze ;
- Syndic bénévole jardins du soleil ;
- ASL Clos de Centrayragues ;
- Le mas d'Andabre un courrier de 17 signatures représentant 22 personnes et une association « Cissouboys » de 90 membres.

La contribution 1053 a été soutenue par 46 autres contributions (19%)

(1093/1054/1094/1101/1112/1132/1171/1175/1197/1233/1248/1281/1341/1343/1352/1415/1440/1528/1569/1695/1698/1713/1838/1873/1991/2099/2105/2107/2109/2155/2176/2192/2378/2382/2428/2436/2445/2455/2987/3006/3017/3158/3159/3815/3847)

Une question (Web n°600) sur la rénovation du quartier Saint Martin estimé et une demande de protection de la ripisylve du Lez (Web n° 490). La contribution n°928 instruite dans thème règlement, la 937

Les observations font donc part majoritairement de la volonté de préservation de l'habitat pavillonnaire actuel de leur quartier et marquent une forte opposition à la possibilité de création d'immeubles collectifs d'un en R+3 à R+5 voire R+6 en limite ou au sein de leur habitat pavillonnaire.

« ...Nous pensions donc que les incohérences du passé et la densification anarchique et à tout prix ayant eu lieu rue de Saint Hilaire et Avenue de Palavas, dans le diffus, en bordure de nos habitats pavillonnaires seraient stoppées. Las... le projet de PLUI ne correspond pas à ces déclarations

Le 26 /02/2025 : rendez-vous en métropole de 13 personnes représentants ce quartier sud et des 2 CE a permis un échange sur leur choix de vivre sur Montpellier dans un secteur pavillonnaire partiellement entendu en 2023.

Les points soulevés en réunion :

- circulation du quartier la densification le long du tram avenue Pré d'arène et la requalification de l'avenue Albert Dubout a induit un report au travers des quartiers dont les voiries ne sont pas adaptées.

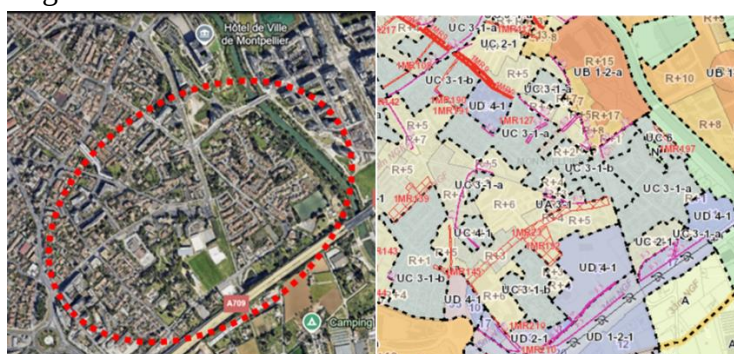
J'ai visité le quartier : je confirme qu'aux heures de pointes, en partie nord du l'avenue Germaine Tillon et surtout Centrayragues, la circulation est difficile ; le stationnement anarchique sur trottoir devant les entrées empêche certaines personnes de rentrer chez eux.

- Sur le stationnement nappes phréatiques à (5- 6 m) qui ne permet difficilement de réaliser du stationnement en sous terrain
- Forme urbaine rappel de l'historique du PLU de ces quartiers avant
- Aspect nappes phréatiques de ce secteur à étudier

Suite à ce premier regard sur les contributions, une réunion avec 3M a été demandée et effectuée avant la fin d'enquête afin de connaître la méthodologie employée pour la construction du règlement zonage et graphique en général et bien entendu aussi pour ce quartier (réunion Visio du 27/02/2025).

ANALYSE DU SECTEUR

Google Earth et zonage PLUi



1. Les observations du public :

Les lieux cités : Jardins du soleil, impasse du Levant, du Cers, de l'Autan ,du Clos, de l'étang du Prévost et de l'Or, du Couchant, Johannes Kepler, rue Centrayragues, avenue Pont Trinquat, rue des Acconiers, partie rue Saint Hilaire, quartier de la Rauze, rue du docteur Charles Fourcade, lotissements de la péniche, des Constellations et du Mas, rue du Port Sarrazin, hameau de l'écluse, rue Nicolas Copernic, rue des Vignerons, place du Chai, rue Edmond Halley, lotissement la belle Treille, rue Métairie de Sayset, Belle Treille.

Plus de 180 observations pour l'ensemble des contributions

Les sujets abordés concernent essentiellement la réalisation d'immeubles de « très grandes hauteurs » à proximité ou au sein de leur habitat.

Les arguments contre cette densification annoncée : vues par surplomb de leur habitat, augmentation du flux de véhicules et donc de pollution sonore , sous dimensionnements des infrastructures, risques de sinistres suites aux travaux, , sentiment d'oppression de perte

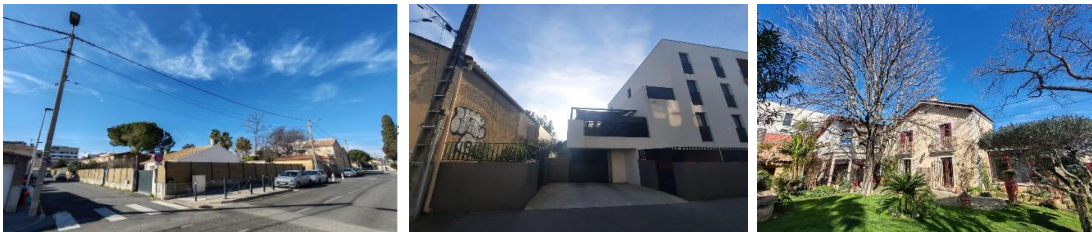
d'intimité , troubles du voisinages et nuisances sonores, risques pour la nappe phréatique en dessous de ce quartier, dévalorisations des biens , perte de l'équilibre entre végétation et habitat, manque d'anticipation des besoins de ce quartiers (école surchargée, voiries inadaptées, stationnement sauvage..

Le cas de la contribution 1053 (en italique extrait de la contribution)

Propriétaire d'une parcelle rue Métairie de Saysset classé zone 2 U2-2cw du PLU actuel :

- hauteur maximale de construction de 8 mètres
- le prospect applicable prévoit une règle de $L > \text{ou} = \text{à } H$ et au minimum $L > \text{ou} = \text{à } 4\text{m}$ par rapport aux limites séparatives.
- l'indice W applicable à la zone indique que la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour un motif d'ordre esthétique ou historique correspondant notamment à la préservation des éléments architecturaux de qualité remarquable et témoins du patrimoine architectural et historique de la ville.

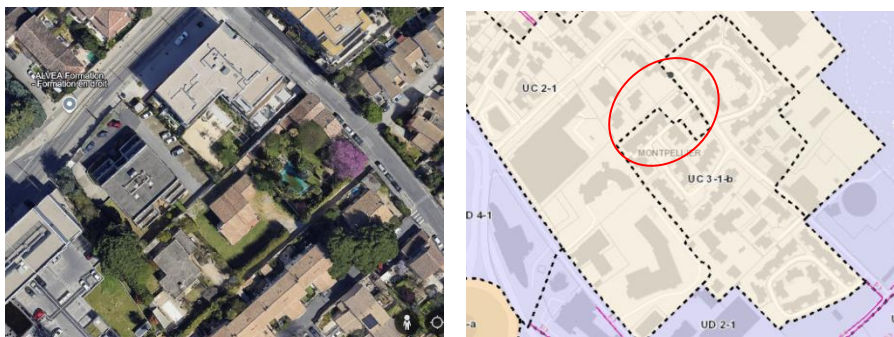
Il découle de ce zonage un habitat pavillonnaire, assez aéré permettant une certaine qualité de vie.



(PJ1bis Photo environnement pavillonnaire)

La zone 2U1-8cw jouxtant la parcelle côté ouest et nord : *Ces règles ont entraîné une forte densification ; Cette mutation s'est faite sans aucune prise en considération du caractère pavillonnaire. Ces évolutions sont également intervenues en dépit d'équipements publics environnants non calibrés de manière suffisante pour les absorber.*

Que voit-on en photo aérienne ? Que dit le PLUi ? nouveau zonage UC 2-1



Au regard de la photo aérienne on peut s'interroger sur l'intérêt de cette enclave en forme de L renversé

« UC 2 tissus urbains mixtes à vocation essentiellement résidentielle à dominante de collectifs : préserver la mixité urbaine (habitat, équipements et activités) et densifier en périphérie des îlots afin de préserver des cœurs végétalisés et UC 3 tissus urbains mixtes à vocation essentiellement résidentielle à dominante d'habitat individuel , intermédiaire ou collectif de faible hauteur...dans un souci d'économie d'espace et d'alternative à l'étalement urbain, il s'agit de permettre une densification douce des ces quartiers en respectant leurs caractéristiques paysagères et le confort des habitants. L'objectif est ainsi de poursuivre la mutation engagée mais en l'encadrant davantage pour en améliorer la qualité et l'intégration dans l'environnement urbain. » le b correspond à la servitude de hauteur par rapport Peyrou 55NGF

Appréciation de la CE sur les contributions de ce quartier sud

Cette forte mobilisation du public que ce soit pendant la concertation ou pendant l'enquête démontre un vif intérêt des habitants pour le bien vivre de leur quartier.

Une absence de consultation des habitants est soulevée dans le cadre de l'élaboration de ce document et certains marquent leur incompréhension sur l'appréciation des choix règlementaires.

La CE relève que ce secteur n'a pas fait l'objet d'une étude particulière afin de préciser des objectifs d'aménagement dans le cadre de ce PLUi-c.

2. Mémoire en réponse de la métropole 3 M

La métropole 3M a répondu à l'ensemble des contributions de ce secteur et souligne que certaines propositions ont fait l'objet de prise en compte des modifications lors de la concertation.

Sur ce « quartier sud » la majorité des contributions sont focalisée sur les hauteurs des constructions prévues, la densité et le besoin stationnement induits et pour finir l'impact sur le bâti existant.

La métropole répond par la création de deux zonages : Rauze et Centrayrargues

Deux réponses sont données suivant la localisation de chaque contribution concernée par une de ces 2 secteurs à créer :

Contributions 1053 et les 45 autres citées plus haut

Les arguments soulevés par cette contribution apparaissent pertinents en l'absence d'une étude urbaine d'ensemble, aussi après analyse, la Métropole propose un abaissement des hauteurs maximales en R+1 et l'inscription d'un zonage UC3-1-b (zonage d'habitat individuel) au droit de l'allée de la Belle Treille et de la rue de la Métairie de Sayssset (au lieu de R+6)

Autres Contributions

Les arguments soulevés par cette contribution apparaissent pertinents en l'absence d'une étude urbaine d'ensemble, aussi après analyse, la Métropole propose un abaissement des hauteurs maximales en R+1 et l'inscription d'un zonage UC3-1-a (zonage d'habitat individuel) au droit de la rue de Centrayrargues et de l'impasse du Levant (au lieu de R+3/R+4/R+5)

Les observations suivantes ont fait l'objet d'une réponse individuelle :

- Protection d'arbre demandé pour les contributions

- N°398(pour partie) de MAGNIN Michèle

De plus, la Métropole propose de classer l'arbre rue de Centrayrargues en arbre notable lors de l'approbation du PLUi.

- N°1353 se retrouve dans le thème règlement

Dans la perspective de conserver l'aspect arboré du quartier et de préserver la biodiversité en ville, la Métropole propose de conserver la protection de cet arbre au titre des arbres notables du PLUi, bien qu'il ne soit pas très ancien.

- Hameau de l'écluse N°348- N°920- N°2455

- N°348 Plamont Nathalie

Je voulais vous faire part de mon désaccord déjà exprimés par rapport aux projets de PLUI autorisant dans notre voisinage immédiat des immeubles de grandes hauteurs (R+4, R+5 et même R+8).

Le secteur dit de la Rauze (ou hameau de l'écluse) a fait l'objet, lors de la concertation sur le PLUI, d'échanges avec les habitants notamment sur les hauteurs : le PLUi arrêté a bien pris en compte les requêtes des riverains puisque les hauteurs envisagées sur les secteurs principalement construits de maisons individuelles ont été rabaissés à R+1.

- N°920 Agnès Rousseau

J'apprécie particulièrement le caractère paisible et pavillonnaire de mon quartier. La biodiversité y est également préservée, notamment au bord du lez et rue du pont Trinquât...Je suis contre la construction de d'immeubles autour du lotissement du mas

Le secteur dit de la Rauze (ou hameau de l'écluse) a fait l'objet, lors de la concertation sur le PLUI, d'échanges avec les habitants notamment sur les hauteurs : le PLUi arrêté a bien pris en compte les requêtes des riverains puisque les hauteurs envisagées sur les secteurs principalement construits de maisons individuelles ont été rabaissés à R+1. Les rives du Lez sont classées en zonage N (zone naturelle) ce qui répond bien aux demandes des habitants sur ce secteur.

En ce qui concerne les enjeux d'artificialisation, de préservation des espaces verts et de lutte contre le réchauffement climatique, il est rappelé que, sur le secteur de La Rauze, le PLUi prévoit par exemple 50 à 80% d'espaces perméables en pleine terre.

cialisation, de préservation des espaces verts et de lutte contre le réchauffement climatique, il est rappelé que, sur le secteur de La Rauze, le PLUi prévoit par exemple 50 à 80% d'espaces perméables en pleine terre.

Sur le secteur du hameau du Mas, les arguments soulevés par cette contribution apparaissent pertinents en l'absence d'une étude urbaine d'ensemble, aussi après analyse, la Métropole propose un abaissement des hauteurs maximales en R+1 et l'inscription d'un zonage UC3-1-a (zonage d'habitat individuel) au droit de la rue de Centrayrargues et de l'impasse du Levant (au lieu de R+3/R+4/R+5)

Compte tenu du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité, il est important d'arrêter d'artificialiser. Nous avons besoin d'îlots de fraîcheur et d'espaces non imperméabilisés.

- N°2455 RECOURA Daniel

Nous habitons le lotissement Le Mas depuis 1981 et nous déplorons la bétonisation croissante de notre environnement. Nous apprécierions que le quartier conserve son caractère pavillonnaire et que toutes les parcelles restent en R+1.

Le secteur dit de la Rauze (ou hameau de l'écluse) a fait l'objet, lors de la concertation sur le PLUi, d'échanges avec les habitants notamment les règles de hauteur maximale : le PLUi arrêté a bien pris en compte les requêtes des riverains puisque les hauteurs envisagées sur les secteurs principalement construits de maisons individuelles ont été abaissées à R+1. Les rives du Lez sont classées en zone N (naturelle) ce qui répond bien aux demandes des habitants sur ce secteur

- N° 828 Marsolat Cécile :

Prévoir que le triangle compris entre l'avenue du Pont Trinquat et la rue de Saint Hilaire passe en R+8 est une aberration à plusieurs égards : Perte d'une zone verte peuplée d'arbres de haute tige -Suppression d'une zone abritant oiseaux, insectes, petits animaux contribuant à préserver la diversité -Implantation au milieu d'une zone pavillonnaire. Je pense que cette zone doit rester en R+1 avec espace VERT PROTEGE.

Cette contribution n'appelle pas de réponse circonstanciée car ces parcelles sont déjà en R+1 avec une surface boisée importante protégée au titre des espaces boisés classés (EBC)

- N° 937 M. Maurette Pierre et les riverains de Lantissargues courrier sur inondation de 6 pages et réponse du 1/3/2023 m. Maurette pierre et les riverains de Lantissargues courrier sur inondation de 6 pages et réponse du 1/3/2023 traité dans le thème risques ?
- N° 980 Mme Wattremez Martine : plan 17 prolongement des jardins constructibles ? zone N en bordure Lez

Selon la description, le site questionné est en blanc (plan B hauteurs) car il est en zonage N donc non constructible. En ce qui concerne la hauteur, l'intégralité du secteur en question (rue de la Péniche quartier Pompignane) est en R+1 maximum, sauf sur les résidences/copropriétés existantes pour lesquelles les hauteurs du PLUi sont conformes à la réalité du bâti existant.

- N°1053 courrier M. CHOUX Guilhem propriétaire d'une parcelle sise 336 rue Métairie de Sayssset (numéro cadastre section DR 01 n°54) – PJ1 Plan de situation
Ma propriété ainsi que les propriétés immédiatement environnantes sises 352 (parcelles cadastrées DR 01 n° 299 et n°300), 396 rue de la Métairie de Sayssset (parcelle cadastrée DO n°4) et 2, allée de la Belle Treille...

Les arguments soulevés par cette contribution apparaissent pertinents en l'absence d'une étude urbaine d'ensemble, aussi après analyse, la Métropole propose un abaissement des hauteurs maximales en R+1 et l'inscription d'un zonage UC3-1-b (zonage d'habitat individuel) au droit de l'allée de la Belle Treille et de la rue de la Métairie de Sayssset (au lieu de R+6)

- N°1239 Guizard Monique

Je souhaite dire mon désaccord avec les projets proposés par le climat de la Métropole de Montpellier (prévus en parti malgré les interventions de notre collectif) Ceci concerne des réaménagements étonnants d'habitats pouvant dénaturer l'équilibre de nos lotissements et, du quartier. Certaines parcelles demeurent menacées de remplacement par des projets immobiliers de hauteur gênante :un voisinage imprévu et indésirable...

Pas de réponse MeR

- N°1957 Agelou Pierre Arnaud AGELOU Alexia AGELOU SABOURAUD

Suite au PLUI en vigueur à ce jour et au PLUI projet, je ne saisi pas le sens de la réduction des hauteurs de R +6 à R+5 sur mes parcelle cadastre DSO 557 et DSO 517.Ces fonciers se situent dans le périmètre d'emprises bâties en R +7/8 et je considère légitime le faites de pouvoir éventuellement bâtir avec les hauteurs du PLUI actuellement en vigueur soit R+6, des lors que mon foncier sera cédé.

Des changements ont pu être apportés aux règles de hauteur entre le PLU et le PLUi en réponse à divers enjeux selon les secteurs de la Métropole. Sur les parcelles objet de la contribution, la hauteur à R+5 permet d'assurer une meilleure transition entre des hauteurs plus importantes à l'est (R+8) et des hauteurs beaucoup plus réduites à l'ouest et au sud (R+1/R+2).

Hors secteur

- **2033 Bayard Géraldine** : une contribution qui est traité dans le quartier mas Drevon
- **2081 anonyme** Contre le projet de l'aigarelle. « On veut conserver ces espaces vert » .hors secteur sur Fabrègues

La zone AU de l'Aigarelle est en continuité avec le PLU de Fabregues, dans lequel le secteur était déjà identifié comme une zone à urbaniser. Le quartier de l'Aigarelle est en continuité de l'urbanisation de la Fabrique.

APPRECIATION DE LA CE :

La métropole propose de modifier partiellement le secteur suite à la majorité des observations du public.

La commission d'enquête lors des permanences et dans le cadre des visites et analyse de ce secteur de Montpellier a pu apprécier les observations du public. Elle corrobore la décision de la métropole de conserver des hauteurs en adéquation avec l'environnement immédiat

(abaissement des hauteurs maximales en R+1 et l'inscription d'un zonage UC3-1-a (zonage d'habitat individuel) au droit de la rue de Centrayrargues et de l'impasse du

Levant (au lieu de R+3/R+4/R+5) et l'inscription d'un zonage UC3-1-b (zonage d'habitat individuel) au droit de l'allée de la Belle Treille et de la rue de la Métairie de Saysset (au lieu de R+6).

Elle apprécie le fait que la métropole reconnaisse l'absence d'une étude urbaine sur ce secteur

Elle acte les 11 réponses individuelles spécifiques effectuées par la métropole sur ce secteur.

Elle regrette qu'un document graphique même succinct ne présente pas ces modifications, ce qui aurait permis à la commission de mieux cibler les modifications envisagées.

Une recommandation : La CE compte sur la mise en œuvre des engagements de 3M annoncés dans le cadre du MeR.

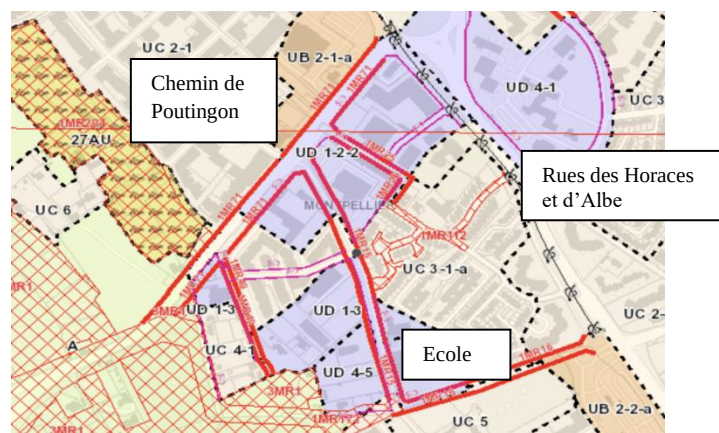
CAS DES OBSERVATIONS sur plus de 5 CONTRIBUTIONS SUR SECTEUR SUD MONTPELLIER

Ces cas sont traités par unité géographique : sud-ouest- sud -sud-est. Une réponse sur ces contributions était attendue de la commission d'enquête (CE) dans le cadre du mémoire en réponse.

SECTEUR DE MONTPELLIER CROIX D'ARGENT

47 contributions et une pétition de 45 signatures

N° Web : 940, 1207, 2491, 2493, 2494, 2498, 2505 & doublon en 250, 2519 doublon en 2529, 2521,2566,2569,2590,2599,2601,2604,2612,2619,2620,2622,2625,2626,2629,2630,2631,2632,2662,2673,2703, 2911, 2543, 2951, 2983, 2993, 3089, 3131,3153, 3155, 3341, 3419, 3504, 3533, 3556, 3563, 3568, 3569, 3585, 3715, 3727, 3745 ;



PLAN DE LOCALISATION

Objet :

- Suppression des emplacements réservés voirie du hameau du quartier VILLARD 1MR15 - 1MR25 - 1MR 112 ;

La majorité des observations sont opposées à ces emplacements réservés d'élargissement de voirie.

Argumentaires développés :

- Un quartier dense mais actuellement paisible et sécurisé pour les enfants ; un cadre de vie agréable
- Si la rue des Horaces était ouverte du côté de l'avenue de Toulouse et si la rue d'albe permettait une jonction avec la rue Poutingon : densité de circulation, sécurité des enfants stationnement ...

Analyse de la CE

Cette forte mobilisation ; l'argumentaire développé dans certaines de observations, la visite des lieux, le regard sur les objectifs du PLUi dans le cadre du règlement écrit et graphique interroge la CE.

Quel est l'intérêt actuel et la justification de ces emplacements réservés ? (pas de réponse satisfaisante dans le PLUi c) surtout en l'absence d'une réflexion globale sur ce secteur. La seule qui paraîtrait judicieuse sur le long terme est celle de la rue des Horaces et de la rue du Latium.

L'ensemble de ces demandes est traité pour une seule réponse attendu de la métropole dans les cas particuliers. Il n'a pas fait l'objet d'une analyse croisée dans le thème Règlement de ce rapport.

Mémoire en réponse de la métropole 3M

Une demande de modification de plusieurs emplacements réservés situés dans le quartier au nord du chemin de Poutingon... correspondant à la volonté de la collectivité de créer des connexions entre la rue des Sabines, déjà publique et l'avenue de Toulouse, où se situe des zones d'attractivité, tels que les supermarchés et autres services. Ils permettent de garder et de promouvoir une ville marchable, en connectant les différents lieux d'attractivité, square, école, commerces...

La Métropole propose une stratégie différenciée pour chacun de ces 4 emplacements réservés (ER) :

Pour le 1MR15, qui a pour objet l'aménagement du chemin de Poutingon avec une largeur de 20 mètres, la Métropole propose de le conserver pour pouvoir aménager la rue en conservant les oliviers et intégrer à cet aménagement des cheminements piétons et cyclables confortables afin de promouvoir les mobilités actives

Pour le 1MR16 destiné à l'aménagement de la rue du Mas Nouguier, avec une largeur inscrite au plan, la Métropole propose de conserver cet emplacement avec des buts similaires au 1MR15.

Pour le 1MR25 destiné à la création d'une voie entre l'avenue de Toulouse et le hameau du Mas de Villard avec une largeur de 12 mètres, la métropole propose sa conservation pour rendre possible le passage entre l'avenue de Toulouse et le boulevard Paul Valéry.

Pour le 1MR112 destiné à la création d'une voie publique de liaison entre le boulevard Paul Valéry et le chemin de Poutingon, alors que cette voie est actuellement privée, la Métropole propose une modification, de tracé pour supprimer la partie sud (rue d'Albe), en largeur pour le porter à 6m et en destination puisqu'il s'agit alors de création de modes doux entre le boulevard Paul Valéry et le chemin de Poutingon. Ces modifications répondent à l'inquiétude légitime des habitants d'avoir trop de circulation dans le lotissement.

Une petite clarification de la métropole en début de mémoire en réponse

Au regard de la richesse de l'enquête publique, de nombreux intervenants ont été mobilisés pour établir le mémoire en réponse. Ainsi, les réponses apportées dans le cadre du présent mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales ne sont pas homogènes d'un point de vue rédactionnel.

Lorsqu'elle propose une modification à la commission d'enquête : La Métropole propose de modifier le projet de PLUi / La Métropole propose de modifier le PLUi arrêté / la Métropole propose d'autoriser....Il est à souligner que les évolutions de la version d'arrêt du PLUi que Montpellier Méditerranée Métropole souhaite apporter ne sont, à ce stade, envisagées qu'à l'aune des avis émis figurant dans le dossier d'enquête publique (PPA, MRAe, etc.) et observations recueillies pendant l'enquête.

toriser....Il est à souligner que les évolutions de la version d'arrêt du PLUi que Montpellier Méditerranée Métropole souhaite apporter ne sont, à ce stade, envisagées qu'à l'aune des avis émis figurant dans le dossier d'enquête publique (PPA, MRAe, etc.) et observations recueillies pendant l'enquête.

Ces évolutions seront amenées à être confirmées, amendées, abandonnées, etc.... au regard du rapport définitif produit par la commission d'enquête et soumises, à terme, au Conseil de Métropole pour approbation

Appréciation de la CE : La CE estime que la réponse effectuée par la métropole est bien argumentée et permet de mieux comprendre et peut être de mieux accepter les enjeux liés à la réalisation de ces emplacements réservés.

Elle souhaite et ne peut que recommander fortement à la métropole 3M de réaliser les modifications et précisions nécessaires dans le cadre du règlement avant approbation du PLUic.

Elle espère que la métropole 3M fera participer dans la mesure du possible les habitants de ce quartier et de bien communiquer sur les projets étudiés et peut-être coconstruits...

Dans ce même secteur

3 autres observations sur lesquelles une réponse dans le cadre des réponses particulières a été demandé par la CE :

- l'observation N° **2604** opposé au village de transition face à l'école Beethoven, projet où la population n'a pas été consultée...
...à laquelle la métropole a répondu : *Cette contribution ne concerne pas le PLUi*
- Les observations N° **2143 et 2286** à propos de la zone UD1-3 chemin de Poutingon ; zonage incohérent par rapport à l'ancien zonage et présence d'arbres remarquables ; demande passage en UD 4-5...

La métropole a répondu :

Les arguments soulevés dans cette contribution apparaissant pertinents, la Métropole propose un reclassement des parcelles EH48, 50, 51, 52 et 53 en zone UC4-1 lors de l'approbation du PLUi.

- L'observation N°**2050** (courrier)
Résumé : EH 40 chemin de Poutingon « Mas Nouguier » classé en UD1-3 ; ce zonage empêche considérablement la constructibilité de la parcelle. Il serait opportun d'adapter ce zonage afin d'optimiser l'utilisation du foncier. Demande de reconsidérer le classement du zonage de cette parcelle.

La métropole considère : *Pour la parcelle EH 40 située chemin de Poutingon, le Métropole ne souhaite pas changer le zonage de ce secteur sans avoir effectué une étude d'ensemble à l'échelle du quartier. En effet, cette perspective de changement vers un zonage à dominante de logements nécessite une étude urbaine d'ensemble. C'est pour cela que ce secteur fait également l'objet d'un périmètre d'étude.*

Appréciation de la C.E :

Pour l'ensemble de ces observations la CE acte les réponses de la métropole et s'en satisfait.

Pour les observations N° **2143 et 2286** sur la modification proposée par la métropole 3M Elle la CE souhaite que ce reclassement de parcelles soit reporté sur le règlement avant approbation du PLUi c.

RUE DE CHOLET ET AVENUE VILLENEUVE D'ANGOULEME

9 contributions dont un doublon (N° Web : 583.591.650.651.680.701.745.770.1036)

Objet :

- demande places de stationnements écologiques sur parcelle 3M EL 81
- question sur les aménagements prévus dans l'emprise 1MR 21

Question de la CE et réponse du mémoire de la métropole 3M

Demande la création de places de stationnement écologiques dans la rue de Cholet sur la parcelle EL81 appartenant à la Métropole. Et réponse sur 1MR21 (2 aménagements de voirie avenue Villeneuve d'Angoulême) *Est-ce recevable ?*

Mémoire en réponse de la métropole 3M

La création de places de stationnement écologique dans la rue Cholet n'apparaît pas réalisable car la parcelle EL81 est destinée à accueillir un projet de piste cyclable pour développer les mobilités actives sur la Métropole.

Par ailleurs, la destination des emplacements réservés est précisée dans le tome 2 du règlement du PLUi

Avis de la CE : L'emplacement réservé 1MR21 correspond bien à un aménagement de voirie dont la finalité à priori n'est pas encore étudiée.

La CE n'émet pas de recommandation ; une réponse plus éclairante pour ce public qui a participé à cette enquête aurait été appréciée.

PARC MONCALM ET DEVENIR DE LA PEPINIERE

Contributions 415-465-610-912-938 signé par 11 pers.-943-995-1249-1529-1721-1859-1864-1874 -1891-1895-1903 -1925-1968-1992-2048-2906-3197-3455-3371-3441-3342-3444-3455-3460-3468-3502-3514-3519-3607-3711-3721-3791-3859



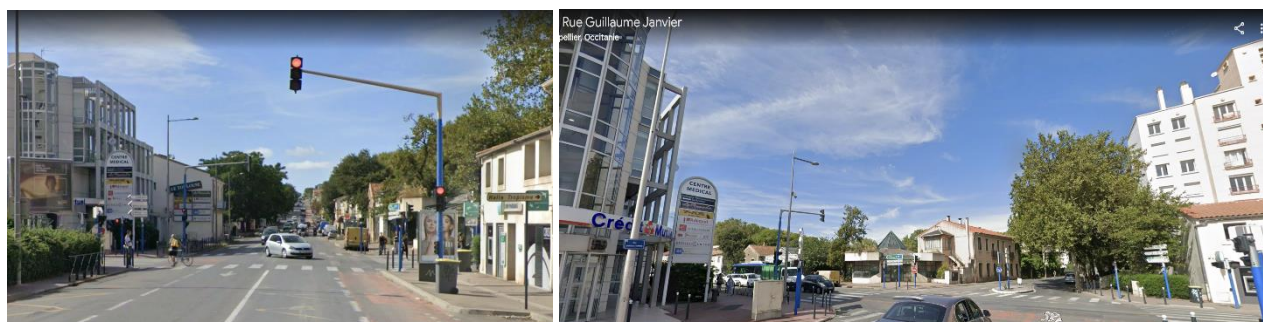
Les observations du public portent sur :

- 21 observations contre les hauteurs des constructions prévues en limite du parc (jardinerie pépinière et mess des officiers), la dévalorisation des biens immobiliers voisins pour la majorité ;
- Une proposition d'utiliser la pépinière en équipement de quartier (médiathèque)(1 obs.);
- 16 demandes de protection du Parc ou de classement « EBC » incluant les deux secteurs constructibles ;
- 8 sur l'aspect hydraulique oublié dans le PLUi-c de ce secteur partiellement inondé.
- 10 contre les constructions dans le parc et épinieres
- Une de l'association des gardiens de Montcalm traité dans le thème règlement

Analyse de la CE

Les terrains de la pépinière et les zones concernées sont des propriétés privées qui ne sont pas incluses en emplacement réservés pour extension du parc dans le cadre du PLUi.

L'avenue de Toulouse est un axe majeur d'entrée ouest de la ville. Au milieu, entre le rond-point du grand M et la Place du 8 mai 1945, l'axe perpendiculaire avenue Guillaume Janvier et la rue des Chasseurs comprend déjà un immeuble de 5 étages en face de la pépinière sur l'avenue(coté Mas Drevon) et un immeuble en R+6 visible depuis l'avenue sur la rue des chasseurs .



Ce parti d'aménagement de vouloir ponctuer le linéaire de cette avenue semble correspondre à un parti d'aménagement soutenu par la Métropole. Un peu de hauteur ne nous paraît pas excessif à cet endroit.

Question de la CE

Pour les observations suivantes :

13 obs. Rue de Bugarel et du Port Sarrazin (415, 465, 1665, 1859, 3739). Rue Fontcouverte, des Chasseurs et Colline d'Estanove (937, 1891, 3401, 3453, 3759, 3840) Problèmes hydrauliques dus à des constructions d'habitats collectifs et de résidences diverses alors que les risques d'inondation dans le quartier sont désormais clairement identifiés sur le PPRI. Détournement du cours du Lantissargues (937, 3441) qui occasionne des inondations fréquentes et dangereuses. Autres observations relatives au Parc Montcalm et ses abords :

610, 912, 1249, 1721, 1874, 1891, 1895, 1903, 1925, 1968, 1992, 2048, 2906, 3197, 3371, 3444, 3455, 3460 34

alm et ses abords : 610, 912, 1249, 1721, 1874, 1891, 1895, 1903, 1925, 1968, 1992, 2048, 2906, 3197, 3371, 3444, 3455, 3460 34
68, 3502, 3514, 3519, 3607, 3711, 3721, 3791, 3859

Sur Secteur Montpellier : Une réponse est attendue de la CE sur ces contributions.

Dans les thèmes :

- Règlement Est-ce recevable ?
- Risques (Secteur Parc Montcalm page 1040) :

Quelles mesures ont été prévues pour limiter les problèmes de ce secteur ?

Qu'est-il envisagé pour réguler le Lantissargues.

Mémoire en réponse de la métropole 3M

Elle concerne plusieurs points liés au secteur du Parc Montcalm à Montpellier et à ses environs dont voici les Principaux éléments abordés :

Problèmes hydrauliques et inondations :

- Des constructions d'habitats collectifs et de résidences dans des zones à risque d'inondation identifiées par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).
- Détournement du cours du Lantissargues, provoquant des inondations fréquentes et dangereuses.
- Des mesures sont attendues pour limiter ces problèmes et réguler le cours du Lantissargues.

Ancienne pépinière du Midi :

- Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est en cours de révision et doit tenir compte des évolutions du PPRI.
- La Métropole propose un abaissement des hauteurs maximales à R+1 sur ce secteur.
- Les futurs projets devront respecter les contraintes hydrauliques et les risques d'inondation, tout en s'intégrant harmonieusement dans le voisinage.

Parc Montcalm :

- Le parc appartient à la Ville de Montpellier et est classé en zone UD4 (grand équipement collectif), empêchant la construction de logements ou d'activités économiques.
- Les 23 hectares du parc sont protégés et réservés pour un usage public (parc, culture, sport).
- La hauteur maximale autorisée sur le parc est de 8 mètres.
- Le parc sera ouvert sur l'avenue de Toulouse pour améliorer son accessibilité et son rayonnement.
- Trois bâtiments existants destinés à accueillir 165 étudiants modestes seront maintenus pendant 43 ans, avec une réduction des espaces extérieurs de la résidence pour élargir le parc public.

Projet de surélévation du mess :

- La hauteur maximale des constructions sur le site du mess est fixée à 25 mètres, conformément à la modification n°14 du PLU de Montpellier en 2021.
- Cette hauteur permet une surélévation de 2 à 3 niveaux sans créer d'effet d'émergence, en harmonie avec les bâtiments voisins (résidence Saint Barthélémy).

Autres observations :

- Plusieurs observations relatives au Parc Montcalm et à ses abords sont mentionnées, sans détails supplémentaires dans le document.

Appréciation de la CE

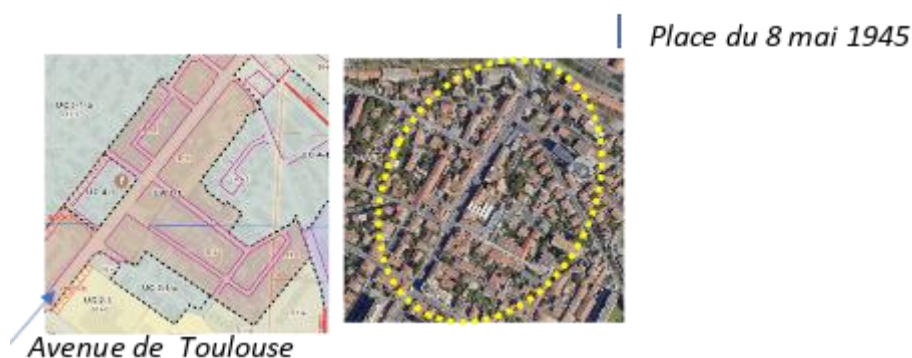
La CE considère que les enjeux urbains, environnementaux et hydrauliques du secteur sont bien abordés et que la métropole 3 M précise les mesures prévues pour préserver le parc Montcalm et réguler les risques d'inondation.

Elle regrette la proposition de la diminution des hauteurs sur des secteurs mitoyens du parc Montcalm en inadéquation avec le principe d'inondabilité (surélévation des constructions afin de garantir la sécurité des personnes) et de densification citée dans le cadre du PLUi-c.

Elle souligne aussi qu'un parti d'aménagement urbain et surtout paysager de l'avenue de Toulouse, qui a priori n'est pas étudié à ce jour, n'interpelle pas les associations plus concentrées sur leurs intérêts très particuliers

QUARTIER MAS DREVON/STCLEOPHAS/LEPIC

8 CONTRIBUTIONS N°2033-2596-2648-2664-2668-2669-2680-2997



Des observations du public sur :

- L'emprise au sol jugée pas assez importante (50% au lieu de 30% inscrit au PLUi-c ;
- La conservation de la nature pavillonnaire de l'ensemble de ce quartier en inscrivant toute la zone du Sud de l'avenue de Toulouse sur les caractéristiques des secteurs **UC3-1-a** (Rue Azéma, Rue Granier, Rue du Professeur Jean Granier, rue Frédéric Georges)

Analyse de la CE :

Le projet PLUi dans ce secteur nous paraît correspondre à une réalité modérée avec un objectif de hauteur en R+3 sur l'avenue et retour des rues. Ce quartier, après visite montre une mixité de bâtiments ; de la maison de faubourg en R+1 ou R+2 à la villa et au petit collectif des années 70 et du pavillonnaire aéré en lotissement aux abords des R+4 à R+6 existants.

Mémoire en réponse de la métropole 3M

Une même réponse pour ces contributions :

Les arguments soulevés, portant sur le secteur à l'arrière de l'avenue de Toulouse, apparaissant pertinents, la Métropole propose un classement en UC3-1a avec 50% d'espace perméable à l'échelle de l'unité foncière. Par ailleurs, le règlement prévoira la conservation de l'alignement sur rue pour respecter les implantations existantes

Appréciation de la CE :

La CE estime la réponse satisfaisante sur le principe mais sans document graphique présentant les limites de ce secteur a du mal à se prononcer.

Une recommandation

Ces modifications proposées par la métropole 3M devront être intégrées au PLUi-c avant approbation.

Quartier Nouveau saint Roch

1. Analyse et appréciation de la CE

6 contributions (3007-3010-3042-3308-3323-3481)



Repérage

Les observations du public concernent essentiellement l'ancien secteur 3U1-1cw (en bleu sur plan zonage) intégré en UB1-1du PLUi c :

- Opposition de l'ensemble des observations sur la nouvelle hauteur admise en R+21 au lieu de R+6 sur l'ensemble de cette zone propriété privée de la SNCF.
- Absence de l'emplacement public réservé prévu dans le PLU actuel.
- Absence de Protection des végétaux présents sur site (Pin arbre notable)
- Sur densification en logement du secteur et carence en crèches et écoles et services
- Garantir le maintien des espaces publics prévus dans la ZAC

La SERM demande par ailleurs une reprise des règles de débord des saillies dans le cadre du règlement du PLUi.

Appréciation de la CE :

La ZAC Saint Roch est intégrée au PLUi c en zone UB 1-1 avec des hauteurs maximum en R+11 soit 38 m maximum au regard du règlement. Le PLUi-c ne reprend pas les éléments de la ZAC, modifie les hauteurs et par conséquence la densification initialement prévue.

Il est aussi noté les contributions de la SERM pour des adaptations et reprise du PLUi c. Des ajustements apparaissent nécessaires entre le projet de PLUi et les opérations d'aménagement en cours. Cet état de fait semble récurrent sur toutes les ZAC intégrée au PLUi c.

ntégrée au PLUi c.

Le manque d'équipements de proximité en centre-ville interpelle aussi la CE.

La question posé à 3M : Une réponse particulière est attendue sur ce groupement d'observations.

Mémoire en réponse de la métropole 3M

Les réponses individuelles sont intégrées au tableau annexé.

N° 3007 ;3010 ;3042-La Métropole propose de maintenir la hauteur prévue pour le projet, tout en tenant compte des contraintes hydrauliques et de la création d'un espace vert, le parc René Dumont.

N°3308 & 3323 -Elle suggère également de supprimer les règles de saillies et de débord, ainsi que l'obligation des toits en tuiles, pour favoriser une architecture contemporaine. Chaque lot sera accompagné d'une fiche de lot et d'un cahier de prescriptions pour garantir la cohérence architecturale, et chaque projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

N°3481- Enfin, la Métropole indique que ce parc étant en cours de travaux et donc les emprises ne sont pas totalement libérées. En effet, cette opération de renouvellement urbain dans le centre de Montpellier, très proche de la gare, nécessite de mobiliser une certaine densité, en rapport avec- Préserver les espaces verts et les végétaux remarquables préexistants sur ces mêmes emprises

Appréciation de La CE :

La CE :

- prend en compte les réponses de la métropole pour les observations **3007 et 3010**
- regrette les hauteurs à 38 m (5+11) proposées en UB 1-1
- reconnaît l'intégration dans le PLUic des mesures règlementaires mises en place dans le cadre de cette ZAC qui n'avaient pas été effectuées. (3308 et 3323) ;
- L'argumentaire manque par contre d'affirmation concernant la préservation des espaces verts et l'explication plus détaillée et notamment l'impact de ce ou ces bâtiment SNCF (ensoleillement)
- Emet une réserve

RESERVE :

Reporter des emplacements réservés prévus au PLU applicable afin de respecter le plan paysager mis en place dans la ZAC dans le cadre de la modification du PLUi-c nécessaire après enquête publique et avant approbation du PLUi-c.

ANCIENNE ZAC LIRONDE PARCELLES EST DU LYCEE GEORGES FRECHE

6 contributions N°10 -58-458-558-695-3031 sur :

les hauteurs indiquées en périphérie ouest du Mas Carbonnier qui sont passées de R+1 dans le cadre de la ZAC de la Lironde à R+8 dans le cadre du PLUi-c des parcelles à l'ouest du mas.



Le zonage du PLUi-c des parcelles incriminées :

Classement en UB 1 Polarités métropolitaines ; il s'agit de zones mixtes souvent à dominantes de logements collectifs et d'activités tertiaires bien desservis par les transports en commun.

Le zonage UC4-1 correspond au Mas et habitat individuel. « *L'objectif est de préserver les caractéristiques paysagères et urbaines de ces quartiers ainsi que le confort des habitants tout en permettant, le cas échéant une densification douce de ces quartiers.* »

Appréciation de la CE :

Au regard de la localisation, des arguments mis en avant par les riverains, d'une visite sur place, la CE estime que la hauteur en R+8 avec le stationnement induit n'est absolument pas justifiée **pour l'instant** à cet endroit-là.

Mémoire en réponse de la métropole 3M

Au vu de la proximité immédiate de la zone de hameau existante avec des hauteurs en R+1 et de la difficulté de mutation des terrains concernés, il est proposé de modifier la hauteur pour la ramener à R+1 sur les parcelles RY229, RY212 et RY208.

Appréciation de la CE :

La CE approuve cette proposition et recommande à la métropole 3M de l'intégrer au règlement écrit et graphique du PLUi-c avant approbation de ce dernier.

CONTRIBUTIONS PORTANT SUR LE PLUi-c

16 contributions (6-618-621-456-636-679-723(hors sujet) -837-1016-1213-1959-3071 dont lien vers pétition signé par 1626 pers.- -3072-3073-3074-3359) ont été recensé sur ce secteur

Ces observations ont été traités, analysés dans le cadre du thème sur le le PLUI-c en général

Hormis les avis favorables au projet de PLUic

Les points abordés :

- Durée enquête trop courte, lecture dossier difficile...
- Arrêt de l'urbanisation et de la consommation des terres agricoles
- Insuffisance de la limitation des hauteurs (pavillonnaire)
- Dimension transition énergétique à saluer mais peu de zones
- Observation d'ensemble sur le quartier du Millénaire en zone UC6

La plupart des contributions ne contiennent pas de questions et n'amènent donc pas de réponses. Elles peuvent néanmoins éclairer les thèmes mis en place dans le cadre de cette enquête :

- modalités procédure projet
- mobilités
- cadre de vie
- énergie.

BOUISSES GREZES

Les 22 contributions 38-86 et 529-1014-1128-1131-1353-1454-1472-1473 et 1474-1532-1937-1997-2041-2405-2335-2679-2956-3700-4025-
concernent les abords de l'OAP et ont été traitées, analysées avec l'OAP.

Ces observations ont été traités, analysés dans le cadre de l'OAP BOUISSES GREZES.

VI.6.4. Secteur Littoral

PREAMBULE :

Le secteur Littoral regroupe les communes de Lattes, Pérols et Villeneuve-lès-Maguelone, toutes trois concernées par la Loi Littoral.

La population totale de ces trois communes en 2020 était de 37 775 habitants et sa superficie est de 56,54 km².

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD ?

Sur le secteur Littoral, le PADD du PLUi est nécessairement plus précis sur les objectifs sans contredire les termes du PADD du SCoT de rang supérieur.

La lecture comparative montre globalement une cohérence d'ensemble, sans incompatibilité du PADD du PLUi-C avec le PADD du SCoT.

Avis des personnes publiques associées (PPA) & réponses de 3M

Nota : L'avis des PPA et les réponses de 3 M sont résumés ci-dessous. Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité de ces avis et de ces réponses dans le Tome 3 (annexes).

Trois personnes publiques associées ont émis un avis sur ce projet :

1. La MRAe recommande :

- D'approfondir les analyses thématiques des incidences et de proposer une analyse des incidences du projet de PLUi sur le système lagunaire situé à l'aval ;
- d'analyser les incidences du projet de PLUi sur les problématiques de préservation du littoral, en tenant compte notamment de la capacité d'accueil et de la fréquentation touristique.
- de mieux justifier les choix **METHODOLOGIQUES** qui ont permis de projeter le trait de côte futur du littoral de Villeneuve-les-Maguelone, et de prendre en compte l'**eventualite** de **BRECHES** dans le lido ainsi que la hausse du niveau des **ETANGS** induite par celle de la mer.

Réponses de 3 M :

. L'analyse des incidences cumulées du PLUi par thématiques environnementales sera complétée par un paragraphe spécifique sur l'analyse des incidences du projet sur le système lagunaire. Cette partie recroisera les dispositifs mentionnés au sein du zonage pluvial et du zonage d'assainissement.

. L'évaluation environnementale relative aux incidences sur la préservation du littoral en tenant compte de la capacité d'accueil et de fréquentation touristique sera complétée sur le volet littoral.

. Les choix méthodologiques pour la projection du trait de côte du littoral de Villeneuve-lès-Maguelone n'ont pu prendre en compte les recommandations complémentaires de 2024 de la DREAL, du Cerema et BRGM mais une mise à jour sera effectuée et cette actualisation sera intégrée au PLUi lors d'une prochaine révision, sachant que l'étude SAVE qui est à l'origine de ces choix prend en compte les remarques les plus ciblées.

2. L'Etat a émis un avis favorable, assorti de réerves :

Mise en compatibilité complète avec la Loi Littoral pour les communes de Villeneuve-lès-Maguelone, Lattes et Pérols :

- . Le règlement des zones A et N doit indiquer la bande des 100 mètres sur les plans de zonage.

Réponse de 3M :

Ces dispositions seront complétées dans le règlement afférent à ces zones.

. En Al, Alt, ALcoup, Nl, Nlt, NLcoup, les constructions doivent être interdites dans les coupures d'urbanisation mêmes si elles sont en continuité. Les constructions, installations, ouvrages nécessaires aux services publics ainsi que les travaux, aménagements et installations légères sont autorisés sous réserve du respect de la loi Littoral.

Réponse de 3M :

Le projet de PLUi sera modifié en conséquence, 3M souscrivant à cette observation.

En Al, Alt, les possibilités de constructions de type CUMA (Coopérative d'utilisation du matériel agricole) doivent être supprimées.

Réponse de 3M :

Dans ce cas, 3M modifiera le règlement pour préciser que seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles pourront être autorisées.

. En ALcoup, il est demandé de supprimer toute possibilité de constructions nécessaires à l'activité agricole y compris pour celles en continuité des agglomérations.

Réponse de 3M :

Favorable à la suppression de toute possibilité de construction, le PLUi sera modifié en ce sens.

. En Nl, modifier le règlement pour que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière puissent être autorisées.

Réponse de 3M :

3M modifiera le règlement pour préciser que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière pourront être autorisées.

. En Nl, Nlt, NLcoup, remplacer les dispositions relatives à l'extension des constructions « nécessaires à l'exploitation agricole » par « nécessaires aux activités agricoles »

Réponse 3M :

Ces dispositions ne seront pas modifiées, considérant que ces extensions ne sont pas concernées par l'article 121.10

. A Lattes, la zone Alt doit être supprimée et reclassée en ALcoup. La zone UC5 doit être reclassée afin d'y interdire de nouvelles constructions.

Réponse 3M :

Il s'agit d'une erreur de zone que la Métropole se propose de corriger en ALcoup.

. Le rapport de présentation et le règlement doivent préciser si les hameaux sont considérés comme des secteurs déjà urbanisés (loi ELAN). Au titre de la loi Littoral, ils ne peuvent pas recevoir de constructions nouvelles au sein de leur périmètre. Il conviendra de délimiter graphiquement ces

secteurs au plus près des bâtis existants.

Réponse 3M :

En l'état, le projet de PLUi semble déjà répondre à la réserve de l'Etat demandant de préciser si les hameaux sont considérés comme des secteurs déjà urbanisés (Loi Elan). Concernant les constructions nouvelles au sein de leur périmètre, la métropole renvoie aux articles du code de l'urbanisme, et plus précisément le règlement de la zone UC7 qui se conforme à cette disposition. D'autre part, le règlement graphique du PLUi afin de délimiter ces secteurs au plus près des bâtis existants sera ajusté.

. Il est demandé des justifications sur les choix de classement différents de ceux du SCoT pour les campings et les parcs et jardins ainsi que des précisions sur les flux des zonages entre les PLU communaux et le PLUI.

Réponse de 3M :

Le rapport de présentation du PLUi sera complété afin de fournir des informations relatives aux flux entre les différents zonages prévus par son règlement et les zonages des PLU actuels. Aucune explication sur les classements différents des campings, parcs et jardins entre le PLUi et le SCoT.

. Les « Cabanes de Pérols » nécessitent une réglementation particulière.

Réponse de 3M :

Les règles prévues dans le PLUi limitent très fortement la construction car le secteur n'a plus rien à voir avec le site d'origine. Il s'agit d'un secteur pavillonnaire banalisé, en partie dégradé, et sans rapport avec l'environnement paysager de l'étang de Mauguio.

L'Etat a aussi émis des **recommandations** :

. Veiller à bien distinguer les habitations existantes liées à une exploitation agricole des autres.

Réponse de 3M : La proposition de ne pas distinguer les habitations existantes liées à une exploitation agricole des autres n'est pas opérante car cela reviendrait à ne pas autoriser l'extension mesurée des habitations existantes nécessaires à une exploitation agricole. 3M ne donnera pas suite à cette recommandation.

. En ALcoup, le seuil de 150m² de possibilité d'extension ne relève pas de la loi Littoral.

Réponse de 3M : Effectivement, il est d'ailleurs identique en secteur ALcoup et en secteur At. Montpellier Métropole confirme cette disposition et n'apportera pas de modification dans ces secteurs présentant une sensibilité particulière.

. Préciser les angles de prise de vue dans les montages photographiques.

Pas de réponse de 3M

. La carte de Villeneuve-lès Maguelone devrait intégrer les recommandations de la DREAL, du CEREMA et du BRGM

Réponse de 3M : réalisée conformément aux dispositions du document technique de 2022. Les recommandations complémentaires de 2024 seront intégrées dans la prochaine révision du PLUi.

. Faire œuvre de plus de pédagogie pour l'élaboration de la carte du trait de côte, élargir le champ d'étude aux communes voisines. Cette carte devra être réévaluée dans 6 ans.

. Mieux expliciter le fonctionnement du lido.

Pas de réponse de 3M

. La stratégie régionale de gestion intégrée du trait de côte (SRGITC) pourrait être mentionnée à titre informatif.

Pas de réponse de 3M

. Reformuler la phrase du règlement p 33, relative aux constructions nouvelles et extensions.

Pas de réponse de 3M

. Mentionner dans le règlement, l'instauration automatique du droit de préemption « trait de côte » pour la zone des 0-30 ans prévue dans le code de l'urbanisme.

Réponse de 3 M :

. Les choix méthodologiques pour la projection du trait de côte du littoral de Villeneuve-lès-Maguelone n'ont pu prendre en compte les recommandations complémentaires de 2024 de la DREAL, du Cerema et BRGM mais une mise à jour sera effectuée et cette actualisation sera intégrée au PLUi lors d'une prochaine révision, sachant que l'étude SAVE qui est à l'origine de ces choix prend en compte les remarques les plus ciblées.

S'agissant du règlement, Montpellier Métropole apportera les évolutions recommandées par l'Etat.

3. Le Département de l'Hérault a émis un avis favorable, assorti de recommandations :

. Le risque de tsunami n'ayant pas été analysé, le littoral héraultais n'est pas exclu de ce risque.

. Enfin, si le trait de côte est assez naturel au niveau de Villeneuve-lès-Maguelone, l'urbanisation arrive à proximité des étangs plus au nord. Il semble judicieux que ce point soit également analysé dans le PLUi.

Réponses de 3 M :

. L'impact tsunami sur la position du trait de côte ne devrait pas être plus important que celui d'une tempête hivernale annuelle. Il est à noter que des exercices d'alertes tsunami sont régulièrement menés en Occitanie sous la coordination de la Préfecture.

. Le risque d'érosion du trait de côte n'affecte que la zone de Villeneuve-lès-Maguelone et uniquement les secteurs naturels du lido. Ce risque, ainsi que son évolution estimée sur les cent prochaines années, ne concerne pas les zones urbanisées du rétro-littoral situées à plusieurs kilomètres au nord.

Appréciation de la C.E. :

La MRAe et l'Etat se focalisent sur le respect de la Loi Littoral. 3M devra lever les réserves de l'Etat et les recommandations de la MRAe en les intégrant dans le projet de PLUi soumis à approbation.

Avis du Public : L'OAP ODE A LA MER est traitée séparément.

Nota : Les contributions du public et les réponses de 3 M sont résumés ci-dessous. Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité de ces avis et de ces réponses dans le Tome 3 (annexes).

Quelques chiffres : Total des Contributions : 128, après retrait des doublons et des sans objet avec le sujet, la répartition est la suivante :

. Pérols : 12

. Villeneuve les Maguelone : 43

. Lattes : 43

. Autres : 15 (contributions concernant les questions liées à l'eau, à l'assainissement et aux étangs qui sont traitées par la thématique Eau et incluses dans les secteurs concernés.)

Contributions sur les opérations d'aménagement :

. Lattes : (hors « Ode à la mer » traitée séparément)

- OAP Petit Tinal : L'aménagement de ce site vise à créer de nouveaux logements dans le quartier de Maurin. L'opération projetée permettra la construction d'environ 180 logements sous forme de logements collectifs en R+2, R+2+A ou R+3 pour une densité de 35 logements à l'hectare.

19 contributions (13 Pour et 6 Contre). Il est à noter qu'au cours de l'enquête publique, **la CDPENAF a notifié son avis défavorable à ce projet.**

Dans son mémoire en réponse, 3M justifie ce projet et envisage de modifier la programmation en y autorisant l'hébergement permettant éventuellement la réalisation d'un EHPAD, sans répondre aux objections de la CDPENAF.

- OAP Saporta : Ce secteur est localisé au nord de la commune de Lattes, entre les autoroutes A9 et A709. L'aménagement du site se décompose en deux sous-secteurs : un nouveau quartier à dominante d'activités à l'ouest et un quartier d'activité à connotation agricole en lien avec les activités de la Chambre d'Agriculture existante à l'est. Il s'agit de développer sur l'ensemble du site de 33 hectares entre 80 000 et 100000 m2 de plancher.

2 contributions (1 défavorable de l'association CCVM et une demande de modification de périmètre)

3 M a apporté les précisions suivantes : les contributions 2928 et 4091 reçoivent un avis défavorable pour des raisons hydrauliques et environnementales dans le cadre d'un projet conforme aux objectifs du PADD.

- OAP Cambacérès : Ce secteur se situe autour de la gare de Montpellier Sud de France et se développe autour de la voie ferrée. Au nord, vers Montpellier, environ 400 000 m2 de SDP pour le secteur tertiaire et à destination de l'enseignement supérieur dont l'aménagement est largement entamé. Au sud vers Lattes, le secteur n'est pas aménagé mais il est prévu un programme d'activités tertiaires productives et technologiques ainsi qu'un programme résidentiel complété de commerces et services pouvant atteindre environ 500 000 m2 de SDP.

8 contributions (4 Pour la réalisation de logements dans la partie à proximité de Boirargues et 3 Contre ces mêmes logements. Enfin, une contribution argumentée N° 690 du propriétaire du mas de Gallières situé dans le secteur de Montpellier)

3 M confirme son projet initial et précise qu'il apportera une attention toute particulière au passage par des modes doux (piétons, vélos) de la voie LGV.

. Villeneuve-lès-Maguelone :

- OAP Nouvelle Gendarmerie : Situé au nord-ouest de la commune, le projet prévoit plusieurs bâtiments qui accueilleront des bureaux, un espace d'accueil du public, des garages pour les véhicules, des locaux techniques et 25 logements.
- OAP Entrée de ville : Le projet vise à créer un nouveau quartier conçu comme le prolongement du tissu urbain de Villeneuve-lès-Maguelone. Il s'agit de réaliser un quartier à dominante habitat, limité à 50 logements dont la hauteur varie entre R+1 et R+2.

Les OAP « nouvelle gendarmerie », « entrée de ville » n'ont pas fait l'objet de contribution.

- PAPAG Secteur de la Condamine : en entrée de ville, nord-ouest, ce PAPAG a été identifié comme stratégique lors d'études urbaines antérieures. Ce secteur présente une occupation hétérogène, juxtaposant une zone commerciale, des activités artisanales, des équipements publics et des occupations résidentielles. Il est marqué par une faible qualité des constructions et de ses espaces publics.

1 contribution n° 3368 défavorable (entreprise installée sur le site).

3 M précise que le principe du PAPAG permettra de réaliser des études plus fines avant de présenter un projet d'aménagement.

Les autres contributions :

. Pérols : 12 questions particulières : modification de règlement et de plans

La plupart des contributions reçoivent un avis défavorable de 3M, justifié. Ces réponses de 3M n'amènent pas de commentaire particulier du commissaire-enquêteur.

. Villeneuve-lès-Maguelone :

33 demandes de requalification de la RM 185 et aménagement du quartier de la gare

4 questions d'intérêt particulier

1 contestation de LLS

La plupart des contributions reçoivent un avis défavorable justifié de 3M. Il est à noter :

- *Les contributions souhaitant un aménagement de la RM 185 pour favoriser des liaisons douces vers la gare reçoivent un accord de principe de 3M. Un emplacement réservé a effectivement été inscrit au PLUi à cette fin. Le classement en boulevard urbain ne dépend pas du PLUi mais la Métropole soutient la démarche.*
- *Les demandes relatives à l'ouverture à l'urbanisation du secteur situé entre la gare et le village sont rejetées par 3M au motif que ce secteur, du fait de sa position en discontinuité de l'agglomération contraire à la loi Littoral, a fait l'objet d'un avis défavorable de l'Etat lors de l'élaboration du SCoT en 2019. Des pistes d'évolution sont toutefois proposées dans ce PLUi :*
 - . Mobilisation des bâtiments de L'ESAT pour permettre des changements de destination en zone AL ;*
 - . Mise en place d'un emplacement au bénéfice de 3M pour créer une réelle liaison cyclable et piétonne entre le village et la Gare.*

. Lattes (hors OAP « Ode à la Mer ») : 5 questions d'intérêt particulier

Hormis les contributions 213-214 concernant un EBC qui relèvent d'une erreur de transcription sur les planches du PLUi et qui demandera le recueil de l'avis préalable de la CDNPS, les autres questions relatives aux intérêts particuliers reçoivent un avis défavorable justifié de 3M.

Appréciation de la C.E. :

Les contributions concernant ce secteur et les réponses justifiées formulées par 3M sont cohérentes.

Il est à noter les engagements de 3M : - de traiter le passage de la voie LGV par des modes doux dans le projet d'OAP CAMBACERES ; - de prévoir un emplacement réservé pour une liaison cyclable et piétonne entre la gare et le village et d'aménager des mobilités douces le long de la RM185 à Villeneuve-lès-Maguelone.

L'AOP PETIT TINAL ayant reçu un avis défavorable de la CDPENAF pour des raisons environnementales, il est nécessaire que 3M le prenne en considération.

Dans le cadre du PVS, la Commission d'Enquête a posé sur ce secteur la question suivante :

De nombreuses contributions soulèvent le fait que le projet, et plus particulièrement le règlement, ne reprend pas tous les éléments décrits dans le PADD et qu'un certain nombre d'entre eux sont même contraires, notamment sur les secteurs sensibles de cette enquête dont les OAP. Pouvez-vous confirmer qu'il n'y a aucune incompatibilité entre les prescriptions indiquées dans le règlement et le PADD du PLUi-C ?

Réponses de 3M :

Le projet d'aménagement et de développement durable est le socle des différentes pièces du PLUi. Le tome 3 du rapport de présentation détaille l'ensemble des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD. La Métropole affirme donc bien que l'ensemble des dispositions sont compatibles au PADD.

Il est nécessaire de souligner qu'un certain nombre d'orientations du PADD s'exprime à l'échelle du territoire, en conciliant les différents enjeux. A l'exemple de l'objectif de modération de la consommation foncière, celui-ci ne s'applique pas à l'échelle d'un site ou d'une commune mais bien à l'échelle de la Métropole. Chaque zone AU va entraîner une part de consommation foncière, mais chacune d'entre elles est pleinement intégrée à l'objectif d'au moins 50% à l'échelle de l'ensemble du PLUi, conformément à la loi Climat et Résilience.

Appréciation de la C.E. :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse mais signale que l'Etat, dans son avis, a mis sur ce sujet particulier une réserve sur la mise en compatibilité complète de la Loi Littoral qu'il sera nécessaire de lever en complétant le dossier.

APPRECIATION GENERALE SUR LE SECTEUR LITTORAL

Les contributions concernant ce secteur et les réponses justifiées formulées par 3M sont cohérentes.

Il est important de noter que 3 M s'est engagée à : - traiter le passage de la voie LGV par des modes doux dans le projet d'OAP CAMBACERES ; - prévoir un emplacement réservé pour une liaison cyclable et piétonne entre la gare et le village et d'aménager des mobilités douces le long de la RM185 à Villeneuve-lès-Maguelone, modifiant ainsi le projet initial.

Toutefois, l'AOP PETIT TINAL ayant reçu un avis défavorable de la CDPENAF pour des raisons environnementales, il est nécessaire que 3M les prenne en considération.

Enfin, il est proposé à la Commission d'Enquête d'émettre un avis réservé afin que toutes les réserves formulées par l'Etat et la MRAe, notamment sur le respect de la Loi Littoral, soient levées par 3M et les modifications apportées avant l'approbation du PLUi.

VI.6.5. SECTEUR PIÉMONT GARRIGUES

SYNTHÈSE PREALABLE AUX CONCLUSIONS

Le secteur Piémont Garrigues délimité pour l'enquête publique réunit les communes de Grabels, Juvignac, Murviel lès Montpellier et Saint Georges d'Orques, soit trois communes situées en périphérie immédiate de la ville-centre et une (Murviel) au caractère rural plus marqué, bien qu'elle soit totalement dans l'aire d'attraction proche de cette même ville-centre. La population totale du secteur approche les 28 000 habitants.

1. Concertation préalable

Secteur Piémont et Garrigues - Des observations ont été formulées :

- au sujet du secteur de projet classé en zone 9AU, dit « Colline de la Valsière » à Grabels concernant notamment les protections végétales, les taux d'espaces perméables exigés, les hauteurs maximales admises et les dispositions relatives au stationnement.

- interrogeant la destination (commerce et logement) et la hauteur des constructions projetées du projet Saint Charles au regard de la forme urbaine existante en centre-ville de Grabels.
- s'agissant de la zone 38AU dit « secteur Sud » à Saint Georges d'Orques au regard de la sensibilité hydraulique du secteur, des difficultés d'accès et d'engorgement automobile.

La Métropole et la Commune confirment les dispositions envisagées sur ces trois éléments du PLUI.

- à l'encontre du projet de requalification économique du secteur de Labournas à Juvignac interrogeant la densité, les hauteurs, l'augmentation des flux et des nuisances du futur projet économique à proximité de quartier pavillonnaire. La Métropole et la Commune ont mis en place des principes de mises à distance et de protections végétales.
- à l'encontre du projet de requalification du secteur du Triangle d'Or à Juvignac interrogeant la densité, les hauteurs, l'augmentation des flux et des nuisances des aménagements projetés en centre-ville déjà saturé. La Métropole et la Commune ont mis en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG).

Il est à noter que les observations formulées par le public au cours de l'enquête n'ont repris aucune de ces interpellations, à l'exception de celle localisée à Saint Georges d'Orques

2. Avis des PPA en relation avec les principaux enjeux du secteur.

État

Les carences du projet soulignées dans l'avis des services de l'État s'illustrent, sur le secteur, dans les points suivants :

- Un manque de justification chiffrée des besoins en nouvelles surfaces pour l'accueil d'activité (s'applique à Grabels /Euromédecine 2)
- Une analyse des possibilités de densification urbaine (habitat et activité) pas assez poussée qui conduit à s'interroger sur l'opportunité du dimensionnement des secteurs dédiés sur Grabels (Grabels /Valsière, Gimel, Euromédecine 2)
- La non prise en compte des PPRI actualisés à Grabels et Murviel (confirmé par une observation déposée par la commune de Grabels)
- Idem pour le PPRIF Grabels Valsière et Gimel : une étude de risque est à réaliser sinon fermeture des OAP.
- Un défaut de vision prospective sur le phasage du déploiement des réseaux de transports publics (impact de la croissance urbaine à Grabels)
- Un impact possible de l'OAP centre de Murviel sur un élément du patrimoine, l'oppidum.

Avis de la MRAE

Sur Grabels :

- rappelle la demande de dérogation espèces protégées pour l'OAP Gimel et souligne la richesse écologique du site Euromédecine (OAP Euromédecine 2)
- déplore une rupture dans les continuités écologiques fonctionnelles et une mise en cause de la « respiration dans le trame urbaine » des OAP de Grabels, dont les effets cumulés appellent des mesures compensatoires,
- relève que le risque feu de forêt à Grabels (Coteau Valsière et Gimel) est mal pris en compte.

Avis complémentaire de la commune de Grabels.

La commune a communiqué, à la faveur de l'enquête publique, d'une part une demande de correction d'une omission (classement N incompatible avec le déplacement d'un équipement public de loisirs), une correction de tracé de voirie interne à Gimel, mais surtout le regret que l'atlas de la biodiversité communale, réalisé récemment n'apparaisse pas, ainsi que le défaut d'intégration de la dernière version du PPRI qui couvre la commune.

Avis des chambres consulaires :

La CDA 34 demandait le maintien de la possibilité de construire un hameau agricole au lieu dit Monpeyre à Saint Georges d'Orques. La Métropole et la commune n'ont pas donné de suite favorable.

Les autres établissements consulaires n'ont pas produit d'observation localisée sur le secteur.

Avis de la CDEPENAF : néant sur ce secteur.

3. Cohérence interne du PLUI sur ce secteur au regard du PADD et compatibilité avec le SCOT

Le SCOT 2019 avait marqué une évolution importante par rapport au précédent à Saint Georges d'Orques : le projet Mijoulan, une quasi ville nouvelle, était abandonné, tandis que les autres communes voyaient leurs partis d'aménagement confirmés.

La proximité de Montpellier donne à la question des mobilités une importance particulière. Les réseaux de transport public y sont déjà bien implantés, mais la forte croissance démographique à venir, imprimée par le PLUI, interroge sur leur capacité à assumer une fréquentation accrue, même en tenant compte des améliorations programmées, telles que les lignes de bus-tram (Grabels) ou la prolongation de la ligne de tramway 3 (Juvignac).

À noter :

Points positifs :

- la réduction globale de moitié de surfaces à urbaniser entre le SCOT 2019 et le projet actuel sur Grabels,
- la fin de l'urbanisation à la parcelle qui justifie en particulier le PAPAG sur Juvignac, destiné à bloquer la possibilité d'opérations au coup par coup sur certaines parcelles de superficie importante,
- le principe de développement urbain solidaire, illustré par l'application des taux de logement sociaux ou abordables sur les zones à urbaniser d'ampleur significatives sur Grabels (Valsière et Gimel). Notable est aussi l'effort dans ce sens consenti à Murviel, dans la mesure où la commune n'y pas contrainte par la loi SRU, ainsi que sur les OAP de rénovation du centre et Frange Ouest à Saint Georges.
- sur le même chapitre, les PAPAG institués sur le centre de Juvignac offrent à la Métropole et à la commune l'opportunité de mettre en place une maîtrise du devenir des « dents creuses » en orientant les programmes à venir vers plus de mixité, et de corriger le retard pris par la commune au regard de la loi SRU.
- l'application du principe directeur d'un appui au développement économique de la métropole misant sur la synergie entre entreprises d'un même secteur innovant, illustré par le fléchage « Medvallée » de la zone Euromédecine 2.
- la mise en œuvre d'un principe de mixité fonctionnelle commerces ou services/habitat à Murviel.

Points négatifs relativement aux orientations structurantes du SCOT et du PADD :

- le manque d'anticipation des besoins nouveaux en transports collectifs liés à l'accueil d'un chiffre important de population nouvelle sur les OAP de Grabels,
- l'évaluation des impacts sur la trame verte et bleue des projets Gimel et Colline de Valsière à Grabels,
- les lacunes dans la prise en compte des risques naturels (incendie sur les OAP de Grabels, PPRI de Grabels)

4. Observations du public

Un contraste marqué, sur ce secteur, entre:

- d'une part les communes qui "marquent une pause" dans l'urbanisation en ne planifiant qu'à la marge (Saint Georges d'Orques) ou pas du tout (Juvignac) une poursuite de leur développement urbain, après avoir connu une forte croissance de population et considérablement modifié leur physionomie,
- d'autre part celles qui impulsent une nouvelle dynamique d'accueil de population et

d'activités (Grabels et Murviel, chacune en proportion de sa taille, évidemment), marquée par la mixité sociale de la population à venir.

Dans le premier cas, peu de réactions du public, même si des questions mériteraient d'être examinées dès à présent en termes de centralité recomposée des communes.

4.1 Observations du public sur les OAP et PAPAG:

Trois cas de figure sont à distinguer :

a. Les projets de zones AU qui n'ont suscité d'observation du public que sur des situations individuelles : PAPAG de Juvignac, OAP secteur Sud de Saint Georges d'Orques et OAP Guillery à Grabels.

À Juvignac : les PAPAG consacrent la nécessité de réfléchir à une nouvelle identité du centre ville, historiquement constitué autour d'équipements commerciaux, en l'absence de village historique (Juvignac comptait 50 habitants en 1960, ils sont près de 14 000 aujourd'hui...) ainsi que la volonté de la municipalité de freiner une urbanisation à la parcelle sur des tènements non urbanisés proches du centre, de superficie notable.

À Saint Georges d'Orques : l'OAP Sud contribuerait, sur environ 5 ha, à conforter la centralité du village, en permettant de compléter l'équipement commercial, en dessinant de nouvelles perspectives piétonnières et en réorganisant les équipements sportifs existants, ainsi que la production de logements en continuité de l'urbanisation existante, encadrée de règles relatives à la mixité sociale recherchée.

À Grabels :

- ***L'OAP Guillery*** urbanise, en entrée du « village », 1,5 ha d'espaces ouverts non agricoles, dont la contribution à la biodiversité méritera d'être précisée (cf. demandes de la CE exprimées par ailleurs) La mixité sociale y sera recherchée dans la production d'habitat.
- ***L'OAP centre Valsière :*** conçue dans une logique de renouvellement urbain, l'opération vise à créer une centralité qui fait défaut dans ce quartier qui a grossi « à la va comme je te pousse ». Articulant logements (à forte composante de mixité sociale),

espaces publics et cheminements piétons, services et commerces en rez de chaussée, le projet vise 160 à 260 logements nouveaux sur 8 ha.

- **Colline de la Valsière** : cette OAP prévoit de poursuivre l'urbanisation (+120 logements) d'un secteur occupé par un habitat dispersé et très peu dense, sur un site marqué par sa topographie (forte pente orientée au Sud) et très largement arboré. L'aménagement proposé devrait ménager une large part à la végétation en place en mobilisant fortement les outils réglementaires EVP et EBC.

b. Les OAP qui soulèvent des questions de la part des riverains :

Grabels Gimel (voir également type c)

Ce projet a suscité une réaction du collectif Gimel, réunissant une centaine de riverains établis en bordure Ouest du site, inquiets des impacts anticipés de l'arrivée de nouveaux habitants :

- afflux de véhicules et difficultés de stationnement, accès au site mal positionnés,
- proximité excessive d'immeubles R+3 à R+5 jouxtant une zone pavillonnaire,
- déséquilibre dans la composition sociale de la population à venir : logements sociaux et abordables mal répartis entre les différents sites prévus sur Grabels.

Saint Georges d'Orques Frange Ouest :

L'OAP prévoit l'urbanisation (60 logements) de parcelles contiguës au périmètre aggloméré de la commune, en forte pente et aux accès actuels malaisés. Cette OAP devrait, sur 1,5 ha, contribuer à rattraper le retard enregistré par la commune de Saint Georges vis à vis des obligations de la loi SRU en matière de logements sociaux.

Les critiques formulées par plusieurs riverains concernent, comme constaté dans de nombreux secteurs, les craintes liées à l'établissement d'immeubles marquant une rupture, sans transition, entre le bâti existant, pavillonnaire et de faible hauteur, et les logements collectifs prévus en R+2+attique, ainsi qu'une perplexité sur la possibilité de créer un accès en bordure Sud du site suffisant pour satisfaire au trafic supplémentaire induit par ce projet.

Murviel OAP Cœur de village

Ce projet propose une refonte du quartier situé autour de la mairie, qui abrite les quelques commerces de proximité que compte le village. Réinstallés dans des bâtiments plus fonctionnels en rez de chaussée, ceux-ci participeraient à une revitalisation du site, aux espaces publics élargis (terrasses, accueil du marché hebdomadaire) et qui prendrait en charge la proximité de la zone inondable en assurant la gestion des eaux de ruissellement.

En outre, les nouveaux logements créés, au nombre de 25, privilégieraient le social et l'abordable et un format adapté à la demande en petits logements.

Pointant un « déni de concertation », un collectif improvisé de 44 riverains conteste vigoureusement cette OAP au motif de son coût pour la commune, d'une volumétrie du bâti prévu en rupture avec le caractère traditionnel de l'architecture du quartier, et des immeubles dont la hauteur leur occasionnerait des désagréments majeurs : vue, intimité, ombre, dépréciation de leur bien...

c. Deux OAP soumises à l'examen critique d'un acteur extérieur, le Collectif Ceinture Verte de Montpellier (CCVM): Gimel et Euromédecine à Grabels

Cette coordination de dix-huit associations de défense de l'environnement fait valoir une vision qui dépasse une appréhension locale de ces projets pour mettre en avant les fonctionnalités écologiques et sociales remplies, à l'échelle du territoire de la métropole et au bénéfice de la population métropolitaine, par les espaces situés en particulier en première couronne de Montpellier.

La continuité entre ceux-ci, gage de connectivité écologique, doit, aux yeux des membres de ce collectif, être sauvegardée et des projets tels que les OAP Gimel et Euromédecine 2 à Grabels la mettent à mal. En cela, CCVM rejoint un avis de la MRAe.

De plus, la concentration, sur une aire limitée, d'opérations porteuses d'artificialisation du milieu naturel (Gimel+Euromédecine 2+Colline de Valsière) produira des effets cumulés que seule une analyse croisée, non disponible, serait en mesure de révéler.

Ne pas assurer la sauvegarde de la continuité de la « ceinture verte » de Montpellier ne pourrait, aux yeux de CCVM, qu'accroître les effets négatifs imputables à la concentration de population et d'activités induite par le phénomène de métropolisation, que le projet de PLUI continue à accompagner.

De ce point de vue, la concentration d'opérations projetées sur le seul territoire communal de Grabels suscite des interrogations de la CE, non évoquées dans le projet de PLUI, quant aux effets, sur la dynamique communale, d'un apport potentiel de population de l'ordre de 2 500 habitants dans une commune qui en compte aujourd'hui 9 000.

Précisions sur les OAP Gimel et Euromédecine 2 à Grabels

Gimel : cette OAP prévoit la création, à terme, de 800 logements sur un site vierge de toute artificialisation, pour créer un écoquartier, grâce à une ZAC couvrant environ 18ha.

Si ce concept « éco-favorable » s'illustre dans le projet considéré per se à travers :

- *une piétonisation poussée, un stationnement souterrain limitant la circulation automobile en surface,*
- *une volonté de traiter les différentes dimensions d'un quartier vivant : services et commerces, typologie d'habitat diversifiée,*
- *un cadre de vie apaisé : forte présence de végétation préservée,*

...un changement de focale n'en conduit pas moins à une perception sensiblement différente, tant au niveau du cumul d'opérations sur la commune (cf. supra) que dans sa contribution à cloisonner les espaces naturels présents en première couronne (idem)

Euromédecine 2 : suite et fin de l'aménagement de la zone d'activités 25 ha pour 94 000 m² de SDP:

- pour partie productive en filière innovante (santé, alimentation, l'environnement, bien-être/MEDVALLEE), mais également petites entreprises de service,
- pour partie commerciale (supermarché)

4.2 Cas individuels (57)

Les contributions du public se rapportant au secteur Piémont Garrigues portent, par ordre décroissant :

- sur des demandes présentées par des propriétaires fonciers (+quelques promoteurs) relatives à la constructibilité de parcelles : modifications du zonage ou du règlement.[36]
- Contestant le classement au titre des EVP (de type 1 ou 2), voire d'EBC.[10]
- la modification de règles constituant une entrave à un projet économique agricole [5]
- la contestation de règles de hauteur ou d'emplacements réservés[2]
- quelques demandes d'explications sur le statut de leur propriété au regard du règlement qui s'y appliquerait :[2]
- divers : [2]

Réponses de 3M aux observations du public Piémont et Garrigues / Cas individuels (45 réponses)

Réponses de la Métropole à ces questions

Classiquement, une large fraction des questions posées par le public traduisent les situations individuelles au regard des dispositions prévues au PLUI qui touchent directement des intérêts personnels, à travers le zonage et le règlement afférent. Ces impacts individuels se

manifestent soit au travers du classement en catégories plus ou moins constructibles, soit du fait de restrictions particulières (espaces verts protégés, espaces boisés classés, emplacements réservés,...)

Sur les secteur Garrigues et Piémonts, les questions du public et réponses apportées par 3M dessinent le tableau suivant :

- ***Demandes de reclassement en zone constructible*** (une vingtaine): la Métropole confirme l'ensemble des classements figurant au projet. Ces refus sont substantiellement motivés, en référence (totale ou partielle), à la fois à la filiation du PLUI avec le SCOT et à la volonté politique imprimée à la totalité du projet de promouvoir une réduction du rythme de consommation du foncier. Pour nombre des cas soumis les limites de mutation de l'occupation du sol motivent le refus pour des considérations environnementales : risques naturels, EMBF,...
Exemples types : observations 1431, 1453, 2579, 1878.
- ***Contestation d'une modification attendue dans l'environnement proche de la propriété du requérant*** : classement et règlement des parcelles voisines à destination de zone d'accueil d'entreprises, hauteurs autorisées se démarquant de l'existant... Là encore, 3M assume généralement les dispositions prévues au regard du projet d'agglomération tel qu'il se décline localement : dynamique de développement économique, densification corollaire de l'économie du foncier. Exemples : 1062, 1638, 3044.
Mais l'observation peut aussi connaître une suite positive (Q ; 1522).

Dans le même cas de figure, une suite favorable est donnée pour modifier l'OAP Centre de Murviel (n°39) : des ajustements seront apportés en termes de hauteurs maximales (R+2), de longueur maximum de front de façade et d'alignement sur le bâti existant le long de la route de Montpellier.

- ***Contestation de la délimitation d'espaces verts protégés (EVP)*** 3M confirme une courte majorité d'entre eux (par exemple q. 2521), mais on ignore si cette confirmation résulte d'une vérification sur le terrain. Dans certains cas 3M donne droit à la demande de modification (q. 57)
- ***Observations relatives aux emplacements réservés*** : elles connaissent une suite diverse, chaque cas faisant l'objet d'un examen attentif conduisant soit à une confirmation, soit à un abandon pour cause d'erreur à corriger (q. 57)
- ***En dernier lieu***, il faut souligner le cas de l'OAP Frange Ouest à Saint Georges, (q.n°45, 625), contestée au regard de sa mauvaise accessibilité et d'une rupture excessive avec le caractère du tissu urbain existant (question des hauteurs) : ***l'OAP sera purement et simplement abandonnée.***
- ***Enfin, un certain nombre des cas d'espèce*** (tracé « dans l'épaisseur du trait », projet de parc photovoltaïque en zone A, servitude passage contestée,...) reçoivent une réponse qui confirme le choix arrêté par la collectivité, ou donne droit à la demande exprimée.

4.3 Réponses de 3M aux questions du public portant sur OAP du secteur Piémont et Garrigues

Toutes OAP :

Le projet de PLUI a été concerté sur plusieurs années avec plusieurs mises à disposition du public puis mis à l'enquête publique. Pour appréhender le cadre de son élaboration, se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond cf. Annexe "Questions suite aux contributions du public" / Modalités de l'enquête, procédure et divers.

Q. 255 et 625

Contestation de l'OAP frange Ouest de Saint Georges (n°45) : desserte problématique, impact paysager et rupture brutale de volumétrie par rapport à l'existant alentour.

Réponse : au regard des inconvénients mis en lumière, le projet d'OAP est abandonné.

OAP 9, 10 et 12 à Grabels.

Traite de facto questions 2840 et 218 : Mauvais équilibre entre trois OAP de Grabels du point de vue des densités et incohérences de documents graphiques.

Réponse ; le raisonnement de chaque OAP s'est opéré selon ses capacités et contraintes, d'où une physionomie non homogène, mais en recherche de complémentarité l

OAP n°9 Colline Valsière

Q. 662 Non conforme au SCOT, le site permettrait une densité plus élevée./ 2376 conteste hauteurs emprises bâties, des ER manquants pour équipements publics

Réponse : si le SCOT porte des objectifs de densification, il porte également des objectifs de protections de la valeur environnementale du territoire métropolitain et notamment d'acclimatation aux changements climatiques. Sur Colline de Valsière, prise en compte de la topographie contraignante, de la richesse du couvert boisé et de la biodiversité, densité

initiale faible, desserte limitée. La densification n'a pas vocation à s'appliquer de façon uniforme à tous les sites. Existence d'une limite due au PPRI

La Métropole propose de ne pas modifier le projet.

OAP n°10 Centre Valsière

Q.2001 densité d'urbanisation trop élevée/ Q .2376/hauteurs et emprises bâties contestées, ER pour équipements publics insuffisants /

Réponse : Cette OAP est un secteur de requalification urbaine répondant aux enjeux de la loi Climat et résilience et s'inscrivant notamment dans les enjeux de densification, de préservation de la valeur environnementale métropolitaine et d'acclimatation aux changements climatiques du SCOT. Le schéma de l'OAP indique les équipements publics existants dont les équipements scolaires, les espaces publics structurants qui seront créés et/ou aménagés. Le site est exposé au ruissellement urbain. Afin de prévenir ce risque, l'OAP prévoit une part importante d'espaces perméables, végétalisés et dispositifs d'accompagnement à l'écoulement des eaux : cœur d'îlots et reculs végétalisés, corridors poreux entre la colline de la Valsière et la ripisylve du Verdanson, Hauteurs et densité ont été calibrées pour s'inscrire dans le format des constructions à proximité et dans l'effet de pente (entre R+3 et R+4 maximum) et accueillir une programmation mixte de RDC commerciaux et de logements.

OAP n° 12 /GIMEL

Q.464 / Bétonisation, Q. 2001Contestation du principe de l 'OAP 12, qui porte atteinte à la ceinture verte périphérique à la métropole /Q. 2741 forte amputation d'un patrimoine naturel majeur, saturation des réseaux transports, absence de mesures d'adaptation ou de compensation /Q. 3810 destruction dernier élément significatif de pleine terre du NO de l'agglomération, mauvaise anticipation du changement climatique / Q.218 .Haute valeur paysagère et biologique non préservée.

Réponses : L'OAP a pour objet la création d'un quartier mixte permettant d'accueillir 850 logements, des parkings, un groupe scolaire et un centre culturel « la Deltheillerie », un parc ainsi que des espaces de rétention d'eau et d'écroulement.Projet en extension urbaine, l'OAP vient s'insérer dans un tissu urbain dense et un maillage dense de voies de circulation et transports publics..Il affiche plusieurs vocations économiques, sociales

Au titre des éléments patrimoniaux et environnementaux, le projet a été identifié comme répondant à une raison impérative d'intérêt public majeur par le CNPN dans son avis favorable du 04/10/2024. Le dossier de ZAC intègre une étude d'impact ayant reçu un avis

favorable de la MRAE (le 12 Avril 2021) Afin de limiter les impacts du projet 9 mesures d'évitements et de réduction et 8 mesures de gestion de la compensation seront mis en place dans le cadre de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.

L'OAP présente une densité cible de 50 logements par hectare et des hauteurs maximum allant de R+1 à R+7 permettant de répondre aux enjeux de construction de logements comme ceux de la prévention des risques et d'adaptation aux changements climatiques. Une large part réservée en espaces perméables et protections végétales de type EVP 2 et d'espaces d'aménagement paysager à dominante végétale (parc, cœur d'îlot, jardin, massif boisé, espaces verts,) et d'espace public à dominante végétale à créer

Q. 229 Collectif des riverains de Gimel : pétition de 104 signataires contestant les orientations de l'OAP du point de vue stationnement, accès, taux de mixité sociale, hauteurs des bâtiments.

Réponse : les prescriptions en matière de place de stationnements sont déterminées en fonction de la classification du secteur en desserte par les transports en commun. L'OAP est en zone N1-secteurs situés à moins de cinq cents mètres d'au moins deux arrêts (gare/tram/tram bus)

Le projet répond au Programme Local de l'Habitat 2019-2024 et à ses enjeux de seuil de mixité sociale

Q.2892:(mairie de Grabels Modification de tracé de voirie interne à Gimel :

Réponse :.sera étudiée dans le cadre les études pré-opérationnelles.

Modification de la dénomination du projet de collège.

Réponse :accord de 3M

Q.3895 (EELV)

Défaut de prise en compte des effets cumulés de quatre projets situés en proximité et effets à attendre en termes d'équipements ; sur Euromédecine, impact sur la source du Verdaison non évalué.

Réponse : hors sujet et renvoie à elle-même

OAP Cœur de Murviel (n°39)

Q.2853 et 3837.

Oppositions (dont pétition à 44 signatures) contre le projet, sur hauteurs, accès, insertion dans l'architecture locale, dépréciation des biens voisins, saturation du cœur du village.

Réponse : conformité au caractère de la zone UB1 afin de favoriser l'implantation de commerces et services avec densification et offre de logements sociaux (mixité sociale), végétalisation et respect des continuités écologiques.

Le projet de PLUI sera modifié par limitation à R+2 et réduction de la longueur des façades le long de la route de Montpellier.

OAP n°45 Saint Georges d'Orques frange Ouest

Q.825. Contestée au regard de sa mauvaise accessibilité et d'une rupture excessive avec le caractère du tissu urbain existant (question des hauteurs) :.

Réponse : le projet d'OAP est abandonnée.

4.4 Analyse par la CE des réponses du maître d'ouvrage ; Appréciation de la CE sur les réponses apportées par le MO :

Situations individuelles ;

Deux constats peuvent être tirés du rapprochement opéré entre observations du public traduisant les situations individuelles et réponses qui y sont apportées par le maître d'ouvrage du PLUI :

- des réponses argumentées : pas d'arbitraire dans l'accueil et le traitement réservés à ces contributions, et une capacité à assumer ses erreurs,
- une confirmation des modalités d'application, au niveau local et individuel, des principes fondateurs du projet de PLUI dans le prolongement du SCOT ou dans l'accent mis par le PLUI sur certains d'entre eux : la sobriété foncière par exemple.

Questions portant sur les OAP

Une qualité d'accueil et de réponse au public variable :

- prise en compte des observations pleine à Saint Georges (abandon de l'OAP frange Ouest) ou partielle à Murviel (hauteurs réduites)
- prise en compte beaucoup plus réticente sur les OAP de Grabels, non modifiées.

5. Appréciation de la CE :

Le projet de PLUI tel que décliné sur le secteur Piémont Garrigues constitue une bonne illustration d'une traduction « in vivo » de certains des principes du SCOT traduits dans le PADD : réduction de la consommation foncière, fin de l'urbanisme à la parcelle, PLUI solidaire, accueil d'entreprises en filières d'innovation.

Mais ce secteur illustre aussi les critiques émises par les PPA sur certains fondements du projet, insuffisamment justifiés : l'évaluation des besoins en foncier économique par exemple, ou bien celle des gisements accessibles via une densification urbaine plus poussée.

De même, la forte concentration d'opérations d'urbanisation future sur la seule commune de Grabels, à destination à la fois d'habitat et d'activités, interroge fortement la CE sur la volonté de la Métropole d'assurer, à l'échelle de l'ensemble de son territoire, le respect de principes de solidarité intercommunale et d'équilibre dans la répartition des fonctions assignées aux différents sous-ensembles de ce dernier.

Cela se traduit en outre par des effets délétères sur des éléments constitutifs de la trame verte métropolitaine et sur un affaiblissement de la continuité d'espaces ouverts en première couronne de l'agglomération, qui n'a pas été évalué.

verte métropolitaine et sur un affaiblissement de la continuité d'espaces ouverts en première couronne de l'agglomération, qui n'a pas été évalué.

La physionomie du PLUI interroge en outre fortement la CE sur le défaut d'articulation entre la programmation des infrastructures de transport (PDM) et celle de l'aménagement urbain, compte tenu de la concentration spatiale de la croissance démographique programmée sur ce secteur, sans que le rapprochement avec la capacité des infrastructures viaires ou de transport collectif à répondre à cette demande nouvelle ait été mise en regard de façon chiffrée.

Ces questions recoupent des considérations incluses par ailleurs dans les synthèses thématiques (environnement, mobilités, consommation d'espace...) Les réserves et recommandations émises par la CE dans ces champs thématiques ont donc vocation à s'appliquer au cas par cas au projet de PLUI sur ce secteur Piémont et Garrigues.

VI.6.6. Secteur Vallée du Lez

1. Caractérisation des projets :

Sur la vallée du Lez sont prévues 6 OAP, 4 PAPAG et 1 STECAL :

OAP 2 Sablassou – Castelnau-le-Lez**

OAP 3 Le Castelet – Clapiers*

OAP 4 Entrée Ouest – Clapiers*

OAP 21 Devezou – Montferrier-sur-Lez*

OAP 22 Le Savel – Montferrier-sur-Lez*

OAP 23 Plaine de Baillarguet – Montferrier-sur-Lez*

PAPAG Secteur Cœur de ville Castelnau-le-Lez

PAPAG secteur avenue de l'Europe Castelnau-le-Lez

PAPAG secteur aube rouge Castelnau-le-Lez

PAPAG « RM613 » Le Crès

STECAL Ns2 Extension du funérarium – Montferrier-sur-Lez

OAP n°3- Clapiers « Le Castelet »

1. Constat.

a- Résumé, objectifs.

L'aménagement du site du Castelet répondra aux objectifs suivants :

- Créer un nouveau quartier en greffe sur le centre bourg tant sur le plan visuel (préservation des perceptions vers et depuis le village) que sur le plan fonctionnel (connexion de la trame viaire sur le réseau de voirie existant, maillage des cheminements doux).
- Promouvoir une mixité de formes urbaines (habitat individuel et habitat collectif) structurée autour d'espaces végétalisés.
- Réaliser une opération de grande qualité paysagère et environnementale
- Améliorer et diversifier l'offre de logements afin d'apporter une réponse en termes de mixité sociale et de proposer des parcours résidentiels.
- Veiller à préserver des continuités écologiques entre le site et la liaison écologique située sur les espaces agro-naturels qui bordent l'est du site.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

L'aménagement du site « Castelet » vise la création d'un nouveau quartier à vocation principalement résidentielle en greffe du centre bourg de Clapiers tant sur le plan visuel (préservation des vues vers et depuis le village, mise en relation avec les continuités vertes, préservation de la végétation...) que sur le plan fonctionnel (connexion de la trame viaire, proximité avec les équipements existants, maillage des cheminements doux...). Il s'agit ainsi de créer un projet urbain qualitatif avec une mixité de formes urbaines (habitat individuel et habitat collectif) structurée autour d'espaces végétalisés afin d'apporter une réponse en termes de mixité sociale et urbaine (pied d'immeubles commerçants).

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 1.6 développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 favoriser les ilots de fraîcheur urbains ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

2. Durant l'enquête publique :

L'OAP Castelet de Clapiers a fait l'objet de 6 contributions du public dont l'association trait d'union de Clapiers (100 membres) et l'association Belvédère sur la vallée du Lez, contre toute nouvelles constructions sur cette zone, souhait d'explicitier les règles d'urbanisme de la zone AU

3. Questions posées à la métropole :

Pas de question particulière

4. Appréciation de la CE.

Cette OAP contient déjà de nombreuses constructions réalisées L'aménagement du site qui a débuté en 2016, s'échelonne sur une dizaine d'années selon 4 tranches successives. La première qui a permis la livraison de 150 logements est terminée. Les trois dernières tranches produiront 350 logements d'ici 2030.

OAP n°4- Clapiers « Entrée Ouest ».

1. Constat.

d- Résumé, objectifs.

L'aménagement du site « Entrée Ouest » vise à structurer l'entrée de ville de Clapiers et à développer une offre d'habitat complémentaire en accroche avec le terminus du tramway.

La prise en compte des contraintes du site (feux de forêt, pollution sonore) et son accessibilité limitée depuis les voiries existantes à proximité conduisent à promouvoir des formes urbaines de type individuel et individuel groupé.

La programmation, permettra de répondre aux objectifs de mixité sociale et aux nouveaux parcours résidentiels en proposant une diversité de produits libres, sociaux et abordables.

Sur le plan environnemental, l'aménagement veillera à préserver les continuités écologiques existantes. Il veillera également à favoriser une intégration paysagère en adéquation avec la topographie. Il s'agira également de préserver et de renforcer les masses boisées et de structurer les lisières agro-naturelles

e- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

L'aménagement du site « Entrée Ouest » vise à structurer l'entrée de ville de Clapiers et à développer une offre d'habitat complémentaire en accroche avec le terminus du tramway et en transition entre les tissus résidentiels de la ville et la trame des espaces agro-naturels au nord et à l'ouest.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 poursuivre l'effort de production de logement d'une offre socialement accessible et diversifiée.

2. Durant l'enquête publique :

L'OAP Entrée Ouest de Clapiers a fait l'objet de 32 contributions du public opposées à cette OAP. En effet, les observations relevées (dont un collectif avec 60 signatures) ont évoqué principalement la desserte du futur lotissement de 60 logements qui va saturer la seule entrée

possible qui est la rue des Térébinthes qui dessert le lotissement des Jardins du Levant. Les voies d'accès proposées ne semblent pas adaptées pour absorber le flux supplémentaire estimé à environ 90 véhicules (soit environ 1,5 véhicule par foyer) Il est fondamental qu'aucune insertion vers le rond-point de Girac ou le boulevard de Lauriol soit créée depuis le quartier pour éviter tout détournement pas des applications comme Waze.

3. Questions posées à la métropole :

-Cette OAP est très controversée et génère une grosse opposition de la part principalement des résidents du quartier limitrophe qui ne voient que de futures nuisances. Clapiers a-t-elle vraiment besoin de cette extension de l'hébergement qui pour finir ne représente que très peu de logements ?

-Est-ce que des réunions d'informations ont eu lieu au sujet du projet de cette OAP ?

Réponse 3 M aux contributions (3999, 3987, 3712, 3667, 3658, 3476, 3461, 3418, 3417, 3192, 3188, 3048, 3022, 2919, 2893, 2765, 2482, 2377, 2132, 2059, 1691) : *L'OAP Entrée Ouest s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation existante et en cohérence avec les infrastructures nouvelles à savoir la ligne 5 du Tramway qui voit son terminus arriver à Clapiers, les mobilités douces qui l'accompagne (vélo ligne) ainsi que la proximité des équipements publics existants à Clapiers (médiathèque, équipements sportifs). Dans ce sens, des logements seront créés de manière à répondre aux objectifs du SCOT et par extension, à l'enjeu national du manque de logements.*

Un principe de voirie est inscrit à l'est du site, en accroche de la rue des Compagnons Blancs ; l'ouest du site ne pouvant faire l'objet d'un aménagement au regard de la présence d'un Espace Naturel Sensible. Les mobilités actives sont prévues pour être développées à l'est du site, via la rue de Compagnons Blancs et au sud du site.

Le périmètre de l'OAP est impacté par le PRIFF (zones A et B1) de Clapiers et sa prise en compte se traduit, d'une part, par le classement en N de la parcelle à l'ouest du site (BT0001) et, d'autre part, par la prise en compte de la bande de recul de 50m telle que prévue à l'article 2.1.3 du règlement du PRIFF instituant une bande inconstructible.

La mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement du site ne relève pas du PLUi. Cependant, elle ne pourra être réalisée qu'avec une approche globale des futurs aménagements et les contraintes qui s'y imposent : nuisances sonores, PRIFF, grand paysage, continuité écologique, accessibilité organisée. La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone a été présentée au public tout au long de la concertation avant l'arrêt du projet de PLUi.

4. Appréciation de la CE :

L'accessibilité au nouveau quartier de l'OAP est la principale difficulté qui génère une forte opposition. Elle devra être étudiée en collaboration avec la commune et les habitants du quartier limitrophe afin de limiter les nuisances induites.

OAP n°21- Montferrier-sur-Lez. « Devezou ».

8- Constat.

a- Résumé, objectifs.

L'aménagement du site « Devezou » vise à répondre aux objectifs suivants :

- réaliser une opération à dominante d'habitat en accroche avec le tissu urbain existant et permettant l'implantation d'activités diverses en pied d'immeuble,
- améliorer et diversifier l'offre de logements afin d'apporter une réponse en termes de mixité sociale et de proposer des parcours résidentiels,
- prolonger le traitement urbain de l'entrée de ville nord-ouest de Montferrier-sur-Lez en créant une façade urbaine qualitative le long de la RM 112,
- prendre en compte le paysage environnant, notamment au regard de sa visibilité depuis la plaine agricole et du Lez, de son implantation en contrebas du bois communal et sa proximité avec l'aqueduc, en réalisant une opération de grande qualité paysagère et environnementale.

b- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Le projet du « Devézou » vise la réalisation d'une opération à dominante d'habitat en accroche avec le tissu urbain existant pour répondre aux besoins en logements communal et métropolitain et de proposer une offre socialement accessible et diversifiée. Située en entrée de ville, l'opération veille également à structurer et valoriser la limite urbaine nord de la commune.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraîcheur urbain ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée ;
- 5.2 Favoriser les proximités.

2 - Durant l'enquête publique :

L'OAP Devevou a fait l'objet de 5 contributions du public opposées à sa réalisation, pour les raisons suivantes :

La parcelle AY30 concernée par l'OAP Devevou comprend un terrain de football et 6 terrains de tennis très fréquentés accessibles facilement à pied du cœur du village. Supprimer le terrain de football pour construire 90 logements soulèvera de toute façon le déplacement des terrains de tennis car ils occasionneront une gêne pour les nouveaux riverains. Construire au détriment de la vie sportive n'est pas une solution.

L'argument de mixité sociale ne se retrouve pas dans la mise en œuvre, car c'est le minimum de logements sociaux pour la zone qui est proposé. Si l'accroissement de la mixité sociale, qui est faible à Montferrier-sur-Lez, est réellement recherchée, il faudrait nettement plus de logements sociaux sur la zone.

200 logements, dont 33 % de logements sociaux, : pourquoi pas ? mais la situation en bordure de la RM112, très passante, exige qu'un très grand soin soit apporté à sa conception.

Les 2 zones à urbaniser (OAP Devevou et Savel) sont citées comme "chambre" ou "cônes de vues " (sur le Pic st Loup et l'Hortus) dans l'Atlas des paysages de la vallée du Lez ; L'urbanisation supprimerait ces vues

3 - Questions posées à la métropole :

- La gêne de l'usage de terrains de tennis sera-t-elle réelle pour les riverains ?
- Quid des vues sur le pic st loup et l'Hortus, en cas d'urbanisation de ses zones ?

Perception paysagère : S'agissant du site du Devézou, celui-ci s'inscrit dans un talweg de la plaine de Baillarguet. Les enjeux perceptifs concernent un ancien hameau situé sur un promontoire. Le futur projet ne présentera donc, là aussi, aucun impact visuel majeur.

La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Réponse de 3M aux contributions (360, 2482, 2862, 3906, 3898) : Il est émis un avis défavorable à la demande de suppression de la zone 18AU sur laquelle s'inscrit l'OAP Devézou, notamment au regard de l'engagement de la commune dans la nécessaire production de nouveaux logements dont des logements locatifs sociaux. C'est en ce sens que l'OAP envisage la production de 80 à 100 logements sur cette nouvelle zone d'extension urbaine. Afin de préserver au mieux les futurs habitants des nuisances routières, l'OAP figure un recul nécessaire à l'implantation des bâtiments et devant pouvoir faire l'objet d'un aménagement paysager. La prise en compte d'éventuelles nuisances sonores pour les futurs projets relève de la mise en œuvre opérationnelle desdits projets.

4. Appréciation de la CE

La proposition de 3M est parfaitement recevable et devrait conduire à un compromis acceptable.

OAP n°22- Montferrier-sur-Lez. « Le Savel ».

1- Constat.

a- Résumé, objectifs.

L'aménagement du site du « Savel » vise à réaliser un parc d'activités économiques, en entrée de village, en continuité du tissu urbain existant constitué par le parc d'activités « Sainte-Julie » et le hameau de Baillarguet. Cette opération constituera la première image de la commune pour les usagers de la RM17. L'aménagement du site visera à bien insérer l'ensemble des constructions dans un site marqué par des enjeux paysagers liés ; à la visibilité du site depuis le hameau de Baillarguet ; à la topographie du site situé en contrebas du hameau ; à la visibilité du hameau du Baillarguet depuis la RM17.

L'intégration de cet objectif conduira à concevoir un plan de composition qui permettra :
De traiter l'entrée de village qualitativement sur le plan paysager et architectural ; de structurer qualitativement les interfaces avec les espaces agro-naturels et le hameau de Baillarguet ; de préserver les vues sur le hameau.

La desserte interne de cette opération devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux infrastructures publiques de mobilité existantes.

Sur le plan environnemental l'aménagement du site veillera à préserver :

Les masses boisées situées au centre ainsi qu'au Sud-Est de celui-ci ; la haie située au Nord-Est en bordure du chemin rural ; à intégrer les aléas feux de forêt.

c- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

L'aménagement du site « Le Savel » a pour objectif d'accueillir une opération à destination exclusive d'activités économiques.

Des principes d'aménagement paysager et de qualité urbaine visent à assurer sa bonne intégration dans un contexte d'interface entre des espaces agricoles (vignes), l'implantation en façade en entrée de la métropole (RM 17), le tout dans un site à

forte visibilité, notamment depuis le centre-bourg de Montferrier.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

-- Structurer et valoriser les limites urbaines ;

--1.4 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain;

-1.5 Favoriser les ilots de fraîcheur urbain ;

--5.2 Favoriser les proximités ;

--6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;

-6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

2 - Durant l'enquête publique :

L'OAP Le Savel a fait l'objet de 5 contributions du public opposées à sa réalisation, pour les raisons suivantes :

Cet aménagement semble inutile car il semblerait que les équipements prévus sur ce terrain sont des bâtiments abritant des activités de recherche médicale, dans le contexte du projet Med Vallée.

Projet le Savel : Un permis d'aménager (n°PA 34169 23 M0006) a été déposé le 21/11/2023 et validé le 15/04/2024, sur la base du règlement du PLU en vigueur. Ce PA autorise pour partie dans son règlement les destinations admises par le règlement du PLU communal en vigueur.

Le règlement de PLUi interdit, entre autres, pour la nouvelle zone 19AU qui a été mise en place (p.332) : les constructions à usage d'artisanat, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux (autorisés à hauteur seulement de 10% de la SDP totale de l'unité foncière et uniquement aux étages), la restauration...

Destination pour des activités économiques alors que la ZA Sainte Julie qui est en face n'est pas florissante et que l'espace viticole existant constitue une articulation paysagère forte entre la commune de Montferrier-sur-Lez et l'entrée de la commune de Prades-sur-Lez.

3 - Questions posées à la métropole :

-Qu'en est-il exactement des remarques émises par la participation à cette enquête ?

Réponse de 3 M aux contributions (424, 1127, 3712, 3898) : Il est émis un avis défavorable à la suppression de la zone 19AU couverte par l'OAP Le Savel au regard des besoins de la Métropole en fonciers à vocation économiques. Les destinations de la zone sont spécifiées dans le règlement écrit du PLUi, page 332. Le niveau de lien avec les laboratoires du Campus baillarguet ne relève pas du PLUi mais de la communication du porteur de projet. Par ailleurs, cette zone déjà classée en U au PLU opposable et faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme a été maintenue dans le cadre du PLUi pour répondre au premier point évoqué.

La zone 19AU, couverte par l'OAP Le Savel est une nouvelle zone d'activité économique s'implantant sur la Métropole. A ce titre, il est attendu l'implantation de nouvelles activités dites productives et de minimiser voire interdire toute activités autre (exemple : locaux destinés à l'artisanat (production et vente sur un même lieu comme une boulangerie) et au commerce de détail, locaux destinés aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration, immeubles de bureaux...). Par ailleurs, le SCOT identifie ce secteur comme un pôle de proximité qui limite très fortement les locaux tertiaires et n'envisage pas l'implantation de locaux de commerces et de services. Par conséquent, il est émis un avis défavorable au changement de destination de la zone 19AU, la Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Par ailleurs, le PLUi arrêté ne crée par de brèche dans un corridor agricole dans la mesure où cette zone est déjà classée en U au PLU opposable de la commune.

Perception paysagère : *La zone AU du Savel ne présente pas d'enjeu en termes de perceptions visuelles. En effet, le cône de vue figurant dans l'atlas du paysage de la Vallée du Lez concerne le centre villageois de Montferrier, situé sur un promontoir. Le site du Savel se situe en contrebas de ce dernier. Son urbanisation n'aura donc pas d'impact de ce point de vue.*

Appréciation de la CE :

La réponse de 3M est claire et précise.

OAP n°23- Montferrier-sur-Lez « Plaine de Baillarguet ».

7- Constat.

e- Résumé, objectifs.

L'aménagement du site de la « Plaine de Baillarguet » vise au développement de divers équipements publics ou d'intérêt collectif et d'activités économiques en lien avec les pôles de recherche. L'aménagement du site visera à bien insérer l'ensemble des constructions et installation dans leur environnement notamment au regard :

- Des interfaces avec les espaces agro-naturels ;
- Des espaces d'expérimentation en plein champ ;
- Des structures de recherches.

Il s'agira de favoriser la connexion du site avec les modes actifs actuels et en projet, depuis l'avenue du Campus Agropolis.

Sur le plan environnemental, l'aménagement du site veillera à :

- préserver la richesse écologique au sein de l'espace minimal de bon fonctionnement des cours d'eau ;
- développer les continuités écologiques nécessaires à la biodiversité ;
- se protéger vis-à-vis des risques (inondations, incendies).

f- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

L'aménagement du site « Plaine de Baillarguet » a pour objectif d'accueillir une opération à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif (caserne de pompiers, terrains de foot), ainsi que des activités économiques en lien avec les pôles de recherche voisins.

Des principes d'aménagement paysager et de protection vis-à-vis des risques (inondation, écoulement, feux de forêts) visent à assurer sa bonne intégration dans un contexte d'interface entre des espaces naturels, forestiers, agricoles, et des espaces urbains (laboratoires de recherche, collège-lycée...).

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les ilots de fraîcheur urbain ;
- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi ;

6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

8- **Durant la concertation préalable :**

Des observations ont été formulées par le Centre de Coopération Internationale en Recherche Agronomique pour le Développement (CIRAD) et le Centre National de la Recherche Scientifique (CNRS) demandant le maintien du cadre de développement des laboratoires de recherche implantés sur le site du Campus Baillarguet (disponibilité foncière pour le développement de nouveaux bâtiments, maintien d'un environnement urbain adapté aux diverses expérimentations, maintien de parcelles en agricoles pour répondre aux besoins en expérimentations notamment) à Montferrier-sur-Lez. La Métropole et la Commune confirment le projet de zonage envisagé sur ce secteur.

Des observations ont été émises à l'encontre des dispositions envisagées sur le site du Campus Baillarguet à Montferrier-sur-Lez considérant notamment l'impact sur la faune et la flore et les nuisances liés au projet de stade (sur-fréquentation, risques incendie, bruit, circulation, pollution lumineuse, etc.) ou les conditions d'accès à la caserne des pompiers.

9- **Durant l'enquête publique**

L'OAP Plaine du Baillarguet a fait l'objet de 15 contributions du public dont les association SOS lez environnement, association Belvedere sur la vallée du Lez et le collectif ceinture verte de Montpellier **contre** le projet présenté de l'OAP, dans lequel entre 7.000 et 10.000m² de terres doivent être artificialisées au profit de l'édification de biens d'utilité publique ou collective, en contrebas et face d'un lotissement : implantation de la 4ème caserne de pompiers, déplacement du stade football de Montferrier sur Lez et ses annexes : gradins, salles, parking etc...). Les habitants des lotissements voisins n'ont semble-t-ils pas été consultés et oubliés dans l'élaboration de cette OAP.

Les parcelles concernées, classées en zone « AU », devaient accueillir des activités en lien avec les laboratoires de recherche (CIRAD, ECOTRON,) présents sur le site : cette OAP ne répond donc plus à la destination prévue de ces parcelles, l'activité de recherches est complétée ou remplacée par des biens d'utilité publique ou collective qui n'ont pas leur place dans cet environnement sensible.

10- **Questions posées à la métropole :**

- La consultation des riverains pour présenter le projet a-t-elle été faite ?
- Est-ce que l'activité de recherche ne risque-t-elle pas d'être perturbée par l'implantation d'une zone sportive à proximité ? Une étude conjoint avec les laboratoires a-t-elle été menée ?
- Est-ce que le fait de créer des mouvements de population dans une zone sensible à haut risque incendie / feux de forêt, a été appréhendé lors de l'élaboration de ce projet ?

Réponse de 3M aux contributions (424, 1127, 1746, 2049, 2741, 3898) : *il est émis un avis défavorable à la demande de suppression de la zone 20AU couverte par l'OAP Plaine de Baillarguet. Le déplacement des terrains de foot de la commune répond à une stratégie à long terme d'aménagement urbain visant à permettre la création d'un nouveau quartier en entrée de ville sur le secteur des terrains de foot actuels au Dévézou et engager la commune dans la production de logements dont des logements locatifs sociaux. L'implantation d'une nouvelle caserne de pompier est indispensable dans la lutte contre les feux de forêt dans l'ensemble du nord du département de l'Hérault. L'implantation d'activités économiques en lien avec les laboratoires s'inscrit dans la continuité de ce qui est déjà constaté sur le site du Campus Baillarguet où des entreprises se sont développés au contact des laboratoires de recherche. Le périmètre de la zone AU a pris en compte*

les enjeux environnementaux connus à ce jour sur le site : le PRIFF et l'aléa feux de forêt avec des bandes de reculs pour les implantations des constructions à venir, les deux PPRI présents sur la zone dont la prise en compte a été renforcée avec la mise en place d'EMBF. Par ailleurs, la mise en œuvre opérationnelle des divers projets sur le site seront soumis à diverses démarches de diagnostics environnementaux visant à évaluer la faisabilité des projets en lien avec les enjeux environnementaux constatés. L'OAP vise de plus la bonne prise en compte du maintien de l'environnement de recherche des laboratoires par la mise en œuvre d'une étude d'impact avant tout engagement opérationnel. L'ensemble de ces études dont la mise en œuvre ne relèvera pas du PLUi, viendra impacter au même titre les laboratoires de recherche et les habitants présents à proximité au sein du lotissement Le Felibre. Afin de renforcer cette prise en compte, il sera ajouté dans l'OAP une mention claire au lotissement ; bien que ce dernier ne fasse pas partie du périmètre de l'OAP. Enfin, le maintien et le développement des activités de recherche des laboratoires présents sur le site de Campus Baillarguet est une préoccupation majeure de la Métropole. Afin de pérenniser ce dynamisme, le Campus Baillarguet a vu sa superficie constructible s'accroître d'environ 3 hectares, passant d'une capacité de 10,73 hectares de surface constructible dans le PLU à 13,81 hectares dans le PLUi.

5. Appréciation de la CE :

Les propositions faites par 3M sont de nature à prendre en compte les préoccupations des entreprises concernées par cette OAP comme celles des riverains.

La plupart de ces projets sont en partie compatibles avec les orientations du SCoT et les objectifs fixés, ainsi que les axes du PADD.

Dans ce paragraphe les cas particuliers du secteur de la vallée du lez évoqués par les contributions durant l'enquête et ayant fait l'objet de questions pour 3 M ont été classés par « thèmes » semblables afin de pouvoir les regrouper au sein de toute l'agglomération. Et faciliter ainsi la réponse aux questions posées et les suites à donner.

2. Durant la concertation préalable :

Des contributions ont été enregistrées allant à l'encontre de la dynamique de développement de la Commune de Castelnau-le-Lez. Plus précisément, d'autres secteurs que celui du Sablassou ont cristallisé des oppositions :

- Les abords de l'avenue de l'Europe. Les contributions dénoncent le maintien du développement urbain et certaines hauteurs d'immeubles envisagées (9 étages). Considérant les résultats de l'enquête publique relative à la modification du PLU envisagée sur ce secteur en juin 2024, la Métropole et la Commune ont décidé de mettre en place un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), dispositif réglementaire visant à contrôler l'évolution de secteurs devant faire l'objet d'une mutation urbaine. Elle permet à la collectivité de mener les réflexions préalables nécessaires et, en l'attente de l'aboutissement de ces études et de la transmission par l'Etat de la carte d'aléas des risques hydrauliques dans le cadre de la révision du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI), de limiter les évolutions pour que celles-ci ne viennent pas obérer ou rendre plus compliquée la mise en œuvre du futur projet.

- Des observations ont été émises à l'encontre du changement de destination de la parcelle dite du « Devois » à Castelnau-le-Lez, initialement destinée à un équipement public. La Métropole et la Commune confirment le projet de zonage envisagé sur ce secteur.

3. A noter pour les services de l'Etat :

-pour l'Etat, des réserves : au-delà des réserves générales relatives à paysage-patrimoine, énergie, risques, consommation d'espaces, changement de destination, cohérence avec le zonage du SCoT, zonage, règlement, servitudes d'utilité publique. Les services de l'Etat ont émis des réserves et recommandations particulières valables pour tous les secteurs de la métropole

UDAP : Prades-le-Lez, une étude paysagère fine s'impose pour la zone en UD4-2 en R+2.

Réponse 3 M : *Il ne sera pas donné suite à cette demande. A ce stade, le PLUi n'a, en effet, pas vocation à intégrer une étude paysagère fine, qui a vocation à être réalisée au moment des phases pré-opérationnelles*

4. Durant l'enquête publique :

Hormis les OAP du secteur, les quelques observations relevées concernaient certaines parcelles dont le zonage était contesté.

ZAC du Castelet. Contre toute nouvelle construction sur cette zone (7 contributions dont es associations de Clapiers et Belvédère sur la vallée du Lez.

Plusieurs contributions d'opposition à la bétonisation de Castelnau sans précision ou en évoquant le quartier Eureka et d'autres zones (28 contributions défavorables).

Parcelle 0045 située 17 rue Jules Ferry à Castelnau, le propriétaire souhaiterait que la parcelle bénéficie d'une zone classée EBC afin d'empêcher des projets de construction.

Sur la commune de Clapiers, l'association trait d'union de Clapiers (une centaine de membres) propose l'ajout sur le PLUi de zones de protection du végétal en zones urbanisées (EBC et EVP) sur une douzaine de secteurs. Cette association recommande d'explicitier à Clapiers les mesures permettant de renaturer les espaces artificialisés.

Les 4 PAPAG et le STECAL du secteur n'ont fait l'objet d'aucune remarque ou question particulière.

Plus d'une centaine de contributions concernent des **cas particuliers à traiter individuellement et des cas particuliers à traiter** pour l'ensemble. Chacune des contributions a fait l'objet d'une demande de réponse de 3M, voire les communes concernées.

En particulier il y a des contestations concernant le tracé de zones EVP, EBC (espace vert protégé, espace boisé classé) sur des parcelles constructibles privées sans concertation préalable, ni avec la commune ni avec les propriétaires et souvent les tracés ne sont pas conformes à la réalité.

De plus le long de certains cours d'eau, des EMBF (espace minimum de bon fonctionnement) ont été établis visiblement de façon exagérée par rapport à la réglementation, là encore sans concertation ni avec les mairies, ni avec les propriétaires concernés qui sur des parcelles constructibles ne peuvent plus rien faire.

5. Questions posées à la métropole :

a. Montferrier-sur-Lez : De l'Association Vivre au Pioch : En tant que président de l'association de quartier "Vivre au Pioch » de Montferrier sur Lez qui comprend une cinquantaine d'adhérents représentant les habitants de la colline du Pioch de Baillos située en secteur UC4-3a. Elle a régulièrement fait des observations lors de l'élaboration du PLUi. Constructives, dans l'esprit environnemental du PLUi et économiquement intéressantes pour la collectivité et les riverains, celles-ci n'ont pas été retenues.

Réponse de 3m à la contribution n° 2743 : (synthèse, la réponse complète est en annexe)

La Métropole propose de modifier le règlement des aspects extérieurs dans les secteurs MZ2, MZ4 et MZ5 afin d'encadrer plus strictement la construction des clôtures. Les nouvelles règles interdiront les matériaux en plastique, les grillages souples et les murs pleins, tout en imposant le doublement des clôtures bordant les voies publiques par des haies. Ces mesures visent à mieux prendre en compte la hauteur, les matériaux et la biodiversité, avec d'autres dispositions à venir.

Concernant les protections végétales, les réponses aux questions de la commission d'enquête sont disponibles dans le document 3_questions à 3M.

Sur l'assainissement non collectif (ANC), les systèmes actuels du secteur ne sont pas tous conformes. Les critères de zonage reposent sur des impératifs sanitaires et de protection des milieux, sans intégration du bilan carbone. Les performances requises pour les ANC sont de 30 mg/l en MES et 35 mg/l en DBO5, mais ces valeurs ne sont pas contrôlées en pratique. En comparaison, la station MAERA, après travaux, atteindra 25 mg/l en MES et 18 mg/l en DBO5, avec un suivi quotidien. Compte tenu de ces éléments, la Métropole maintient le zonage actuel et ne propose pas de modification.

Jacou : La perspective de l'allée nord du parc de Bocaud (« allée des cyprès", "allée des paires"), datée du 18e siècle, classée Monument Historique) donnant sur le Pic Saint-Loup, sera-t-elle préservée, selon les termes du rapport d'Evaluation Environnementale (P.128) ou bouchée par la construction du groupe scolaire ?

Réponse 3M (contribution 3651) : il convient, tout d'abord, de rappeler que le Pic Saint-Loup n'est pas perceptible depuis l'allée nord du parc de Bocaud, même si celle-ci est orientée dans sa direction. Les principes d'aménagement définis dans l'OAP du projet consistent bien, par ailleurs, à prendre en compte l'ensemble des déterminants paysagers dans lequel s'inscrit le site, cde qui inclue les vues. Il convient de souligner que l'UDAP n'a émis aucune réserve sur ce projet dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées S'agissant des perspectives, il convient de rappeler que le Pic Saint-Loup n'est pas perceptible depuis l'allée nord du parc de Bocaud, même si celle-ci est orientée dans sa direction. Les principes d'aménagement définis dans l'OAP du projet consistent bien, par ailleurs, à prendre en compte l'ensemble des déterminants paysagers dans lequel s'inscrit le site, ce qui inclut les vues. Il convient de souligner que l'UDAP n'a émis aucune réserve sur ce projet dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Commune de Jacou et surtout concernant la zone d'activités Clément Ader. Il est indiqué que sur la rue des frères lumières, du côté impair qu'il sera possible d'exercer tout type d'activités, mais que du côté pair seules les activités d'artisans et bureaux seront autorisés.

Or à ce jour, il existe des bâtiments pouvant accueillir tous types d'activités commerciales, libérales, médicales, artisanales... et même des habitations. Ce changement de conditions d'exploitation de cette zone paraît à la fois inutile et surtout très embêtant pour les propriétaires de bâtiments.

Qu'en est-il réellement de la zone d'activité Clément Ader ?

Réponse 3 M (contribution 728) : La limitation de zone a pour objectif d'empêcher l'installation de nouveaux commerces et de services dans la partie sud de la zone et de favoriser le développement de l'artisanat tel que défini dans le PLUi.

La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Castenau-le-Lez : Parcelle 045, 17 rue Jules Ferry. Zone classée UA 3-3 au sein du PAPAG centre-ville.

Est-ce que sur cette parcelle une zone avec des arbres remarquables pourrait être classée EBC plutôt qu'une zone EVP1 ? Si non ? Pourquoi ?

Réponse 3 M (contributions 3731, 3643, 3576, 3540, 3474, 3429, 3321, 3082, 3064, 3032, 2999, 2973, 2967, 2291, 2281, 2234, 2206, 2188) : Parcelle CL0045 : afin de préserver le patrimoine végétal de la commune, et particulièrement celui sis dans le centre, il est émis un avis favorable à son maintien et à son renforcement. Ainsi, la protection végétale va devenir un EBC en lieu et place d'un EVP1 et son périmètre sera étendu pour parties de certaines parcelles adjacentes.

La Métropole propose de modifier le projet de PLUi.

Le Nord de la commune en 2 (d'un côté UC 4-3a et l'autre UC 3-2), en protégeant donc davantage les grandes propriétés en 4-3a avec une limitation plus importante du bâti et de la perméabilisation. Savez-vous que dans le UC 3-2 il existe aussi un résidentiel discontinu ? Sur la partie haute, il y a de nombreux arbres dont plusieurs centenaires qui ne sont pas référencés. N° 645

Réponse 3M : (synthèse, la réponse complète est en annexe 11)

Le secteur au sud du Chemin du Champ Juvénal a été classé en UC3, correspondant à une typologie urbaine mixte à dominante résidentielle, incluant de l'habitat individuel et collectif de faible hauteur, avec une morphologie continue à l'échelle de l'îlot ou du quartier. Le PLUi introduit une emprise bâtie maximale de 30 % là où le PLU antérieur ne fixait pas de limite, et impose 40 % d'espace perméable contre 10 % auparavant, modérant ainsi la constructibilité en zone UC3. Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives restent inchangées, tandis qu'une protection végétale de type EVP1 est instaurée sur le secteur concerné.

Par ailleurs, le Porté à Connaissance de l'État (novembre 2024) identifie un risque d'inondation par débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial sur l'ensemble de Castelnau-le-Lez. Les zones inondables sont désormais précisément cartographiées, et les règles de constructibilité associées, définies par l'État, s'appliquent strictement. Ces dispositions, couplées aux exigences du PLUi en matière de gestion des eaux pluviales,

garantissent une maîtrise des risques sans aggravation des écoulements, y compris pour des précipitations moins intenses que celles retenues dans le PAC.

Au vu de ces éléments, la Métropole propose de maintenir le projet de PLUi sans modification.

Contre le changement pavillonnaire de la zone Devois N°575

Réponse 3M : (synthèse, la réponse complète est en annexe 11)

Concernant le secteur du Devois, compte tenu du PAC PPRI transmis durant l'élaboration du PLUi et de la présence d'un Espace Boisé Classé (EBC), un avis favorable est donné pour le changement de zonage des parcelles CW0649 et CW0648, passant de UC3 à N. L'extension de l'EBC sur l'intégralité de ces parcelles est également validée.

Pour les berges du Lez, la plupart des questions soulevées relèvent de la mise en œuvre opérationnelle et ne nécessitent pas de réponse dans le cadre du PLUi. Toutefois, les protections ont été renforcées : le classement en zone N a été maintenu, voire étendu au nord de la clinique du Parc, avec des précisions apportées par les indices N et Nt. Le périmètre du site naturel classé a été intégré au zonage PLUi, et la protection des berges a été consolidée par la création d'EBC et d'un Espace à Majoration de Biodiversité Fonctionnelle (EMBF), excluant toute constructibilité sur la quasi-totalité de ces secteurs.

Dans le secteur du collège Frédéric Bazille (zone UD4-2), incluant des équipements publics tels que le collège, la piscine Caron, la MJC et le gymnase de Perrières, le PLUi initial prévoyait une hauteur maximale de 12,5 m pour permettre une densification éventuelle. Toutefois, au regard des caractéristiques du bâti existant, il est proposé de ramener cette hauteur à 8,5 m. Par ailleurs, le règlement de la zone UD4-2 sera modifié pour clarifier sa vocation : seuls les équipements publics ou d'intérêt collectif (hébergements type résidences universitaires, maisons de retraite, etc.) y seront autorisés, à l'exclusion des logements. Les activités artisanales, commerciales et de services restent possibles sous certaines conditions. L'espace vert situé sur les parcelles CM0456 et CM0457 n'est pas identifié comme un ouvrage de rétention des eaux dans le PAC PPRI. Ainsi, son aménagement reste possible dans le respect des règles du PLUi.

Enfin, le projet de Maison du Numérique ne relève pas du PLUi, dont l'objet est de définir les règles d'urbanisme futures.

Au vu de ces éléments, la Métropole propose d'apporter les modifications indiquées au projet de PLUi.

Réponse 3M (Contribution 2462) : Les parcelles citées sont inscrites en zone N et Nt et de fait ne peuvent faire l'objet de nouvelles constructions sinon celles admises dans le règlement de la zone. Elles sont par ailleurs, et pour la quasi-totalité de leurs superficies, couvertes par un EMBF et son règlement. 2 Les parcelles citées sont inscrites en zone N et de fait ne peuvent faire l'objet de nouvelles constructions sinon celles admises dans le règlement de la zone. La parcelle CM0456 est actuellement en travaux pour la création d'un parc. Aussi il est émis un avis défavorable à la mise en place d'une protection végétale durant cette période de travaux. La Métropole devant garantir le développement économique de son territoire, une action de densification des parcs d'activité existants est engagée, notamment par la mise en place de règle d'urbanisme qui le permettent. Une emprise bâtie élevée et un espace perméable plus faible participent de cet objectif.

La prairie mitoyenne du Collège de Castelnau dont la mairie annonce qu'elle veut faire un parc, parcelle 346, est classée UD 4-2. Elle n'est donc pas sanctuarisée. Il convient d'en faire un espace Boisé Classé ou un espace Vert à Protéger (EVP1 et 2) sans construction

Les parcelles qui longent ou sont au sud de l'avenue Marcel Dassault, actuellement occupées par des entreprises, séparées par des terrains non construits (par exemple les parcelles, 28, 115, 91) sont classées UD 5-2 et UD 1- 1- 3 avec des emprises du bâti de 70% et des surfaces perméables de 10 ou 20%. Il convient d'augmenter le pourcentage de surface perméable et d'arborer les parcelles (en faire des EVP1 ou 2).

Est-il envisageable de créer un EBC sur la parcelle 346 ?

Est-il envisageable d'augmenter le pourcentage de surface imperméable (limitation du ruissellement) et créer des EVP1 en tenant compte du réel, sur cette parcelle ?

Réponse 3 M : (synthèse, la réponse complète est en annexe 11)

Les parcelles concernées sont classées en zones N et Nt, ce qui interdit toute nouvelle construction hormis celles prévues par le règlement de la zone. La quasi-totalité de leur superficie est soumise à un Espace à Majoration de Biodiversité Fonctionnelle (EMBF) et à son règlement spécifique. Certaines parcelles, bien qu'en zone N, bénéficient d'une plus grande flexibilité dans le cadre du développement économique du territoire, avec une emprise bâtie plus importante et un espace perméable réduit pour favoriser la densification des parcs d'activités.

Concernant la parcelle CM0456, actuellement en travaux pour la création d'un parc, un avis défavorable est émis quant à la mise en place d'une protection végétale pendant la durée des travaux.

Dans le secteur du collège Frédéric Bazille (zone UD4-2), qui comprend divers équipements publics, le PLUi initial prévoyait une hauteur maximale de 12,5 mètres pour permettre une densification des équipements. Toutefois, au vu des caractéristiques du bâti existant, il est proposé de ramener cette hauteur à 8,5 mètres. Le règlement de la zone sera également modifié pour limiter les constructions futures aux équipements publics ou d'intérêt collectif (hébergements tels que résidences universitaires, maisons de retraite, etc.), excluant ainsi les logements. Les activités artisanales, commerciales et de services restent autorisées sous certaines conditions.

L'espace vert des parcelles CM0456 et CM0457 n'étant pas identifié comme un bassin de rétention dans le PPRI, son aménagement est possible dans le respect des règles du PLUi. Enfin, le projet de Maison du Numérique ne relève pas du PLUi, dont l'objectif est de définir les règles d'urbanisme futures.

La Métropole propose donc d'apporter ces modifications au projet de PLUi pour répondre aux enjeux économiques, environnementaux et urbains du territoire.

Réponse 3M (contribution 1282): PAPAG avenue de l'Europe et Aube Rouge : le PAPAG a été institué sur des secteurs où l'urbanisation est très largement engagée mais qui est aujourd'hui confrontée à de nombreux et divers enjeux qu'il est nécessaire de prendre en compte avant de décider des modalités de poursuite de l'urbanisation. GEMAPI : Le Porté à Connaissance de Castelnau Le Lez a été publié par les Services de l'Etat en novembre 2024 sur le site internet de la Préfecture de l'Herault. Ce document porte à la connaissance du public un aléa inondation qui concerne aussi bien le sujet débordement de cours d'eau que ruissellement des eaux pluviales. Ce PAC imposera aux futurs projets des contraintes

particulières définies par les Services de l'Etat. Concernant les pompages des eaux souterraines, le zonage d'assainissement des eaux pluviales interdit les rejets permanents des eaux d'exhaure. Tout pompage des eaux de nappe dans un réseau d'eaux pluviales ou autre est interdit (à l'exception de la phase chantier).

Réponse 3M (contribution 3180) : Sur le secteur des Courtareilles- Cantegrils et Caylus-Oliviers l'introduction d'une mixité fonctionnelle dans l'article 2 des zones UC 4-3-a et UC 4-3-b doit permettre d'une part, aux quelques activités déjà en place de perdurer et de se développer en cas de besoin et d'autre part l'installation de petits commerces de proximité. Il est à noter que la faisabilité opérationnelle de ce type de projet sur les secteurs concernés, devra prendre en compte les diverses règles d'urbanisme applicables à la zone (règle d'implantation, règle d'emprise bâti, règle d'espace perméables...). La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

b. Les cas particuliers :

107 contributions concernent des **cas particuliers à traiter individuellement et des cas particuliers à traiter** pour l'ensemble. Il s'agit le plus souvent de question de règlement (zonage de parcelle).

Pour 23 cas sur les communes de Prades-le-Lez, Clapiers ou Castelnau-le-Lez, il est questions de tracés de zones EVP1 et 2, EBC et parfois N sur des parcelles privées qui sont contestés car pas conformes à la réalité du terrain. Ces zones EVP ou EBC ne sont plus constructibles et donc réduisent les possibilités de densification et affaiblissent les valeurs foncières de ces parcelles.

Pour 5 cas sur les communes de Montferrier-sur-Lez et Le Crès l'espace minimum de bon fonctionnement (EMBF) des cours d'eau du lez et du Salaison vient impacter une partie des parcelles privées situées en zone constructibles. Cette disposition est bien supérieure graphiquement au PPRI car elle interdit toute construction sur cette zone. Dans le document « Etat initial de l'environnement page 105 », il est dit que ces espaces doivent correspondre à "2 fois la largeur du lit mineur du cours d'eau". Or ces dispositions sont contestées car elles ne correspondent pas à la réalité du terrain, sans compter que les courbes de niveaux où ces espaces ont été tracés n'ont pas du tout été prises en compte.

Toutes les contributions des cas particuliers ont fait l'objet de réponses cohérentes et complètes de 3M (Voir tableaux des questions et réponses de 3M, « cas particuliers » en annexe 11)

Pour les cas particuliers la Métropole décide :

- de maintenir le projet en argumentant pourquoi (exemple contribution 39, 908 ou 2845)
- de faire évoluer le zonage pour résoudre une difficulté ponctuelle ou traiter un cas particulier (exemple contribution 2402, 1542 ou 1374)
- d'expliquer pourquoi 3M maintien le projet (exemple contribution 75)
- que la demande de modification d'EBC ou EVP est justifiée et elle y fait droit (exemple contributions 45, 83 ou 563)
- que la demande de modification des limites d'EMBF soient revues et réviser comme il se doit (exemple contributions 3207, 3900 ou 3992)

- que le demande de reclassement d'une zone en AU ne sera pas prise en compte avec un argumentaire (exemple contribution 3185)
- que les arguments soulevés sont pertinents et la Métropole accepte de supprimer un emplacement réservé (exemple contributions 2907 ou 2909).
- d'expliquer pourquoi passer d'un zonage UD en R+1 à un zonage UB2-3 en R+3 (exemple contribution 164)
- **la métropole** maintient sa position dans le cadre du respect du PAPAG avenue de l'Europe afin de ne pas modifier le projet de PLUi qui ne permet pas la constructibilité sur une parcelle (exemple contribution 3832)
- de rectifier des erreurs matérielles de plans de zonage et d'apporter des modifications qui seront proposées à l'approbation du PLUi (exemple contributions 1533 ou 2838)
- explique plus en détail l'orientation prise de ne pas reclasser en A une zone (exemple contribution 3792 ou 3946)

6. Appréciation de la CE :

Les problématiques du secteur de la vallée-du-lez évoqués concernant pour la majorité des cas particuliers liés à des questions de règlement (zonage de parcelle) que pour une bonne part la métropole propose de revoir et argumente chaque fois que sa position ne change pas.

VI.6.7. SECTEUR CADOULE ET BERANGE NORD

1) Généralités sur le secteur

Sur les 31 communes qui représentent presque 500 000 habitants, le secteur Cadoule et Berange Nord en compte un peu plus de 13 000. (+10% entre 2014 et 2020)

Ce secteur est constitué des communes de Beaulieu, Montaud, Restinclières, Saint-Drezery, Saint Geniès de Mourgues et Sussargues.

Ces communes, surnommées par certains "le bout du bout", sont essentiellement rurales. Elles ont toutefois été l'objet comme sur d'autres "aires urbaines" d'un processus d'étalement urbain généré par des actifs occupant un emploi sur le territoire de la Métropole mais qui s'installent de plus en plus loin de leur lieu de travail.

Il est prévu sur ce secteur 9 OAP et 5 PAPAG, ainsi que plusieurs zones AU0 qui confortent le projet d'une densification des zones urbanisées à venir tout en protégeant ces villages d'une consommation d'espace naturel et agricole excessive

2- Les OAP sur le secteur

Elles sont résumées dans la pièce C du dossier

N°18 Montaud Aspres Nord (UC 3-10)

N°19 Montaud Aspres Sud (UC 3-10)

N°20 Montaud Parc Sportif (17AU)

N°42 Restinclières Entrée Nord (33AU)

N°43 Saint Drezery Multisites (34AU)

N°44 Saint Genies de Mourgues Les Arènes EST (35AU)

Saint Genies de Mourgues Les Arènes OUEST (36AU)
N°50 Sussargues Secteur "Les Capitelles" (42AU)
N°51 Secteur "Complexe sportif Jules Rimet" (43AU)
La quasi totalité d'entre elles n'a provoqué aucune réelle opposition en dehors de l'entrée de ville Nord de la commune de Restinclières

2-1 OAP N°18 Montaud "Aspres Nord"

2-1-1 Constat:

a) Résumé:

Ce site est localisé au SCoT en "enveloppe urbaine" et n'accueillera ni équipement structurant, ni commerces et services

- * "Dent creuse" au coeur d'une zone pavillonnaire existante
- * Desserte par la rue des Genevriers au nord (secteur 2) et le chemin des Liquettes (secteur1)
- * Superficie de 0,8ha
- * Classement du site au plan de zonage: UC3-10
- * Résidentiel en deux secteurs (Secteur 1=4 logements à l'ouest et secteur 2=6 logements à l'est)

* Ce site se trouve sur un relief situé en aval des ruines du chateau de Montlaur lequel est inscrit à l'inventaire des Monuments Historique (3/11/1942) et domine le village au nord-est.

et objectifs:

Densifier le secteur en veillant à la qualité du cadre de vie et du paysage en

* inserant au mieux les constructions nouvelles au sein d'un secteur paysagé et végétalisé

- * en preservant le réseau végétal du village
- * en créant ou valorisant des ilots de fraîcheur
- * en développant et/ou en restaurant les continuités écologiques
- * en veillant à infiltrer les pluies courantes

Le site devra être connecté aux infrastructures de mobilité existantes: liaison avec le centre du village, réseau de transports en commun, équipements et services de proximité.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village (arrêt à 350 m environ)

Le stationnement devra être implanté sur les lots ou macro-lots afin d'éviter la présence de voitures sur les espaces communs

b) Justification des choix

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond donc aux orientations et objectifs du PADD suivants:

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain
- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-1-2 Avis des PPA

* **DDTM:** En terme de mobilités, un phasage strict entre la mise en oeuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions

entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants.

Réponse de la Métropole:

"Les 56 OAP du PLUi intègrent déjà les problématiques de connexion au réseau de transport en commun (actuel et à venir), avec les liaisons cyclables, les cheminements piétons et les voies automobiles. Il apparaît néanmoins délicat de phaser systématiquement l'aménagement de secteurs n'ayant, à ce stade, pas fait l'objet d'études pré-opérationnelles très poussées.....S'agissant des zones AU0 dites AU fermées concernées par des enjeux de mobilité, l'avis de l'Etat demande que soit mentionné explicitement dans le règlement la conditionnalité de leur ouverture au calendrier de réalisation des infrastructures de mobilité. L'article R151-20 du code de l'urbanisme précise bien les conditions de classement des zones AU ouvertes. La Métropole n'introduira pas la condition proposée dans l'avis de l'Etat, car celle-ci n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme. (Voir recommandations DDTM N°9 Page 25 du MeR)"

2-1-3 Pendant la concertation: Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-1-4 Pendant l'enquête

Une contribution d'ordre général (N°1234) fait observer que le secteur 2 étant déjà construit, il aurait donc dû être exclu de l'OAP

Une autre, "cas particulier" (N°3988), de la part d'un riverain du secteur 1 dont la maison fait l'angle avec le chemin des Liquettes, s'inquiète de l'aménagement prévu pour accéder et sortir de ce secteur.

2-1-5 Questions posées et réponses apportées par 3M (N°1234 et 3988)

Aux questions "qu'en pensez vous", ou "cette demande est-elle recevable"?

Réponses de la Métropole: *La métropole propose deux modifications qui seraient portées au document définitif (Voir tableau "Questions et réponses de 3M" en annexe) .*

2-2 OAP N°19 Montaud "Aspres Sud"

2-2-1 Constat:

a) Résumé

Ce site est localisé au SCoT en "enveloppe urbaine" et n'accueillera ni équipement structurant, ni commerces et services

* "Dent creuse" au coeur d'un quartier pavillonnaire lâche

* Desserte par la rue de Montlaur au nord et le Chemin des Romarins à l'ouest

* Classement du site au plan de zonage: UC 3-10

* Résidentiel en trois secteurs (logements sociaux ou logements abordables)

-Secteur 1 et 3: 10 logements individuels non groupés,

-Secteur 2: 5 logements intermédiaires (superposés avec accès individuels) ou collectifs

* Ce site se trouve sur un relief situé en aval des ruines du château de Montlaur lequel est inscrit à l'inventaire des Monuments Historique (3/11/1942), et domine le village au nord-est.

et Objectifs:

Densifier le secteur en veillant à la qualité du cadre de vie et du paysage en

* inserant au mieux les constructions nouvelles au sein d'un secteur paysagé et végétalisé

* en préservant le réseau végétal du village

- * en proposant des ilots de fraîcheur
- * en développant et/ou en restaurant les continuités écologiques
- * en veillant à infiltrer les pluies courantes

Le secteur 1 sera desservi par une voie interne à accès unique depuis la rue de Montlaur (axe Montaud/ Saint Hilaire)

Les secteurs 2 sera desservi par le Chemin des Romarins

Le secteur 3 sera desservi par une voie interne à usage unique depuis le Chemin des Romarins

Le site devra être connecté aux infrastructures de mobilité existantes: liaison avec le centre du village, réseau de transports en commun, équipements et services de proximité.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village (arrêt à 400 m environ)

Le stationnement devra être implanté sur les lots ou macro-lots afin de réduire la présence de voitures sur les espaces communs

b) Justification des choix (Tome 3)

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain
- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-2-2 Pendant la concertation:

Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-2-3 Avis des PPA

* **La DDTM:** En terme de mobilités, un phasage strict entre la mise en oeuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants.

Réponse de la Metropole: (Voir ci-dessus: recommandations DDTM N°9 Page 25 du MeR").

2-2-4 Pendant l'enquête: Pas d'observation

2-3-5 Questions posées et réponses apportées par 3M: Sans objet

2-3 OAP N°20 Montaud "Parc Sportif"

2-3-1 Constat:

a) Résumé

Ce site a pour vocation de développer une nouvelle centralité et un nouveau quartier d'habitations connecté au tissu existant ainsi qu'un parc sportif et un stationnement. Il est localisé au SCoT en extension urbaine et classé en zone 17A. Il accueillera un équipement structurant, mais n'accueillera ni commerces ni services,

* Il est bordé à l'ouest et au sud par des espaces résidentiels, et par des espaces agricoles au nord-est

* Il est placé sur un corridor écologique de trame bleue,

* Il est entouré par trois routes qui délimitent son périmètre (RM21, RM54 et

RM21E2)

- * Il disposera d' accès véhicule et modes doux par ces trois axes routiers
- * Ce nouveau quartier comprendra des équipements sportifs et un parc de stationnement à l'est, et environ 15 logements à l'ouest
- * Ce site se trouve en contre-bas des ruines du château de Montlaur, inscrit à l'inventaire des Monuments Historique (3/11/1942), lequel domine le village au nord-est.

et Objectifs:

- * Renforcer une nouvelle centralité du village puisque situé près du pôle multi-services et de la salle communale
- * Insérer au mieux les constructions nouvelles entre le tissu pavillonnaire existant et l'espace agricole
- * Préserver le réseau végétal du village
- * Proposer des îlots de fraîcheur
- * Développer des continuités écologiques vers l'alignement des platanes bordant la route de Teyran plus au nord
- * D' infiltrer les pluies courantes

La desserte interne devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux différents quartiers et aux infrastructures de mobilité existantes et futures afin d'assurer les liaisons avec le centre du village, le quartier des Aspres, les transports en commun et les équipements et services de proximité

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village. Les arrêts de bus "les muriers" et "Camp soleil" sont situés à 100 m environ.

b) Justification des choix

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain
 - 2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains
 - 2.5 Réduire l'exposition aux risques des personnes et des biens
 - 4.2 Poursuivre l'effort de production de logements en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée
 - 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements
- La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-3-2 Avis des PPA

* **La Chambre d'agriculture** rappelle dans son avis du 20/01/25, avoir déjà exprimé par un courrier (avril 2024), le souhait de voir supprimé ou reporté au regard de la consommation d'espaces agricoles, l'urbanisation de plusieurs secteurs du PLUi, dont le Parc Sportif de Montaud. Son président constate que cela a été en partie réalisé.

Réponse de la Métropole:

"Cette expression de la Chambre d'Agriculture retranscrit fidèlement les échanges avec la Métropole tout au long de l'élaboration du PLUi. Celle-ci ne comporte pas de question, ni d'observation. La Métropole ne formule donc pas de réponse. La Chambre d'Agriculture souhaite pouvoir poursuivre ces échanges fructueux avec la Métropole lors des prochaines évolutions du PLUi. La Métropole souscrit pleinement à la poursuite de cette collaboration L'élaboration du PLUi a fait l'objet de nombreux échanges

notamment avec les Personnes Publiques Associées. Cela a permis à la Métropole d'arrêter un projet de PLUi équilibré permettant de concilier les besoins du territoire et de ses habitants, et les enjeux de préservation des terres agricoles, notamment."

* **La DDTM:** En terme de mobilités, un phasage strict entre la mise en oeuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants.

Réponse de la Métropole:

(Voir ci-dessus: recommandation DDTM N°9 Page 25 du MeR")

2-3-3 Pendant la concertation: Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-3-4 Pendant l'enquête:

La contribution N°706 (complétée par la N°1150) s'inquiète de la superficie de l'emplacement réservé 1MO13 situé au nord du site et des conditions d'indemnisation lors de la réalisation (Cette parcelle est en cours d'acquisition).

2-3-5 Questions posées et réponses apportées par 3M (N°706 et 1150)

Aux questions "qu'en pensez vous", ou "cette demande est-elle recevable"? La métropole a répondu à ce "cas particulier" en précisant la procédure à suivre dès l'acquisition réalisée (Voir tableau "Questions et réponses de 3M" en annexe)

Appréciation de la CE sur ces 3 OAP situées à Montaud:

La CE relève la réponse aux observations de la chambre d'agriculture qui montre la respectueuse collaboration entre toutes les parties dans les choix fait en matière d'occupation des sols

La CE considère que la réponse de 3M à la DDTM relative au phasage systématique entre réalisation de ces OAP et les dessertes existantes, afin de s'assurer de leur bonne intégration, et qui renvoie aux études pré-operationnelles le détail des aménagements nécessaires est insatisfaisante

Elle recommande donc, même si ces projets ne seront pas à l'origine d'une importante augmentation de la population, qu'il prévoient les aménagements nécessaires à la sécurisation de leurs connexions au centre village, à ses services et équipements communaux, ainsi qu'au RD21 sur lequel sont situés les arrêts de bus. La zone agricole qui separent les deux premières OAP du village n'est pour l'instant équipée que de voies à usages multiples (Résidentiel et agricole puisque proche de la cave cooperative)

services et équipements communaux, ainsi qu'au RD21 sur lequel sont situés les arrêts de bus. La zone agricole qui separent les deux premières OAP du village n'est pour

2-4 OAP N°42 Restinclières Entrée Nord

2-4-1 Constat:

a) Résumé:

Ce site est localisé au SCoT en "extension urbaine" et classé en zone 33AU "Entrée Nord".

* OAP à dominante d'habitat en connexion avec le tissu urbain existant,

* L'enjeu paysager y est fort puisque le site se trouve en haut de cote, au dessus du village, sur le bord de la route de Sommières (RM610)

* Le site marque en outre la limite entre le tissu pavillonnaire et la zone agricole

* Le site est situé en contrebas de la route, dans un talweg dont l'exutoire hydraulique passe sous la voie, l'enjeu hydraulique par ruissellement pluvial devra permettre la non aggravation de cet aléa à l'aval du projet,

* Le site est à moins de 500m du centre village, de ses équipements, commerces et services de proximité

* Ce bâtiment devrait accueillir 20 logements et ne disposera pas d'accès direct sur la route, une voie interne assurant un accès unique sur la rue des grenadiers.

Les besoins en stationnement devront être intégrés au maximum dans le cadre bâti.

et Objectif:

est de réaliser une opération à dominante d'habitat en entrée de ville et en connexion avec le tissu urbain existant. La programmation proposera une mixité sociale qui réponde à la diversité des parcours résidentiels

* Insérer au mieux les constructions nouvelles entre le tissu pavillonnaire existant et l'espace agricole

* Préserver le réseau végétal du village

* Proposer des îlots de fraîcheur

* De développer des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité situé au nord du site

* D'infiltrer les pluies courantes

La desserte interne devra prévoir des espaces de circulation intégrant des cheminements piétonniers connectés aux infrastructures de mobilité existantes et futures afin d'assurer les

liaisons avec le centre du village, les transports en commun et les équipements et services de proximité.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village et passent au sud-ouest du site à environ 400m (arrêt de bus "Mairie")

b) Justification des choix (Tome 3)

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain

2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains

4.2 Poursuivre l'effort de production de logements en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-4-2 Pendant la concertation: Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-4-3 Avis des PPA

* La DDTM: En terme de mobilités, un phasage strict entre la mise en œuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants.

Réponse de la Métropole: (Voir ci-dessus: recommandation DDTM N°9 Page 25 du MeR")

2-4-4 Pendant l'enquête:

Plusieurs contributions (N°1327, 1329) suivies d'une contribution collective des

habitants de la rue des grenadiers (N°2868 et 3983) ont manifesté **une totale opposition à ce projet** pour des raisons de voisinage immédiat et d'une desserte par une voie unique, la rue des grenadiers dont ils estiment le gabarit inadapté et la tranquillité contradictoire au projet

D'autres s'opposent à ce que "l'on apporte la ville à la campagne" (N°744 et 3891), d'autres encore demandent pourquoi ce projet n'a pas été prévu sur la zone AU0 située au centre du village (N°3997).

2-4-5 Questions posées et réponses apportées par 3M (N°744, puis N°1327, puis N°1329 et N°2868, N°2962, N°3891 et N°3983)

Aux questions "qu'en pensez vous", ou "ces demandes sont-elle recevables"? La métropole a répondu:

** Que conformément au SCoT et au Plan Local Habitat intercommunal (PLHi), ce PLUi-C avait pour objectifs de contribuer à la création de logements pour tous les publics en tous points du territoire, et conformément à son PADD du PLUi, d'accueillir 20 logements en mixité sociale et fonctionnelle (au moins 30% de logements sociaux pour 25% de la surface de plancher, seront des logements sociaux) au coeur d' une insertion paysagère au site, et d'espaces végétalisés qui créeront une continuité avec le reservoir de biodiversité proche (50% du perimetre de l'operation seront perméables). ,*

** Qu'en ce qui est des déplacements et des accès, la connexion entre le site et la route de Sommières se fera par la rue des grenadiers qui sera aménagée pour les piétons et le cycles (modes doux).*

** Que la gestion des eaux pluviales sera étudiée en phase opérationnelle.*

Et, qu'en conséquence, La métropole ne modifiera pas ce projet d'OAP

Appréciation de la CE sur l'OAP N°42 "Entrée de Ville" à Restinclières :

A la lecture de ces éléments de réponse de 3M aux remarques et oppositions , la CE prend acte de la conformité du projet aux objectifs du PLUi-C et note que la gestion des eaux pluviales sera étudiée en phase opérationnelle.

Il convient toutefois de remarquer que le seul accès au projet retenu sera la rue des grenadiers, chemin calme à voie étroite dont les aménagements devront être soignés afin de respecter le cadre de vie actuel. Enfin, si ces aménagements rejoindront bien l'existant au bord de la RM610, l'accès des voitures sur cet axe structurant qui relie Sommières à Castries mériterait quelques échanges préalables avec les riverains

2-5 OAP N°43 Saint Drezero Multisites

2-5-1 Constat:

a) Résumé:

Ce site, dit "multisites" sur la commune de Saint Drezero, comprend cinq secteurs: "Font Nauquette" (34AUa) situé au nord près du centre historique, et "La Lavande" (34AUb), "Manely" (34AUc), "Les Romarins" (34AUd) et "Lou Miradou" (34AUe), tous les quatres situés à l'ouest du Centre du Village

Le premier, Font Nauquette est classé en PAPAG.(voir plus bas)

Il est localisé au SCoT en "enveloppe urbaine" et n'accueillera ni équipement structurant, ni commerce ou services

** L'ensemble des sites s'insère dans un tissu pavillonnaire lache dont les maisons*

individuelles ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement des eaux usées et dont les accès aux parcelles sont parfois contraints

* Le village de Saint Drézery a réalisé de nombreux aménagements depuis ces dernières années, au gré de l'arrivée de nouveaux habitants l'activité commerciale s'est structurée vers le centre et la mairie,

* Les sites 2,3,4 et 5 accueilleront respectivement 20, 25, 8 et 25 logements, soient 78 logements au total

* Les constructions ne pourront être réalisées que lorsque les réseaux d'assainissement des eaux usées seront réalisés et en service.

et Objectif:

Cette OAP a pour objectif d'encadrer la densification et les opérations de reinvestissement par des formes urbaines adaptées qui limiteront la hauteur des constructions

L'aménagement de ces sites structurera les lisières agro-naturelles entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles, et favorisera une imperméabilisation limitée et la végétalisation des espaces perméables, pour permettre:

* D'insérer au mieux les constructions nouvelles entre le tissu pavillonnaire existant et la zone agro-naturelle (sites 1,3 et 5) et au sein de secteurs à caractère végétal

* De préserver le réseau végétal du village

* De proposer des ilots de fraîcheur

* De préserver des continuités écologiques avec le corridor écologique de la trame bleue (Site N°1 au bord du Berange)

* D'infiltrer les pluies courantes

Les constructions nouvelles devront être connectées aux infrastructures publiques de mobilité existantes et à venir, qui offrent des liaisons avec le centre du village, les réseaux de transport en commun, les équipements et services de proximité

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village et passent en moyenne à environ 600m des sites (arrêts "route de Teyran", "Stade", "Grives", "les lilas" et "les romarins").

b) Justification des choix (Tome 3)

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain

2.1 Optimiser les ressources énergétiques et leur distribution

2.3 Préserver la ressource en eau

3.1 Donner la priorité au reinvestissement urbain

5.2 Favoriser les proximités

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-5-2 Pendant la concertation: Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-5-3 Avis des PPA

Le Préfet, dans son avis au nom de l'Etat, rappelle l'importance de la prise en compte du PPRI majoré, entre autres sur la commune de Saint Drézery (Cartographie et règles précises aussi bien pour les zones AU, bâties ou non, que dans les zones U, A et N) afin "d'intégrer des règles strictes d'inconstructibilité dans les secteurs les plus exposés, quel que

soit l'aléa".

L'attention est aussi portée sur les zones AU25 (Cave Coopérative), 34AUa et 34AUab qui sont portées sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI).

Réponse de la Métropole:

"Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans le document « Avis PPA / Risques -Nuisances »" Réponse à reserve DDTM N°9 page 9)

2-5-4 Pendant l'enquête:

* Plusieurs contributions relèvent de "cas particuliers" relatifs au changement de zonage par rapport au PLU, à l'incompréhension des critères ayant déterminés les taux d'emprises bâties et de perméabilité, les EMBF ou bien encore les Espaces Verts Protégés (EVP) ou les arbres isolés.

* Une contribution d'ensemble (N° 3898) fait remarquer la cohérence du projet AU34 qui se déroulera au fur et à mesure du raccordement au réseau d'assainissement, et des zones AU0 25 et 26 notées en extensions futures.

* Plusieurs s'inquiètent des délais de mise en oeuvre des réseaux d'assainissement des eaux usées et eaux pluviales (N° 60 et N°1318 / Trois riverains voisins), ou de leurs possibles difficultés techniques (N°1326), et demande à être associés aux aménagements en bord de voirie avant le début des travaux.

2-5-5 Questions posées et réponses apportées par 3M:

Aux questions "qu'en pensez vous", ou "ces demandes sont-elle recevables"? La métropole a répondu:

* Concernant les "cas particuliers" relatif aux zonage, la métropole a apporté une réponse individuelle appropriée (voir tableau en Annexe)

* Concernant les réseaux d'assainissement d'eaux usées et pluviales, "afin de mettre en cohérence les dates de leur déploiement avec celles de réalisation de l'OAP, la métropole modifiera le projet de PLUi-C. Les riverains seront prévenus plusieurs mois avant la réalisation des travaux et concertés à cette occasion".

* Concernant la contribution (N°2138, puis 3996) relative à l'emplacement réservé 4SD1 sur la parcelle AE1215, destiné à la réaliser trois logements locatifs sociaux, la métropole rappelle que conformément à l'objectif 4.2 du PADD qui répond d'une part à "une offre socialement accessible et diversifiée" et d'autre part à "leur répartition équilibrée sur l'ensemble des communes",

elle ne modifiera pas le projet sur cet Emplacement Réservé.

Appréciation de la CE:

La CE prend acte de l'attention portée à répondre individuellement à chacune des contributions du public.

La réponse à la réserve de l'état relatif aux zones inondables est expliquée et argumentée dans les réponses aux questions complémentaires de 3M (Voir Annexes)

Bon nombre d'observations relatives au zonage font référence aux modifications des règles par rapport au PLU en vigueur parfois mal comprises, ce qui est aussi le cas sur les EMBF ou sur les EBC, EVP ou arbre isolé dont les critères de choix sont souvent débattus

Pour ce qui est des réseaux d'assainissement des eaux pluviales, hormis les questions relatives aux taux de perméabilité et emprise bâtie qu'il a fallu expliquer, il n'y a pas eu de remarque. Pour les eaux usées, leur réalisation est attendue avec impatience par les quartiers concernés.

2-6 OAP N°44 Saint Genies de Mourgues "Les Arènes"

2-6-1 Constat:

a) Résumé:

Ce site est localisé au SCoT en "extension urbaine". Il accueillera un équipement structurant mais ni commerces, ni services.

L'opération réalisée sur le site "arènes" à Saint Geniès de Mourgues est classée zone 36AU et comporte deux secteurs, le 1er pour un équipement public, le second pour 70 logements environ. Elle vise à structurer l'offre foncière et immobilière autour du quartier de "la barrière" devenu la seconde centralité du village (arènes, écoles, poste, cabinet infirmier,...). Ce site matérialise par ailleurs l'entrée Ouest du village.

* Il est situé dans la continuité d'un tissu pavillonnaire existant au sud et à l'ouest, au contact du quartier de "la barrière" à l'est, et délimité au nord par l'avenue de Montpellier, voie structurante

* il est situé en haut d'un bassin versant (pente moyenne de 5% et dénivelé global d'environ 15m), et marquera la transition entre les espaces urbanisés et les espaces agro-naturels

* il est desservi au nord par l'avenue de Montpellier (RM54), au sud par la rue de la barrière.

* il est situé à moins de 200m des équipements publics et moins de 500m du centre historique et des commerces et services

et Objectifs:

Cette OAP vise à réaliser une opération à dominante d'habitat, en entrée de village, connectée au tissu urbain existant et à la centralité du village. Première image du village pour les usagers de la RM54, l'aménagement du site veillera à bien insérer les bâtiments pour respecter les enjeux paysagers

La programmation proposera une mixité sociale et fonctionnelle (30% logements en nombre dont 25% SDP logements sociaux, et 20% logements abordables), répondant à la diversité des parcours résidentiels, et favorisera la perméabilité des sols, ce qui permettra:

- * D'insérer au mieux les constructions nouvelles entre le tissu pavillonnaire existant et la zone agro-naturelle
- * De préserver le réseau végétal du village
- * De proposer des îlots de fraîcheur
- * De préserver des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité constitué de boisements à l'ouest du site
- * D'infiltrer les pluies courantes (l'OAP devra donc aussi prendre en compte les éleas feux et inondations)

Desserte interne du site: Cheminements piétonniers connectés aux infrastructures publiques de mobilité existantes et futures, offrant la liaison avec les transports en commun, les équipements et services de proximité et le centre du village.

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village et passent au sud du site (arrêt des "Mourguettes")

b) Justification des choix (Tome 3)

Au delà de orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains

2.4 Réduire l'exposition aux risques des personnes et des biens

4.2 Poursuivre l'effort de production de logements en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements

5.2 Favoriser les proximités

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-6-2 Pendant la concertation: Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-6-3 Avis des PPA

* **DDTM:** L'OAP N°44 "Les Arènes" à Saint Genies de Mourgues, classée en AU fait l'objet d'un aléa "feu de forêt" pour lequel l'état demande qu'une étude de risque soit réalisée avant toute urbanisation. La prise en compte de ce risque doit être traduite réglementairement et de façon opérationnelle en intégrant la ressource en eau mobilisable par le SDIS.

Réponse de la métropole: 3M propose "d'ajuster le zonage et le règlement sur des cas précis.

(Voir Note "risques et nuisance" dans MeR Avis PPA Page 203)

2-6-4 Pendant l'enquête:

* Concernant un "cas particulier" (N°4002), la métropole a apporté une réponse individuelle appropriée (voir tableau en Annexe)

* Une contribution (N°32) signale d'importants ruissellements sur les parcelles AD 328 et 329 (espaces végétalisés) qui confirme la situation de ce relief situé au dessus du village (bassins de rétention)

* Une autre (N°3898) fait remarquer le juste choix de la continuité avec les zones urbaines qui encadrent le site

2-6-5 Questions posées et réponses apportées par 3M:

Aux questions "qu'en pensez vous", ou "ces demandes sont-elles recevables ?", la métropole a répondu:

* **Concernant les "cas particuliers"**, la métropole a apporté une réponse individuelle et appropriée (Voir tableau en Annexe)

* **Concernant les ruissellements**, la métropole rappelle la règle générale applicable sur ce secteur classé en zone 0 qui fait obligation d'une certaine rétention d'eau 120l/m² avec un débit de fuite maximal 110L/s/ha.

Appréciation de la CE:

La CE observe que la métropole a répondu à la réserve de l'état relative à l'alea feu de forêt dans sa note de synthèse sur les risques (voir Questions complémentaires à 3M en annexe)

L'ensemble des cas particuliers ont donné lieu à une réponse individuelle

Fait remarquable, une contribution donne un satisfecit au choix de l'implantation de cette OAP située dans la continuité des zones urbaines existantes.

2-7 OAP N°50 Sussargues Secteur "Les Capitelles"

2-7-1 Constat:

a) Résumé:

Ce site "les capitelles" est localisé au SCoT en "extension urbaine" et n'accueillera ni équipement structurant, ni commerces ou services.

Nouveau quartier, il est situé en entrée de ville sud du village, près du lotissement des Garrigues et du quartier des Mazes, et présente une pente d'environ 7% et 10m environ de dénivelé.

Il marquera la limite entre espaces urbanisés et espaces naturels qui accueillent un réservoir de biodiversité et plusieurs corridors écologiques dont la trame bleue du Valentibus et du Bérange

Au nord, il borde une ancienne carrière et longe le quartier des Mazes

Au centre, il longe la rue des chênes verts en contact avec le tissu bâti existant,

Au sud, il matérialise l'entrée de ville sur la RM54 qui dessert Montpellier,

A l'ouest, il est en contact avec le lotissement des Garrigues et proche d'une ancienne carrière et du Valentibus, le long de la RM54

Ce projet prévoit 170 logements, l'OAP intégrant aussi dans son périmètre 2ha d'espaces arborés (espaces d'évitement d'habitat d'espèces protégées)

et Objectif:

Il proposera une mixité sociale pour répondre à la diversité des parcours résidentiels. Cet aménagement créera une limite urbaine et favorisera une imperméabilisation des sols limitée, permettant:

* D'insérer au mieux les constructions nouvelles entre le tissu pavillonnaire existant et la zone naturelle

* De préserver le réseau végétal du village

* De proposer des îlots de fraîcheur

* De préserver des continuités écologiques avec le réservoir de biodiversité constitué de boisements à l'ouest du site

* D' infiltrer les pluies courantes

Cette OAP devra donc aussi prendre en compte les aleas feux et inondations.

Desserte interne du site: Cheminements piétonniers connectés aux infrastructures publiques de mobilité existantes et futures, offrant la liaison avec les transports en commun, les équipements, commerces et services de proximité et le centre du village. Ce maillage contribuera aussi à la constitution d'un réseau intégrant les piétons et les cycles entre les espaces boisés et le centre historique

Deux lignes de transport en commun desservent le centre du village et passent à proximité du site (arrêts "Garrigues" et "Mazes")

b) Justification des choix (Tome 3)

Au delà de orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines

1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain

2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur

2.4 Réduire l'exposition aux risques des personnes et des biens

4.2 Poursuivre l'effort de production de logements en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-7-2 Pendant la concertation: Le bilan approuvé en conseil métropolitain fait état d'une opposition à cette OAP au regard de la destruction d'espèces (faune et flore).

2-7-3 Avis des PPA

* DDTM: En terme de mobilités, un phasage strict entre la mise en oeuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants.

Réponse de la Métropole:

(Voir ci-dessus: recommandation DDTM N°9 Page 25 du MeR")

* DDTM: Pour les OAP ayant donné lieu à séquence ERC, l'état demande que les mesures compensatoires soient clairement identifiées et cartographiées par un zonage spécifique: Sur ce secteur, seule la ZAC "Capitelles" est concernée.

Réponse de la Métropole:

"S'agissant du traitement de la séquence "Eviter-Réduire-Compenser" appliquée au PLUi, se référer aux réponses apportées à la commission d'enquête dans le document "Questions à 3M".

En complément, et en application des prescriptions du SCoT de 2019, les parcelles faisant l'objet de mesures de compensations au titre d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale sont bien inscrites au PLUi en tant que réservoirs de biodiversité et traduites dans le zonage et le règlement en tant que zones naturelles et agricoles protégées au titre de la biodiversité (At, Alt, Alrem, Nt, Nlt, Nlrem). Celles-ci font l'objet d'une protection stricte, afin de les préserver de toute urbanisation"

2-7-4 Pendant l'enquête:

Une contribution (N°3733) de la société SA3M, concessionnaire de cette OAP, souhaite "un ajustement rédactionnel consistant à considérer dans le décompte du nombre d'arbres, l'environnement arboré existant et préservé dans la conception du projet pour assurer

l'ombrage des places de stationnement."

Une autre, (N°3898) reproche à ce projet de grignoter son espace naturel et d'être contradictoire dans ces objectifs avec le projet d'OAP N°51 "Complexe sportif Jules Rimet"

Réponse de la Métropole: La dynamique démographique et le desserrement des ménages de la commune de Sussargues engendrent des besoins en construction de logements. La ZAC des Capitelles vient répondre à cet objectif. Aussi, le secteur est identifié au SCoT en extension urbaine dans la limite urbaine déterminée.

La conception de l'opération a été appréhendée en développant un plan de composition urbaine fondé sur le principe de l'écotone. Sa réalisation visera notamment à :

- Structurer qualitativement les interfaces entre les espaces boisés et le tissu pavillonnaire contigüe à la ZAC ;
- Favoriser une imperméabilisation limitée et à encourager la végétalisation des espaces perméables ;
- Porter une attention particulière à une intégration paysagère qualitative et cohérente avec la géographie du site ;
- Favoriser la biodiversité en préservant les continuités écologiques existantes.

En outre, les capacités de densification dans le tissu urbain existant sont limitées.

Le PAE Jules Rimet est identifié au SCoT comme une polarité économique de proximité permettant de répondre aux besoins du secteur « Cadoule et Béranger nord » en foncier économique pour des entreprises de type « petite industrie et autres activités productives ». Il vise à rapprocher, à l'échelle du secteur Cadoule et Béranger Nord, lieu de résidence et lieu d'emploi.

Les OAP des Capitelles et du Complexe sportif Jules Rimet ne participent pas à la même dynamique et échelle d'aménagement. Lier et conditionner la réalisation de ces deux opérations n'est pas opportun. Les objectifs des zones 42AU et 43AU ne sont donc pas contradictoires.

La Métropole propose donc de ne pas transformer la zone 42 AU en zone AU0

2-7-5 Questions posées et réponses apportées par 3M:

Aux questions "qu'en pensez vous", ou "ces demandes sont-elle recevables ?", la métropole a répondu:

* Concernant la demande de modification de la règle liée aux arbres sur les stationnements, la métropole rappelle que celle-ci est analysée au moment de l'étude d'impact et de l'éventuel dossier de dérogation à la destruction d'habitats et d'espèces protégées qui sont réalisés par l'opérateur en charge de la réalisation du projet lors de l'élaboration du projet d'aménagement. Il n'existe donc pas de lien entre séquence ERC et règlement.

Ladite règle vient traduire la volonté de la Métropole de réduire l'effet îlot de chaleur (que peut avoir une aire de stationnement) en ayant une couverture végétale homogénéisée tout en participant à une intégration paysagère qualitative des aires de stationnement.

La Métropole ne modifiera pas le projet de PLU sur ce point

Appréciation de la CE:

La CE prend acte des réponses apportées sur le respect de la séquence ERC, et sur la justification de ces deux opérations sur Sussargues

Voir ci-dessous observation de la CE relative au cumul des impacts des OAP N°50 et N°51

2-8 OAP N°51 Secteur "Complexe sportif Jules Rimet"

2-8-1 Constat:

a) Résumé:

Cette OAP est classée à destination principale d'activité économique (de rayonnement de proximité).

Elle est située en entrée sud du village au bord de la RM54 Elle est localisée au SCoT en "extension et enveloppe urbaine" et prévoit environ 10 000 m² de surface de planchers en activités productives et tertiaires (Activités commerciales et services "marginal")

Elle comporte deux secteurs situés au nord et au sud du complexe sportif Jules Rimet

Dans un premier temps il est prévu de développer au sud un aménagement type "village d'entreprises" (en cours).

Le secteur nord dans un deuxième temps, en fonction de la demande, proposera une dizaine de lots libres

Les accès véhicules et modes doux sont précisés graphiquement

Les stationnements devront chercher à mutualiser les emplacements situés sur l'aire existante destinée au complexe.

et Objectif:

Ce parc d'activité a pour objectif de rééquilibrer l'offre d'emplois après une période de forte augmentation de la population sur ce secteur nord-est du territoire, (dont on constate qu'elle alimente les flux pendulaires), en l'orientant vers les activités artisanales à proximité du village, mais aussi de villes et villages alentours.

Ce projet entend ainsi contribuer à éviter que les communes de troisième couronne ne soit composées que de "communes dortoirs"

Le site est desservi par les lignes de bus 27 et 31 du réseau TAM et se trouve de fait entre les villages alentours et le Pôle d'Echange Multimodal (PEM) de la gare de Baillargues

D'un point de vue routier, Sussargues est relié au réseau structurant (RM610 Axe entre Ales et Montpellier) par la RM54 qui dessert le village et les deux périmètres d'OAP prévus sur la commune.

b) Justification des choix (Tome 3)

Au delà de orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond aux orientations et objectifs du PADD suivants:

1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines

5.2 Favoriser les proximités

6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique basée sur l'innovation et tournée vers l'emploi.

La cohérence et la complémentarité entre l'OAP et le règlement écrit et graphique du PADD sont présentées dans le Tome 3 du rapport de présentation (Justification des choix)

2-8-2 Pendant la concertation: Ce site n'a semble-t-il fait l'objet d'aucune remarque particulière, le bilan n'en faisant pas état.

2-8-3 Avis des PPA

* **DDTM:** En terme de mobilités, un phasage strict entre la mise en oeuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants.

Réponse de la Métropole: (Voir ci-dessus: recommandation DDTM N°9 Page 25 du MeR")

2-8-4 Pendant l'enquête:

Une contribution (N°2470) émane d'un propriétaire du "lotissement des garrigues" situé plus au nord, en entrée de ville, qui souhaiterait que son secteur soit intégré à ce projet d'OAP puisqu'il y a déjà et depuis longtemps les entrepôts de son activité de maçonnerie.

2-8-5 Questions posées et réponses apportées par 3M:

A la question "Une telle extension vers les Garrigues basses, ne serait-elle pas cohérente puisque partiellement existante?"

Réponse de 3M: *La métropole a répondu que la règle appliquée visait à limiter le mitage des espaces naturels et agricoles.*

La métropole ne modifiera pas le PLUi-C sur ce secteur

Appréciation de la CE sur les deux OAP situées au sud de la commune de Sussargues, à 600 m l'une de l'autre, le long de la RM54:

L'OAP "les Capitelles" prévoit la création de 170 logements, et celle du "Complexe Jules Rimet" environ 10000m² de surface de plancher destinées à accueillir un village d'entreprises. D'un point de vue routier, Sussargues est relié au réseau structurant par la RM54 qui dessert le village et les deux périmètres d'OAP prévus sur la commune. Le trafic routier qui en découlera bientôt viendra s'ajouter aux flux pendulaires importants à l'origine de bouchons récurrents aux "heures de pointes" à l'intersection de ces deux axes importants que sont la RM54 et la RM610

La commission d'enquête attire l'attention sur la recommandation exprimée en ce sens par les services de l'état: *«Un phasage strict entre la mise en œuvre des OAP et des infrastructures nécessaires est recommandé, afin de montrer clairement les connexions entre le réseau interne aux OAP et les réseaux existants».*

Ce qui confirme dans ce cas particulier, l'impérieuse nécessité d'engager les études adéquates, et la création des ER nécessaires à l'aménagement sécurisé du carrefour entre la RM54 et la 610 avant toute urbanisation

3) LES PAPAG sur LE SECTEUR

3-1 BEAULIEU

PAPAG "Entrée de Ville"

Localisation : Ce PAPAG est délimité par un tissu pavillonnaire "lache" au nord-ouest, le chemin des vignes à l'est et la RM118 au sud-ouest.

Caractéristiques du site: Non construit, il est situé à environ 300 m du centre ville, des commerces et services de proximité.

Justification: Un traitement qualitatif de l'entrée de ville, de proposer les formes urbaines adaptées au contexte et peu consommatrices d'espace, et de réaménager le carrefour entre RM118 et chemin des vignes.

Pendant l'enquête: Une contribution (N°3693) demande la suppression de ce classement en PAPAG au regard de deux emplacements réservés qui grèvent des parcelles actuellement en UD2 qui deviennent UC3-2a au PLUi-C ce qui créerait une situation incompatible avec le PAPAG

Réponse de 3M: "Le PAPAG est une servitude instaurée pour 5 ans et pouvant être supprimée avant par évolution du PLUi. Aussi les études à réaliser permettront de définir les modalités d'un aménagement global adapté au contexte local.

Le PAPAG est donc justifié et la métropole ne modifiera pas le projet.

3-2 SAINT DREZERY

3-2-1 PAPAG "Avenue de La Méditerranée"

Localisation: Ce PAPAG est situé au cœur du centre urbanisé du village. Il est délimité au nord par la polarité commerciale, à l'est par l'avenue de la Méditerranée, au sud par l'EHPAD et des maisons individuelles, et à l'ouest par l'école et la salle polyvalente de la commune

Caractéristiques du site: Sorte de dent creuse, on y trouve actuellement le foyer rural, un parc privé et une bâtisse accolée à la salle des fêtes

Justification: un projet d'aménagement global qui reunira un programme mixte (habitat, activités et équipements publics) et les espaces publics d'interface entre ces différents bâtis, en valorisant des espaces végétalisés contribuant à la qualité du paysage urbain et à leur fonction d'ilots de fraîcheur

Pendant l'enquête: Pas d'observation

Question et Réponse de 3M: Sans objet

3-2-2 PAPAG "Berange"

Localisation: Ce PAPAG est situé au nord du village et en contact direct avec le faubourg et le cours d'eau du Bérange. Il est situé à proximité du Bérange et de sa ripisylve au nord et à l'est, de l'avenue du Bérange au sud et de la rue des prés du puit à l'ouest.

Caractéristiques du site: Il s'agit d'un secteur arboré au contact du centre ville sur lequel l'habitat est peu dense.

Justification: la mise en place d'un projet d'aménagement qui conserve la qualité paysagère du site, qui s'appuie sur une urbanisation respectueuse du cadre et peu consommatrice d'espace, qui preserve la continuité des trames verte et bleue de la ripisylve et qui organise les déplacements entre le secteur et le cœur de ville pour les nouveaux habitants (notamment la rue des prés du puit)

Avis des PPA

* **UDAP** fait remarquer qu'une observation déjà notifiée n'a pas été prise en compte: pour Saint Drezero, cela concerne le projet Font Nauquette. Il est demandé que " la coulée verte qui permet la jonction entre le tissu résidentiel et industriel (cave coopérative) soit préservée. La parcelle 0069 devra être en zone N".

Réponse de 3M:

"Il ne sera pas donné suite à cette demande, car la parcelle en question est déjà protégée de toute construction par un zonage EMBF et une zone humide".

Pendant l'enquête: Une contribution (N°4003) fait remarquer la vraisemblable augmentation du trafic automobile et des piétons sur l'avenue du Berange induite par ce projet, alors que celle-ci ne dispose actuellement d'aucun aménagement piéton et que la limitation de vitesse n'y est que peu respectée.

Réponse de 3M: *Le site dénommé "Font Nauquette" fait l'objet d'un PAPAG pour une meilleure définition du projet paysager, urbain, mobilités et continuité écologique.*

3-3 SUSSARGUES

3-3-1 PAPAG "Avenue de Lanthal"

Localisation: Situé au nord de la commune, ce secteur de 3,6ha intègre la maison de retraite et la cave coopérative. Il est délimité au nord-est par la rue des tilleuls et les établissements publics (écoles et loisirs), au sud-est par un quartier pavillonnaire, au sud-ouest par la route de Saint Drezero, et au nord-ouest par un quartier pavillonnaire et la rue des Carignans

Caractéristique du site: il est situé en articulation entre le centre ancien du village, les faubourgs pavillonnaires, et les équipements publics communaux.

Justification: de concevoir un projet d'aménagement qui réunissent ces différents tissus urbains, en y créant les conditions d'une mixité sociale et fonctionnelle, et contribuant à la création d'un réseau de mobilité douces favorisant les déplacements de proximité, la qualité paysagère et la création d'ilots de fraîcheur.

Pendant l'enquête: Aucune contribution

Question et réponse de 3M: Sans objet.

3-3-2 PAPAG "Entrée de ville"

Localisation: Ce secteur d'environ 1,5ha est situé au nord de la commune. On y note deux villas et un terrain de tennis privé. Il est délimité à l'ouest par la rue du Chardonnay, au sud la RM54 et la rue de l'olivier à l'est.

Caractéristique du site: Situé en entrée de ville ce secteur présente un potentiel de densification important et commence à faire l'objet de divisions foncières

Justification: l'élaboration d'un projet d'aménagement qui contribue à conserver la qualité paysagère, tout en élaborant des formes urbaines adaptées au cadre naturel, et le moins consommatrices d'espace possible

Pendant l'enquête: Une contribution (N°582) demande que sa parcelle (A1861) actuellement en AU1 reste au moins partiellement constructible.

Question et réponse de 3M: La métropole remarque que *cette parcelle se situe dans une enveloppe urbaine identifiée au SCoT, classée en AU1 au PLU opposable, que le secteur sera prochainement raccordé au réseau d'eaux usées dont les travaux ont commencé, et l'urbanisation de cette parcelle viendrait dans la continuité de la zone AU0-31, La métropole propose de modifier le projet en classant la parcelle en zone AU0-31, et en l'intégrant dans le PAPAG "Entrée de ville".*

Appréciation de la CE sur les PAPAG du secteur:

La CE observe que le choix des PAPAG du secteur est bien justifié par rapport à la singularité des sites concernés en ce qu'il permet de se donner le temps d'affiner les projets

Le refus de modifier le PAPAG d'entrée de ville à Beaulieu est clairement argumenté.

La parcelle N°0069 sur le site "Font Nauquette" de St Drezery est bien protégée de toute construction par un zonage en EMBF et une zone humide

La CE prend acte de la proposition de zonage de la parcelle N°A1861 en AU0-31 pour plus de cohérence avec les parcelles proches et de son intégration dans le PAPAG "Entrée de ville nord" de Sussargues.

4) Cas particuliers.

La métropole a répondu individuellement à la totalité des contributions formulées sur le secteur. (Voir tableau "réponses aux contributions du public en annexe")

Elles concernent:

* **des refus** opposés à des demandes de modification de zonage pour constructibilité ou taux d'emprise bâtie et perméabilité (N°89, 289, 747, 1219, 1322, 3046, 3693, et 4002),

* **des demandes d'explications** sur les critères qui ont conduit à l'identification des EBC, des EVP, et sur les EMBF, PPRi et PPRif (N°32, 1279, 69, 627, 747, 1221, 3092, 3978)

* **une proposition** de modification (N°875)

*** des questions sur les emplacements réservés** qui ont reçues de réponses personnalisées: N°706 et 1150 (voir plus haut OAP Montaud "Complexe sportif"), N°2138 (et 3996) (voir plus haut OAP St Drezero ER4SD1 relatif aux 3 logements sociaux) et N°4000 (relative à ER1BE9 à Beaulieu)

Appreciation de la CE sur les réponses apportées aux "cas particuliers":

"Les cas particuliers" représentent la quasi totalité des 48 contributions sur ce secteur "Cadoule et Berange Nord".

La CE remarque l'attention qui a été apportée par la métropole à ce que chacune d'entre elles ait une réponse.

5) Demandes de modifications du projet par les communes:

SAINT-DREZERY

Dans sa délibération pour avis sur le projet du PLUi-C en date du 12/12/24, le Conseil Municipal de Saint Drezero a emis un avis favorable, mais a formulé deux demandes:

a) Réduire la distance minimale de 4m concernant les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives relatives à la zone UC-4-3 à 3m comme actuellement dans le PLU opposable sur la commune

b) Sur le secteur dit « Courbessac » sur lequel l'emprise maximale bâtie est fixée à 5% à l'échelle de l'unité foncière et le pourcentage minimale d'espaces perméables à 85%. Le conseil souhaite que ledit secteur dispose des mêmes règles que le secteur environnant, soit une emprise maximale bâtie fixée à 20% à l'échelle de l'unité foncière et un pourcentage minimale d'espaces perméables à 50%

Réponses de la métropole:

"Ces demandes sont cohérentes avec la typomorphologie des tissus urbains, intégré dans la zone UC4-3 pour la première, et permettant une densification mesurée pour le secteur "Courbessac".

La Métropole modifie le règlement du projet de PLUi pour satisfaire ces deux demandes

SAINT GENIES de MOURGUES

Dans sa délibération pour avis sur le projet du PLUi-C en date du 14/01/25, le Conseil Municipal de Saint Genies de Mourgues l'a approuvé mais a formulé une remarque relative au "hameau agricole":

"Plusieurs conseillers regrettent que les efforts entrepris par les précédentes municipalités, avec la création d'un hameau agricole, n'aient pu perdurer avec un règlement spécifique à cette zone (indice de la zone A ou STECAL). Le règlement du hameau agricole autorisait sous certaines conditions la construction simultanée de hangars agricoles et d'habitations, ce qui a permis de soutenir la vocation agricole du village, tout en évitant le mitage du territoire.

La commune proposera aux services métropolitains d'entreprendre des démarches pour améliorer cette réglementation agricole, au travers de futures modifications du PLUi-c."

Cette observation a d'ailleurs été relayé par une contribution anonyme (N°747) à laquelle la Métropole a répondu:

"Le Code d' l'Urbanisme ne prévoit que deux possibilités d'autoriser la construction de logements dans les zones agricoles identifiées dans les PLU i :

- Constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole en application des dispositions de l'article R.151-23 du Code d' l'Urbanisme ;*
- Constructions implantées au sein d'un STECAL (art. 151-13 du Code de l'Urbanisme).*

Concernant, les habitations liées à l'exploitation agricole, il est rappelé ici que la construction d'une habitation en zone agricole est subordonnée à la nécessité d'une présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation qui peut se justifier pour un élevage bovin dès lors que des naissances ont lieu.

En revanche, le Conseil d'Etat dénie cette nécessité à une activité liée à la viticulture / vinification (Conseil d'Etat, 2005).

Concernant la possibilité de construction offerte par le STECAL, il est rappelé que celui-ci doit faire l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF qui apprécie le caractère limité et exceptionnel de toute construction."

Appréciation de la CE sur ces demandes des communes:

La CE prend note des réponses et modifications proposées au règlement du projet.

Pour ce qui concerne le "village agricole" la CE prend acte de la réponse de la métropole mais, au vu du caractère "vertueux" et "modèle" de cette création ancienne dans le village pour lutter contre le mitage, regrette qu'une solution satisfaisante pour que son agrandissement soit réalisable n'ait pu être trouvé dans le cadre de ce PLUi-C

6) Compatibilité du projet de PLUi-C avec le SCoT sur le secteur

L'analyse comparée des objectifs et justifications de l'ensemble de ces OAP et PAPAG du secteur Cadoule et Berange Nord paraît en parfaite compatibilité avec le SCoT et les orientations de son Document d'Orientation et d'Objectif (DOO).

7) Recommandations de la MRAe

Aucune recommandation particulière ne s'impose uniquement au secteur Cadoule et Berange Nord qui reste toutefois concerné par l'ensemble des remarques notamment par rapport à la consommation d'espace, aux risques et à la conformité avec le PAECT.

Appréciation générale de la CE sur le secteur Cadoule et Berange Nord

(Conclusions partielles)

Le secteur Cadoule et Berange Nord a donné lieu à 48 contributions dont la quasi totalité concernent des "cas particuliers". Leur ensemble a été intégralement transmis à 3M pour une réponse appropriée. (L'ensemble de ces questions et les réponses qui y ont été apportées se trouvent sous forme d'un tableau en "Annexe" au présent rapport)

Montpellier Méditerranée Métropole a répondu positivement, négativement ou a fait une proposition à l'ensemble des questions posées, demandes d'explications ou demandes de modifications de zonage, en apportant soit des éléments propres à la parcelle concernée, soit des justifications qui renvoient à la cohérence entre le projet tel qu'il s'impose (par son PADD et son règlement) et le schéma de cohérence territorial de 2019.

La CE considère toutefois que la motivation des refus paraît parfois donnée au titre de cette "cohérence globale" sans que les intérêts particuliers aient été pris en compte

Les questions et réponses relatives aux grandes thématiques évoquées dans les questions des PPA en particulier, sont par ailleurs bien identifiées et détaillées dans le document "3_questions à 3M" (Risques et nuisances, séquence ERC, ...)

Les OAP N°18,19 et 20 à Montaud viennent modifier l'aménagement du village à l'est de la M21 et requièrent une prise en compte de l'ensemble des déplacements sur l'ensemble du secteur, ce que l'on observe aussi à Sussargues avec les OAP N°50 et 51 qui vont contribuer à une augmentation du trafic routier au point d'intersection de deux axes majeurs.

Le projet d'entrée de ville nord à Restinclières révèle une difficulté d'accès peu adaptée au cadre de vie actuel qui suppose une explication et une concertation avec les riverains avant sa réalisation

Les demandes complémentaires des communes formulées dans les délibérations d'avis favorable au projet ont bien été prises en compte par la métropole positivement pour Saint Drezero, mais sans solution satisfaisante pour le "village agricole" de Saint Geniès de Mourgues.

Les projets du secteur paraissent en compatibilité avec les orientations du SCoT et de son DOO.

VI.6.8. Secteur Cadoule-Berange Sud

1/PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur concerne les communes de BAILLARGUES (7793 habitants), CASTRIES (6523 habitants), SAINT BRES (3378 habitants) et VENDARGUES (7157 habitants), soit près de 25 000 habitants. L'augmentation du nombre d'habitants pour l'ensemble du projet du PLUi de la Métropole serait d'environ 10 % . Le secteur de ces 4 communes concentrerait 1/10 de l'accroissement des logements pour une population qui est 20 fois plus petite que la Métropole.

Le PLUi-CLIMAT se compose de :

4 OAP :

Baillargues: Plan des Taureaux (120 logements ou hébergement)

Vendargues : Entrée de ville Nord (80logements)

Vendargues : Campus U (40 000 m2 de surface de plancher maxi)

Vendargues : Meyrargues (950 logements maxi dont un groupe scolaire et une résidence senior)

2 PAPAG :

Baillargues : Secteur Le Corail (Entrée Est entre la route impériale au nord et la RN 113 au sud)

Castries : Entrée de ville(Entrée de ville sud pour l'interface entre le coeur de ville et "Les Lavandières".

2/COHERENCE AVEC LE SCOT ET SON PADD

Il encadre et met en cohérence l'ensemble des documents de planification et de programmation d'échelle métropolitaine Le SCOT est opposable depuis le 22 janvier 2022

La mise en place d'un dispositif pour définir les conditions de constructibilité dans les espaces agro-naturels en cohérence avec les thématiques : la Métropole Acclimatée

- Protéger et reconquérir les composantes agro- naturelles, les paysages et la biodiversité pour mieux les valoriser :

- Faire du paysage un bien commun

-Préserver l'exceptionnelle biodiversité du territoire

- Préserver et réactiver les espaces agro-naturels, socle d'un système agricole et alimentaire territorial durable
- Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat
- Optimiser les ressources du territoire
- Organiser la préservation du patrimoine littoral et son développement durable au regard de Vendargues - « Porte Est » (Appellation du SCoT 2006) c'est-à-dire les extensions urbaines au nord de Vendargues (aléas hydrauliques),
- Baillargues - Plaine du Colombier (aléas hydrauliques)
- Réduction au regard qualité agricole Vendargues - Meyragues

Des sites ayant des impacts au regard de la valeur agricole des terres Baillargues - Activité Nord, Baillargues

3/AVIS MRAE ET PPA

Indicateurs environnement

- de compléter les valeurs de référence pour chaque indicateur, et de déterminer des valeurs cibles ;
- de choisir des indicateurs permettant de suivre les effets du plan sur l'environnement ;
- de mesurer les émissions totales des polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre générées par le projet de PLUi.

Maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

- d'intégrer dans le calcul de la consommation d'espace la totalité des espaces naturels et agricoles qui changent d'affectation dans le PLUi, y compris les espaces dits « libres » (bassins de rétention...) et l'ensemble des infrastructures routières, de transport public et axes cyclables (hors projets d'envergure nationale)
- de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation de renaturation pour contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette.

Prise en compte des milieux naturels et des continuités écologiques méritent d'être précisées

Tenir compte de la loi européenne sur la nature qui s'impose aux états, et plus particulièrement sur la restauration de la connectivité des cours d'eau, sur la restauration des écosystèmes urbains et sur la protection des populations de pollinisateurs.

Adaptation au changement climatique

- de définir une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur les enjeux du

changement climatique, intégrant notamment des objectifs quantifiés de réduction des émissions de gaz à effet de serre

4/SYNTHESE DES CONTRIBUTIONS DU PBLIC

Nombre de contribution pour le secteur **CADOULE -BERANGE SUD : 85** en théorie 83 (car deux hors zone Un sur Prades le Lez et l'autre à Saint Drezer)

Baillargues:17 contributions (7 d'ordres individuelles dont 2 plus collective à répondre précisément sur les questions des eaux pluviales et de sécurité en matière de mobilité, 4 Promoteurs immobiliers et 5 concernant la plate-forme de parking du train + 1 sur la légalité à voir)

Castries: 33 contributions (dont 1 concerne la clinique du parc et Sablassou) 19 contributions de demandes individuelles dont deux pour des besoins agricoles qui méritent toute l'attention Monsieur VIGUIER et Monsieur LASERRE. Les 7 autres sont d'ordre publique en particulier préserver la qualité de l'eau est ce que toutes les précautions sont prises gestes et comportement privé et public + 5 changement de destination étoile bleue à Castries + carrière de castries l'exploitant)

Saint Brès : 9 contributions Un avis négatif pour abandonner une zone AU et la conserver en zone A pour préserver le patrimoine des générations futures. 8 autres qui concernent la zone du Cantausell dont la Mairie qui souhaite réduire la zone AU et les propriétaires qui souhaitent conserver le bénéfice de la constructibilité.

Prades le Lez : 1 une contribution qui concerne la zone Cantarelle pour des questions de cohérence entre traitement des espaces publics et espaces privés.

Vendargues : 25 contributions dont 10 d'ordre individuels qui souhaitent pouvoir conserver le bénéfice de la constructibilité de leurs parcelles et 15 autres qui concernent L'OAP de Meyrargues et l'entrée de Vendargues avec opposition . A mon avis il faut demander à sursoir ces deux zones car Vendargues ne peut pas absorber un tel changement sans une réflexion plus approfondie et aboutie; Plusieurs enjeux sont à prendre en compte la préservation de terres agricoles, qualité de l'eau, caractère du hameau et ensuite la mobilité qui entraîne des flux des usagers déjà compliqués à gérer.

5/ANALYSE PAR LA COMMISSION A CE STADE

Le croisement des regards et des recommandations des différents acteurs permet de souligner les caractéristiques particulières du secteur Cadoule-Bérange .

Ce secteur se caractérise par trois entrées Est, Sud et Nord. le noeud, des flux routiers essentiellement, est un carrefour d'activités important. La commission recommande une attention particulière relative aux OAP sur Vendargues et sur Baillargues mais également Saint Brés qui sont très exposés en matière de pollution diverses . En effet la proximité de l'autoroute A9 ainsi que le LIEN qui va relier la A750 au Nord de la Métropole à la A9 au Sud de la Métropole. Il en va aussi de la qualité de vie des habitants.

Les risques inondations sur les communes de Baillargues et Vendargues sont à intégrer dans le projet du PLUi car cette problématique est absente.

La commission demande à sursoir à l'OAP de Meyragues afin de mesurer son impact et prendre les mesures qui s'imposeront . Cette OAP est à approfondir avec la population qui est très inquiète de ce projet.

De nombreux propriétaires se sont manifestés pour conserver leur droit des parcelles à la constructibilité la commission recommande de traiter chaque pétitionnaire avec une grande attention.

La plate-forme du parking relative aux voyageurs du Train à Baillargues doit recevoir des aménagements afin de tenir compte des riverains qui se trouvent pénalisés dans leur qualité de vie.

Les demandes pour les besoins agricole nécessitent une attention particulière afin de permettre le développement de leur activité ainsi que leurs impacts avec le voisinage. Ces contributions concernent 4 projets agricoles sur les communes de Castries et voisine de Sussargues

6/REPONSES DE LA METROPOLE

Baillargues

Le PLUi prévoit que les enduits de façades soient traités dans ""une gamme allant des nuances de blanc ocre à l'ocre clair et jusqu'aux tons pierres"".

Cela permet une palette assez importante.

Dans le cas de projet plus contemporain, des nuances de couleurs plus foncées pourront être autorisées. La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Le quartier Napoléon objet du PA 034 022 20 M 0003 est situé en zone UC2-2 avec une hauteur maximale à R+2+A. La concertation préalable du PLUi affichait déjà cette hauteur sur l'ensemble de la zone. De plus, les projets existants et à venir s'inscrivent dans cette hauteur maximale, il n'est donc pas justifié et nécessaire de le revoir

La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLU

Les parcelles AC0102, AC0103, AC0104 et AC0105 sont en effet concernées par un EBC en raison des boisements existants à préserver. Une réduction est envisageable sur la partie permettant l'accès à la propriété

La métropole propose de modifier le projet de PLUi

Réponse à la contribution n°3217 :

"Les emplacements réservés 1BA6 et 1BA7 ont été positionnés pour améliorer les modes doux dans le secteur. Une réduction de l'ER 1BA6 peut être envisagée L'ER 2BA6 a une fonction hydraulique en amont de la commune de Baillargues et permettra l'élargissement de la voirie. Sa réduction ne peut être envisagée sans études techniques complémentaires.

L'ER 2BA1 doit participer à l'extension du projet du parc Gérard Bruyère encore en travaux. La métropole propose de modifier le projet de PLU

Réponse à la contribution n°3225 /

Demande de rendez-vous n'appelant pas de réponse.

La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi

ce qui concerne l'emprise bâtie maximale autorisée, elle résulte de la prise en compte de la capacité des réseaux desservant la zone ainsi que de l'aléa feu de forêt majoritairement exceptionnel dans ce secteur.

La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLU

dans le cadre de l'élaboration du PLUi et ayant permis la justification de ce classement. S'agissant d'une zone d'urbanisation future, il n'y a pas de projet défini à ce jour. La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, ce secteur d'extension urbaine identifié dans le SCoT a fait l'objet d'une analyse multicritères. Au regard de l'analyse multicritères et de l'analyse des capacités de densification des tissus urbain existants à l'échelle du territoire de la Métropole, le classement des parcelles en zone à urbaniser n'est pas nécessaire pour répondre aux besoins identifiés du territoire. la Métropole ne modifie pas le projet de PLUi

Castries

Contributions N°31, 209 et 628 Les règles du PLUi seront applicables après l'approbation du document. Les autorisations d'urbanisme délivrées en 2023 doivent être conformes au PLUi communal en vigueur. La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi

Contribution N° 631 La parcelle concernée est située en zone Ap. Cette zone agricole est classée en Ap en raison de sa forte valeur paysagère à proximité du château de Castries. La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi

Contribution N° 692 Pas de réponse

Contribution N° 847 La Métropole fera évoluer le règlement de la zone N afin de permettre l'entretien du camping existant.

Contribution N° 969 La Métropole propose de ne pas modifier le projet du PLUi

Contribution 1004. Afin de respecter un corridor écologique .La Métropole propose de ne pas modifier le projet du PLUi

Contribution 1006 et 4009 Les parcelles D0107(pour partie), D062, B042, B036 (pour partie), B046, B040, B018, B017, B038 Ces parcelles pour partie ou en totalité seront classées en zone A

Contribution 1007, 1008, 1009 La Métropole propose de ne pas modifier le projet du PLUi

Contribution 1010 La Métropole confirme que des dispositions sont en cours pour la reconquête de la ripisylve des cours d'eau. Donc réponse très favorable à la demande du contributeur

Contribution 1011 Parcelle BB101 La Métropole propose de ne pas modifier le projet du PLUi

Contribution 1012 Les forages de candinière est et ouest son en activité et protégé La Métropole a bien indiqué que toutes les mesures ont été prises pour protéger la zone Arrêté DUP du 17/04/2002 et Arrêté modificatif du 24/05/2002.

Contribution 1761 Aucune contribution donc pas de réponse de la Métropole

Contribution 2064, 3076, 3096, 3279? 3280, 3283, 3303, 3307 La Métropole propose de ne pas modifier le projet du PLUi

Contribution 3741 Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond cf. Annexe "Questions suite aux contributions du public" / Modalités de l'enquête, procédure et divers

Contribution 3846 La parcelle BB0277 est classée en zone agricole en raison de son occupation du sol, à savoir la présence de vignes. La zone d'activités voisine dite des Routou n'a pas vocation à être agrandie. De plus, un emplacement réservé est positionné pour répondre à des enjeux écologiques le long du cours d'eau. La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Contribution 4022 La contribution 4022 traite d'un dysfonctionnement hydraulique et non pas d'un sujet de constructibilité de la plaine agricole.

Contribution 4023 Le domaine de Fontmarie est situé en zone At et a été identifié dans le cadre des changements de destination. Il n'est pas justifié de créer un STECAL. La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLU

Contribution 4029 La Métropole fera évoluer le règlement de la zone N afin de permettre l'entretien du camping existant

Contribution 4020 Pour la parcelle AC La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi

Contribution 4028 Il s'agit d'une contribution générale et négative contre le développement urbain de la métropole. Celle-ci ne comporte pas de question particulière, la Métropole n'apporte donc pas de réponse spécifique à cette contribution. Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond. La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Contribution 2530 Voir chapitre "Métropole" Pour la partie du Talweg non cartographiée sur les cartes topographiques il sera supprimé pour partie.

Contribution 3827 Le projet agricole du contributeur est situé en zone A du projet de PLUi. Les parcelles OF0002, OB0231, OB0232 sont classées en zone N en raison de l'occupation du sol à savoir une végétation dense. Le changement de zonage n'est donc pas justifié. La métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi.

Saint Bres

Pour la Zone AU 24 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour les Parcelles B380 et B 382 (ZAC Cantausse). La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour les parcelles A 1056 et 950 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour la parcelles OB 279 et OB 280 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour le souhait du conseil municipal de réduire la zone AU de 23 ha à 4 ha . La Métropole confirme que le PLUi est conforme au souhait de la Municipalité.

Pour les parcelles 380 et 382 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour la réduction de la Zone CANTAUSSEL à urbaniser la Métropole confirme qu'elle est conforme aux souhaits de la municipalité de maîtriser l'urbanisation.

Pour l'opposition à la zone AU 024 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour les parcelles N° 364 ET 365. La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Vendargues

Pour la zone UC4-7. La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour les demandes de la famille Consorts Claret . La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour la parcelle A597 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour la parcelle AS 97 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

La parcelle AX 0021 partie classée en zone AU032. La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour la contribution N° 2038 (voir réponse identique à la question précédente)

Pour la contribution N° 2055 La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi

Pour les contributions 2152, 2156 et 2160. (Famille Claret et consorts) La Métropole propose de ne pas modifier le PLUi.

Pour le site de Meyrargues La Métropole apporte les éléments importants selon le cheminement de cette zone. Voir DUP du 20 mars 2025 et zone AU032 concernée par la zone rouge du PPRI qui sera classée en zone N.

Pour les contributions 2207 et 2593 Voir la réponse qui est identique à ci-dessus.

Pour les EMBF contribution N° 2573 le long du Salaison La Métropole de modifier le projet de PLUi.

Pour la contribution N° 2809 les habitants du hameau historique de Meyrargues. La Métropole apporte tous les éléments qui ont présidés au choix de voir la construction de 950 logements et donc amène tous les arguments pour la compréhension de l'évolution de Meyrargues

Pour la parcelle AS 9; La Métropole ne modifie pas le projet de PLUi.

Pour la contribution N° 3121 voir réponse faite au chapitre Métropole.

Pour la contribution N° 3213 pour la commune de Saint Aunès relative au projet d'OAP de Meyrargues. Voir réponse ci-dessus de la Métropole.

Pour la contribution N° 2701 zone ICPE voir comme ci-dessus chapitre Métropole.

Pour la parcelle BA 349 relative à une implantation hôtelière la Métropole y répond favorablement et propose de modifier le zonage du PLUi.

Pour l'OAP 52 cette contribution demande son annulation .La Métropole a répondu déjà sur le sujet voir ci-dessus.

Pour la parcelle 98 simple consultation pas de réponse de la Métropole.

Pour la contribution N° 1525 (famille Consorts) Voir réponse ci-dessus.

Pour la contribution N° 2741 Association Collectif Ceinture verte relative à l'OAP 52 de Meyrargues voir réponse effectuée au Chapitre "Métropole"

Pour la contribution N° 2187 Pour les OAP Sablassou et Meyrargues qui demande à mieux les définir. La Métropole répond qu'elle modifiera en fonction de l'arrêté Préfectoral du 20 mars 2025 .

Cette modification portera sur un phasage plus précis de l'aménagement de la ZAC en lien avec la livraison de la ligne B1 de Bustram et de véloligne 1 b ne sont pas repris. La Métropole modifiera l'OAP pour intégrer ce point.

7/ CONCLUSION PARTIELLE DE LA COMMISSION

Baillargues

Concernant les 17 contributions, les observations des PPA et les réponses apportées par la Métropole sont pertinentes. La commission n'émet aucune réserve. La seule recommandation est de prendre en compte les risques d'inondations afin de rassurer les habitants.

Castries

Concernant les 33 contributions, les observations des PPA et les réponses apportées par la Métropole sont pertinentes. La commission n'émet aucune réserve. La commission n'émet pas de recommandation.

Saint Bres

Concernant les 9 contributions, les observations des PPA et les réponses apportées par la Métropole sont pertinentes. La commission n'émet aucune réserve. La commission n'émet pas de recommandation.

Vendargues

Concernant les 25 contributions, les observations des PPA et les réponses apportées par la Métropole sont pertinentes. La commission n'émet aucune réserve sur l'OAP Meyrargues par rapport à ce chapitre (voir OAP ci-dessous). La commission émet deux recommandations l'une pour prendre les mesures pour fluidifier les mobilités et l'autre pour la communication pour apaiser les habitants sur les évolutions majeures de la démographie de la commune. Il faut noter que l'accroissement des logements sur l'ensemble de la Métropole, le projet du PLUi prévoit une augmentation de la population de 15%. Pour Vendargues cet accroissement serait de 45 % soit trois fois la moyenne de la Métropole.

OAP ET PAPAG SECTEUR CADOULE-BERANGE SUD

PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur concerne les communes de BAILLARGUES (7793 habitants), CASTRIES (6523 habitants), SAINT BRES (3378 habitants) et VENDARGUES (7157 habitants), soit près de 25 000 habitants. L'augmentation du nombre d'habitants pour le projet du PLUi de la Métropole serait d'environ 10 %

Le PLUi-CLIMAT se compose de :

4 OAP :

Baillargues: Plan des Taureaux (120 logements ou hébergement)

Vendargues : Entrée de ville Nord (80logements)

Vendargues : Campus U (40 000 m2 de surface de plancher maxi)

Vendargues : Meyrargues (950 logements maxi dont un groupe scolaire et une résidence senior)

2 PAPAG :

Baillargues : Secteur Le Corail

Castries : Entrée de ville

1/ OAP Baillargues PLAN DES TAUREAUX

Caracéristique du site

Il constitue une “dent creuse “ localisée au coeur du village

L'opération programmée projetée prévoit la construction de 120 logements

Cohérence avec le SCOT et son PADD

Le SCOT et son PADD ont souligné des problèmes hydraulique

Avis MRAe et PPA

Les avis ont mis l'accent sur les mesures à prendre en prévision du changement climatique. En particulier, prendre les mesures, pour réduire les émissions des gaz à effets de serre .

Avis du PUBLIC

Le public a souligné les problèmes hydrauliques . Les promoteurs immobiliers souhaitent conserver le potentiel de construction car le projet du PLUi prévoit la réduction de logements .

Analyse par la COMMISSION

La commission recommande une attention particulière car Baillargues est très exposée en matière de pollution diverses . En effet la proximité de l'autoroute A9 ainsi que le LIEN qui va relier la A750 au Nord de la Métropole à la A9 au Sud de la Métropole. Il en va aussi de la qualité de vie des habitants.

Les risques d'inondations sur la communes de Baillargues sont à intégrer dans le projet du PLUi car cette problématique n'est pas évoquée.

Reponse de la METROPOLE

La Métropole considère que les études et les consultations en amont ont été prises et intégrées au Projet du PLUi . Donc à ce stade, rien ne permet de les remettre en cause. Le projet du PLUi est bien l'émanation de la Métropole dans le respect des souhaits de la municipalité

Appréciation de la CE :

La commission n'émet pas de réserve. La commission émet la recommandation suivante relative aux mesures à prendre pour éviter les pollutions (inondations et nuisances diverses relatives à la densification des mobilités dû au différents noeuds routiers).

2/ OAP Vendargues ENTREE DE VILLE NORD

1 -Caracéristique du site

L'opération programmée projetée prévoit la construction de 80 logements sur 6000 m² de plancher.

L'espace est très bien desservi. Les principes d'aménagement prévoit une qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère. Le projet prévoit la mixité fonctionnelle et sociale;

2 -Cohérence avec le SCOT et son PADD

Le SCOT et son PADD ont souligné des problèmes hydrauliques.

Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat

3-Avis MRAe et PPA

Les avis ont mis l'accent sur les mesures à prendre en prévision du changement climatique. En particulier prendre les mesures pour réduire les émissions des gaz à effets de serre.

4-Avis du PUBLIC

Le public a souligné les problèmes hydraulique . Le flux des usagers de cette zone est déjà très compliquée et le public s'interroge sur l'avenir avec le projet de densification.

5-Analyse par la COMMISSION

La commission recommande une attention particulière car cette zone de Vendargues est très exposée en matière de pollution diverses . En effet la proximité de l'autoroute A9 ainsi que le LIEN qui va relier la A750 au Nord de la Métropole à la A9 au Sud de la Métropole. Il en va aussi de la qualité de vie des habitants.

Les risques d'inondations sur la communes de Vendargues sont à intégrer dans le projet du PLUi car cette problématique est soulignée mais sans proposition.

6-Réponse de la METROPOLE

La Métropole considère que les études et les consultations en amont ont été prises et intégrées au Projet du PLUi . Donc à ce stade, rien ne permet de les remettre en cause. Le projet du PLUi est bien l'émanation de la Métropole dans le respect des souhaits de la municipalité

7 -Appréciation de la CE :

La commission n'émet pas de réserve. La commission émet la recommandation suivante relative aux mesures à prendre pour éviter les risques incendies au nord de la zone. Une observation au regard du nombre d'emplois qui devrait se situer dans la fourchette 1000 à 1500 . Cette fréquentation pendulaire va entraîner des mobilités aux flux importants .

3/ OAP Vendargues CAMPUS U

1 - Caractéristique du site

Ce site se situe au Nord de la commune et à l'Est de la Métropole

L'opération programmée assurera une surface de plancher de 40 000 m² maximale soit 7000 m² à l'hectare. Elle se caractérise par la destination diversifiée des besoins, commerces, bureaux, hôtellerie, locaux de formation et d'enseignement, activités de service, à la restauration, ainsi que des locaux de stockage et de transformations qui y sont liés. C'est une véritable opération économique portée par Système U. En matière économique ce sont 1000 à 1500 emplois attendus ce qui en fait un des plus importants employeur privé de la Métropole.

2 - Cohérence avec le SCOT et son PADD

Le SCOT et son PADD ont souligné des problèmes hydrauliques . Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat . Optimiser les ressources du territoire .

3 - Avis MRAe et PPA

Les avis ont mis l'accent sur les mesures à prendre en prévision du changement climatique. En particulier prendre les mesures pour réduire les émissions des gaz à effets de serre . Optimiser les ressources du territoire .Tenir compte de la loi européenne sur la nature qui s'impose aux états, et plus particulièrement sur la restauration de la connectivité des cours d'eau, sur la restauration des écosystèmes urbains et sur la protection des populations de pollinisateurs.

4 - Avis du PUBLIC

Le public a souligné les problèmes hydrauliques . Le public s'interroge sur la gestion des flux des usagers et sur la mobilité qui sont problématiques.

5 -Analyse par la COMMISSION

La commission recommande une attention particulière car Vendargues est très exposée en matière de pollution diverses . En effet la proximité de l'autoroute A9 ainsi que le LIEN qui va relier la A750 au Nord de la Métropole à la A9 au Sud de la Métropole. Il en va aussi de la qualité de vie des habitants.

Les risques inondations sur les communes de Vendargues sont à intégrer dans le projet du PLUi car cette problématique est majeure. De plus, la lisière au nord avec le milieu naturel va accroître les risques d'incendies. La desserte de cette zone mérite une attention particulière vu l'accroissement des flux routiers liés à cette opération économique qui vise à générer 1100 emplois et 1500 de plus en été.

6 - Reponse de la METROPOLE

La Métropole considère que les études et les consultations en amont ont été prises et intégrées au Projet du PLUi . Donc à ce stade, rien ne permet de les remettre en cause. Le projet du PLUi est bien l'émanation de la Métropole dans le respect des souhaits de la municipalité

7 – Appréciation de la CE :

La commission n'émet pas de réserve. La commission émet la recommandation suivante relative aux mesures à prendre pour éviter les risques incendies au nord de la zone. Une observation à la vue du nombre d'emploi qui devrait se situer dans la fourchette 1000 à 1500 : cette fréquentation pendulaire va entraîner des mobilités aux flux importants .

4/ OAP Vendargues MEYRARGUES

1 - Caracéristique du site

Il constitue le point culminant du site et bénéficie de ce fait une forte visibilité dans le paysage.

La mixité de l'opération prévoit au maximum 950 logements soit 30 logements par hectare. De plus cette opération intégrera plusieurs équipements publics, groupe scolaire, d'une résidence seniors, des commerces et des services de proximité. Cette opération est un gros projet qui fait intervenir de nombreuses problématiques à intégrer .

2 - Cohérence avec le SCOT et son PADD

Le SCOT et son PADD ont souligné des problèmes hydrauliques . La mise en place d'un dispositif pour définir les conditions de constructibilité dans les espaces agro-naturels en cohérence avec les thématiques : la Métropole Acclimatée . Réduction au regard qualité agricole Vendargues Meyragues. La cohérence avec le SCOT est mise à mal par la dimension du projet.

3 - Avis MRAe et PPA

Les avis ont mis l'accent sur les mesures à prendre en prévision du changement climatique. En particulier prendre les mesures pour réduire les émissions des gaz à effets de serre.

Maîtrise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

d'intégrer dans le calcul de la consommation d'espace la totalité des espaces naturels et agricoles qui changent d'affectation dans le PLUi, y compris les espaces dits « libres » (bassins de rétention...) et l'ensemble des infrastructures routières, de transport public et axes cyclables (hors projets d'envergure nationale)

Tenir compte de la loi européenne sur la nature qui s'impose aux états, et plus particulièrement sur la restauration de la connectivité des cours d'eau, sur la restauration des écosystèmes urbains et sur la protection des populations de pollinisateurs

4 - Avis du PUBLIC

Le public a souligné les problèmes hydrauliques . Plusieurs enjeux sont à prendre en compte : la préservation de terres agricoles, la qualité de l'eau, le caractère du hameau et la mobilité qui entraîne d'important flux des usagers déjà compliqués à gérer. Une opposition très forte sur ce projet qui est sur dimensionné et va porter atteinte au caractère du hameau de Meyrargues .

5 - Analyse par la COMMISSION

La commission recommande une attention particulière car Vendargues est très exposée en matière de pollutions diverses . En effet la proximité de l'autoroute A9 ainsi que le LIEN qui va relier la A750 au Nord de la Métropole à la A9 au Sud de la Métropole. Il en va aussi de la qualité de vie des habitants.

La commission demande à sursoir à l'OAP de Meyrargues afin de mesurer son impact et prendre les mesures qui s'imposent . Cette OAP est à approfondir avec la population qui est très inquiète concernant ce projet. Le cumul du Campus U et l'OAP de Meyrargues demandent un approfondissement. La commission recommande d'apaiser par le dialogue et recréer du lien avec le centre du village de Vendargues. L'accroissement de la population pour la commune de Vendargues serait de plus de 50 % !!!

6 - Réponse de la METROPOLE

La Métropole considère que les études et les consultations en amont ont été prises et intégrées au Projet du PLUi . Donc à ce stade, rien ne permet de les remettre en cause. Le projet du PLUi est bien l'émanation de la Métropole dans le respect des souhaits de la municipalité.

7 – Appréciation de la CE :

La Commission émet des réserves sur l'ampleur du projet qui va entraîner des perturbations importantes au niveau de la population. Il est souhaitable de réduire le nombre de logement de 950 à 600 maximum . La commission recommande un apaisement avec la population du hameau de Meyrargue par un dialogue à toutes les

étapes du projet. La commission effectue une observation pour une intégration paysagère ainsi que les corridors écologiques dans le projet de l'OAP de Meyrargues.

5/ PAPAG de Baillaillargues : LE CORAIL

Ce secteur se situe à l'entrée Est de la ville entre la route impériale au Nord et la RN 113 au Sud . Le projet doit poursuivre un réinvestissement urbain. Projet de 400 logements.

Ce projet est cohérent avec le SCOT; il n'a pas appelé d'observations particulières ni de la MRAe ni des PPA ; il n'y a pas d'observations particulières de la part du public.

La Commission recommande de prendre en compte les Risques d'inondations ainsi que le Changement Climatique. Ce réinvestissement urbain doit permettre de valoriser les espaces collectifs et les espaces publics du quartier en tenant compte de ces deux paramètres.

Réponse de la Métropole

Le projet ne PAPAG Le Corail n'appelle pas de modification de la part de la Métropole

Appréciation de la CE :

La Commission n'émet pas de réserve pour le PAPAG Le Corail. La commission recommande de traiter les questions paysagères de ce PAPAG au regard de l'entrée est de la Métropole .

6/ PAPAG de Castries : Entrée de ville Sud

Ce projet a pour but de faire l'interface entre le collectif “Les Lavandières” et le coeur de ville de Castries . Ce projet aux multiples fonctions en particulier intégrer les mobilités, une mixité fonctionnelle et sociale. Préserver les vues sur le coeur de ville et au-delà le château de Castries.

Ce projet a toute sa place, il est cohérent avec le SCOT et les documents supérieurs . Ce PAPAG n'a pas fait l'objet d'observation de la part de la MRAe et des PPA; Les contributions du public n'ont pas été soulignées pour ce PAPAG.

La Commission recommande de traiter cet aménagement avec une attention particulière pour intégrer les risques d'inondations et le changement climatique. De plus ce PAPAG doit Être exemplaire vu son emplacement pour valoriser le site au niveau paysager. Une concertation avec le population en amont est à mettre en oeuvre .

Réponse de la Métropole

Le projet de PAPAG entrée sud de Castries n'appelle pas de modification de la part de la Métropole

Appréciation de la C.E. :

La commission n'émet pas de réserve pour le PAPAG entrée sud de Castries. La commission recommande une qualité paysagère à prendre en compte vu le patrimoine architectural du château de Castries.

CONCLUSION DE LA CE POUR LE SECTEUR CADOULE-BERANGE Sud

Pour l'ensemble du secteur on peut retenir :

Des avis très disparates pour ce secteur avec la commune de Vendargues qui concentre la majeure partie des enjeux à résoudre:

- Accroissement des logements
- Concentration des flux de mobilités
- Le projet du PLUi de la Métropole souhaite un véritable pôle socoal-économique. Cet enjeu primordial doit viser une totale intégration pour sa réussite car il sera la vitrine EST DE LA METROPOLE .

VI.6.9. Au niveau de la Métropole

Ont été classées sous ce thème les 395 contributions (9,66 % des 4086+5 contributions) ne se rapportant à aucun secteur géographique particulier.

L'étude initiale du dossier puis la prise en compte des avis avec réserves, recommandations que ce soit de la part de l'Etat, des autres PPA et de la MRAe, plus les 4086+5 contributions du public, ainsi que la vérification de la compatibilité du projet avec les documents de rang

supérieur ne permettent pas sur ce thème particulier de mener une analyse identique aux autres puisque les questions abordées se retrouvent dans les autres thèmes et sont donc traitées par ailleurs:

- zonages de parcelles= REGLEMENT
- volume, complexité du dossier, délais d'enquête, publicité= MODALITES, PROCEDURE
- professionnels de l'immobilier= REGLEMENT
- professionnels des matériaux de construction= REGLEMENT
- collectifs et associations de préservation de l'environnement= CONSOMMATION d'ESPACES
- riverains= les OAP, PAPAG ou STECAL, voire les cas particuliers.

De plus une question plus générale a été posée à la Métropole à partir de l'étude de l'ensemble du dossier et des avis et contributions enregistrés concernant l'avenir .

*

Il est intéressant de noter que ce qui peut être relevé au niveau de la Métropole en général, se résume au fait que sur l'ensemble du projet de PLUi-c + les zonages EP-EU, et au travers des 4086 + 5= 4091 contributions du public,

-d'abord il y a très très peu d'observations concernant les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées (EP-EU),

-puis, si à l'échelle de la métropole il y a plus d'avis favorables que de défavorables (environ plus de 180 pour ce projet de PLUi-c + zonages... et plus de 90 contre)

-et s'agissant bien d'une enquête publique, donc aussi pour le public et dans l'intérêt général, les principales critiques portent :

1. pour les particuliers : en majorité sur le zonage prévu de leur propre parcelle et il a été demandé à 3 M d'y répondre point par point,
2. pour les opposants ou ceux qui se sont manifestés pendant l'EP : sur la complexité du dossier qui leur paraît très difficile à aborder, et sur la durée de l'enquête publique toujours considérée trop courte, ainsi que la publicité toujours qualifiée de pas assez suffisante,
3. pour les professionnels de l'immobilier : à défaut de critique véritable, ce sont des contributions proactives souhaitant un aménagement du règlement pour pouvoir réaliser les projets de construction de logement,
4. pour les professionnels de l'extraction-stockage- transformation de matériaux : ils mettent en exergue une impasse dans le règlement au sujet de leur activité, ce qui les empêcherait d'exercer et qu'il convient de revoir,
5. pour les collectifs et associations de préservation de l'environnement : comme CCVM surtout les questions de consommation d'ENAF + ... et la question de Sablassou,
6. pour les collectifs, associations de riverains : selon les secteurs géographiques : non la bétonisation, préservation de leurs espaces verts, pas d'immeuble à grande hauteur, (exemples Lattes Ode à la Mer, OAP Malbosc-lagattu-Monnet, Parc Charpak, OAP Bouisses-Grèzes, etc)
7. en ce qui concerne les grands thèmes : voir les synthèses thématiques dans le PV de synthèse. Viennent en tête les question de règlement-urbanisation-

- habitat, puis les équipements (surtout la question de la clinique du Parc et du devenir de la zone de Sablassou), la mobilité, etc
8. de la zone de Sablassou), la mobilité, etc
 9. pour les secteurs géographiques : voir la synthèse géographique dans le Pv de synthèse. Par exemple arrive en tête la Vallée du Lez (pour Sablassou), et pour les grandes opérations (Sablassou, Ode à la mer, Saussan, Malbosc-Lagattu-Monnet, Bouisses-Gèzes, etc)
- Autres exemples par secteur géographique : Montpellier Nord et Est, la zone Lac des Garrigues-Mosson, le Plan des 4 Seigneurs, le PAPAG Hortus, l' OAP Marconi , etc

Une analyse plus détaillée des 395 contributions du public permet de constater :

1) D'abord l'existence de plus de 90 contributions, parfois anonymes, critiques ou opposées en tout ou partie au projet. Mais à noter en particulier 7 contributions à ne pas négliger de la part d'entités constituées

N° 2741 Association Collectif Ceinture Verte Montpellier

3272 Parti de Gauche 34

3276 Groupe National de Surveillance des Arbres

3412 Association Non Au Béton

3465 Eau Secours 34

3666 UNAM - Chambre Régionale

3774 Association MOSSON COULÉE VERTE

Par ailleurs un contributeur dénonce ce qui lui paraît être une manipulation au sujet de l'OAP Sablassou et la clinique du Parc (voir thème OAP Sablassou)

A noter, plus en particulier, qu'un contributeur (N° 3923) considère que l'adaptation aux dérèglements climatiques prévisibles ne répond pas aux enjeux et fournit son avis sur « URBANISATION, INONDATIONS ET PLUVIAL ». (Voir thème EAU)

2) Puis ensuite 21 demandes d'entités constituées que l'on doit retrouver dans les autres thèmes indiqués :

- d'une part les professionnels des matériaux et/ou de la construction (que l'on doit retrouver par thèmes)

2371 LRM et BATIR UNICEM

2524 UNICEM Occitanie

2701 Lafarge Béton

2704 et 2708 Lafarge Granulats

2530 Heidelberg Materials France Granulats

- d'autre part SNCF réseaux (idem, voir thème mobilités)

4032 SNCF réseau

- Puis les entités liées au logement et les professionnels de l'immobilier (idem, voir aussi thème habitat)

2290 Collectif d'associations d'Hébergement et de Logement

2600 l'urbanisme au service du handicap

3513 HERAULT LOGEMENT

3612 la FDI Fédération de l'Immobilier

3816 Le mouvement HLM habitat social en Occitanie

3851 ecohabitons34

3835 et 3839 UNAM CHAMBRE RÉGIONALE

4011 FPI OM = Fédération des promoteurs immobiliers Occitanie Méditerranée

- ensuite des entités demandant des adaptations des règlements (idem, voir aussi thème règlement)

2702 ALTEMED - SERM SA3M

2878 Cedric Telboima pour la SERM

2948 TELBOIMA Cédric pour le compte de la SERM

- et des entités en rapport avec l'environnement (idem, voir aussi thème environnement)

3757 FNE Occitanie-Méditerranée France Nature Environnement

3779 contribution du groupe local de l'association 'The Shifters'

- et enfin de manière plus isolée (voir aussi thèmes économie, agriculture?)

2903 VIGNERONS INDEPENDANTS HERAULT

2782 (idem, voir aussi thèmes écologie, environnement) association « Les riverains du Pigeonnier et des Cabriès »

3) et surtout 182 contributions , souvent nominatives, favorables au projet de PLUi-c + zonages de la part de particuliers et de 2 élus

3 questions générales ont été posées à 3M

Question à 3M : la Métropole a-t-elle bien répondu aux observations contenues dans les 7 contributions à ne pas négliger de la part d'entités constituées et qui se retrouvent aussi dans les fichiers thématiques et/ou de secteurs.

Question à 3M : la Métropole a-t-elle bien répondu aux observations contenues dans les 21 contributions/demandes à ne pas négliger de la part d'entités constituées et qui se retrouvent aussi dans les autres fichiers thématiques indiqués et/ou de secteurs et émanant :

- d'une part des professionnels des matériaux et/ou de la construction**
- d'autre part de SNCF réseaux**

- puis d'entités liées au logement et les professionnels de l'immobilier
- de plus d'entités demandant des adaptations des règlements
- en outre d'entités en rapport avec l'environnement
- et enfin de manière plus isolée (voir économie, agriculture)

Question à 3M : au travers de l'étude du dossier d'enquête, des avis formulés par la MRAE, les PPA et des nombreuses contributions du public, il paraît indispensable de trouver un point d'équilibre entre la nécessité d'accueillir de nouvelles populations et les capacités du territoire.

Jusqu'où ne faut-il pas aller, et quelle est la limite acceptable pour « bien vivre dans la ville » ?

Quelle « stratégie » la Métropole conçoit-elle ainsi pour l'avenir ?

Réponses de la Métropole aux deux premières questions:

3M a d'abord pris acte des 182 contributions favorables au projet de PLUi-c + zonages d'assainissement.

Puis elle a répondu à toutes les contributions défavorables (plus de 90, cf synthèse ci dessous), avant de répondre aux questions qui portaient de manière générale sur l'ensemble de la Métropole sans viser un secteur ou un des thèmes plus généraux identifiés (compte tenu du volume (90 pages) occupé par ces réponses, se reporter utilement (l'annexe 14, pages 591 à 690)

En outre elle a répondu de manière très précise aux contributions plus spécifiques à ne pas négliger de la part d'entités constituées ainsi qu' aux 21 demandes d'entités constituées que l'on peut retrouver aussi dans les autres thèmes indiqués (compte tenu du volume (14 pages) occupé par ces réponses détaillées, se reporter utilement à l'annexe 14, de la page 704 à la page 718, mais une synthèse globale figure également infra.

La métropole répond donc en disant soit :

- de se référer à d'autres parties du mémoire en réponse (exemple contribution 17, 20, 73, ou dans les autres thèmes)
- que cela n'a pas de rapport avec le PLUi (exemple contribution 263) ou que cela est hors sujet (exemple contribution 1851)
- de se référer aux réponses fournies dans les OAP (exemple contributions 1023, 2187)
- qu'elle clarifiera les dispositions prévues (exemple contribution 25)
- qu'elle réaffirme l'enjeu de préservation des terres agricoles pour 2/3 des espaces (exemple contribution 6)
- qu'elle ne modifiera pas le projet (exemple contribution 100)

- que des règles existent bien dans le PLUi (exemple contribution 128 pour les clôtures ou contribution 129 pour les hauteurs)
- qu'il s'agit d'une contribution générale positive ou négative ou qu'il n'y a pas de demande particulière et qu'aucune réponse ne sera donc apportée (exemple contribution 229)
- qu'elle confirme les dispositions envisagées (exemple confirmation 564 ou 504)
- qu'elle prend bonne note de l'observation formulée (exemple contribution 987) ou d'un avis favorable (exemple contribution 988)
- qu'il s'agit de contribution positive qui n'appelle pas de réponse ni de modification du projet (exemple contribution 3864)
- que les espaces constitutifs de la ceinture verte sont bien préservés (contribution 1001) -que le projet intègre bien des objectifs vertueux respectant les obligations de la loi climat résilience (exemple contribution 1015= 2/3 en A ou N et 1/3 en U ou AU=
- que les besoins au logement sociaux étudiants sont pris en compte (contribution 1413) - que la contribution n'est pas compréhensible (exemple contributions 1736, 1737, 2008) ou qu'elle est peu compréhensible (exemple contribution 1883)
- que l'on ne peut pas supprimer la servitude « non altius tollendi », dite du Peyrou (contribution 1877)
- que la politique de mobilité relève davantage du PDM (exemple contribution de 1638) tout en donnant quelques explications
- qu'elle apporte des précisions demandées (exemple contribution 3728 de l'Institut agro de Montpellier)

Puis, concernant les contributions d'entités constituées 3M y répond soit au fur et à mesure dans la liste des questions sur le thème Métropole, soit -quand cela s'est avéré nécessaire- de manière plus détaillée à la fin de la partie consacrée aux questions générales concernant la Métropole.

Tout d'abord toutes les contributions relatives à l'hébergement au logement et à l'immobilier :

Contribution 2290 du Collectif d'association d'Hébergement et de Logement

3M répond : *Il est possible et souhaitable de mobiliser le parc privé pour loger les personnes modestes ou défavorisées et favoriser la réalisation de logements à loyer maîtrisé dans le parc privé.../...*

Pour autant il n'est pas opérant d'imposer la réalisation de logement locatifs sociaux dans les petites opérations de moins de 400 m² de SDP. De fait les bailleurs sociaux hésitent à se

porter acquéreur de quelques logements en EVFA et la viabilité économique de ces opérations ne seraient pas assurée.../...

Toutefois la métropole développe des actions incitatives concernant le stationnement. Des places réservées sont prévues pour les hébergements de personnes âgées ou les foyers jeunes travailleurs. Pour le reste la réglementation générale s'applique.

Puis 3M répond de façon très détaillée à la contribution de la FPI numéro 4011 + 3612

La métropole argumente chaque point abordé par la FPI en indiquant soit pourquoi cela ne peut pas être pris en compte immédiatement tout en laissant la possibilité d'intégrer les propositions ultérieurement, soit pourquoi elle est défavorable, soit ce qu'elle prend en compte : se référer à l'annexe 14 pour les réponses détaillées.

Pour permettre la mixité au sein des secteurs d'habitat social et les proposer de réduire la part de logement en accession abordable de 50 à 30 % tout en conservant l'obligation de réaliser au moins 80 % de logement en PSLA BRS

Par ailleurs 3M soit précisé qu'elle n'affiche pas d'objectif particulier de densification des autres pavillonnaires existantes au contraire des secteurs de densification à réinvestissement urbain ont bien été identifiés ont été pourvu de règles d'urbanisme à Doc permettant d'atteindre les objectifs le projet de plume traduit une volonté forte de rupture avec l'urbanisme à la parcelle 3M ne donnera pas suite aux préconisations de unam chambre régionale

Concernant les demandes de densification dans certains secteurs 3M confirme le besoin vital de production soutenu de logement pour satisfaire la demande pour autant le projet de plume vise d'abord à répondre à la demande de la population présente sur le territoire

Concernant les rehausse de bâtiment d'un étage pour prendre en compte le porter à connaissance du préfet de l'Hérault du 22 novembre 2024 comme ces dispositions ne figurent pas dans le dossier soumis enquête il ne peut pas y être ne passe pas être introduite dans l'immédiat parce que cela fragiliserait la sécurité juridique du document

Des règles de stationnement ont déjà été introduites dans le projet actuel des nouvelles dispositions pourront le cas échéant être inséré à l'ordre du jour d'une procédure ultérieure

Concernant la contribution très riche de 1782 des riverains du pigeonnier de Cabriès la métropole répond soit de se référer à des parties du mémoire réponse traitant de la question soit qu'elle donne une suite favorable ou partiellement favorable aux propositions soit qu'elle

prend bonne note de l'information et étudie la proposition soit qu'elle ne prend pas en compte et elle explique pourquoi soit que les efforts demandés sont répartis à l'échelle intercommunale exemple logements sociaux soit que la mise en service du projet se fait de manière phase et soit en matière de mobilité c'est bien l'objectif du PDM soit que certaines des propositions notamment de stationnement sont déjà prises en compte soit qui convient d'engager une étude pour préciser des modalités d'insertion de vélo ligne concernant des points plus particuliers que des études spécifiques doivent avoir lieu soit que le patrimoine d'intérêt non protégé fait à ce jour l'objet d'inventaire communaux très incomplet et que la métropole engagée depuis quelques années des campagnes d'inventaires thématiques un inventaire sur le patrimoine et allô et notamment en cours de réalisation une fois que c'est inventaires seront terminés pour être intégré dans le pays dans le cas d'une procédure d'évolution du document soit que le règlement du PLU regroupe au même endroit tous les aimants réglementaires de même nature ou renvoi vers des parcs dédiés ou thématiques lorsque nécessaire

De même 3M apporte des réponses aux contributions 2600 L'urbanisme au service du handicap, 3816 Mouvement HLM habitat social en Occitanie , 3835 / 3839 UNAM CHAMBRE RÉGIONALE

S'agissant des carrières et de leurs activités connexes (contributions 2524, 957, 294, 40489, 2530, 3960, 3121, 3254, 2922, 2371, 935, 2708, 2704,n 2701)

Le règlement graphique du PLUi sera complété pour autoriser explicitement dans les carrières existantes les activités connexes BTP/déchets et permettre leur nature d'activité ICPE au sein des secteurs dédiés. En revanche les éventuels projets d'extension devront faire l'objet de procédures communes et coordonnées d'autorisation environnementale et de mise en compatibilité du PLUi en temps voulu

S'agissant des activités de production béton recyclage et enfouissement de matériaux du BTP les dispositions du code de l'Urbanisme ne permettent pas d'autoriser de manière générale en zone naturelle les activités industrielles connexes de cette nature. Le PLUi ne pourra donc pas être modifié dans l'immédiat. Il est enfin précisé que le projet ne remet pas en question la poursuite des activités existantes dans leur configuration actuelle.

La métropole répond également de se référer à ses réponses aux questions propres à la commission d'enquête pour lesquelles elle apporte aussi des éléments également dans d'autres annexes (exemple « question suite aux contributions du public »).

Elle apporte des réponses plus précises s'agissant de :

-demande d'une OAP thématique « reconquête agricole urbaine et périurbaine » ou d'une OAP thématique « logistique urbaine »

-d'observations générales sur d'autres OAP

-demandes de modifications ou d'abandon de 12 OAP qu'elle détaille (OAP Montpellier-Lattes, Cambacérès, OAP Lattes-Saporta, OAP Coteau, OAP Plaine Baillarguet, ou OAP Savel ou OAP Gmail.

Concernant la contribution 3412 Associations Non O Béton 3M répond qu' *il s'agit d'une contribution majoritairement négative sur plusieurs sujets auxquels la métropole répond :*

contrairement à ce qui est affirmé la métropole n'a pas fait le choix de la complexité mais était contrainte d'intégrer un très grand nombre d'éléments inhérents aux obligations légales auxquelles le pays doit se conformer

puis s'agissant de diverses autres sujets la métropole indique qu'il convient de se référer aux thèmes concernés dans les questions suite aux contributions du public

Concernant la contribution 3774 de l'association Mosson Coulée Verte *il s'agit d'une contribution générale nuancée dans laquelle plusieurs sujets généraux sont évoqués. La métropole s'inscrit d'abord en faux sur une affirmation non fondée, puis 3M indique de se référer à aux réponses formulées dans les questions particulières de la commission d'enquête à 3M.*

au sujet de l'absence d'une OAP thématique. La métropole considère *la densification des OAP comme une réponse pertinente à la lutte contre l'étalement urbain le tout en veillant au bien d'être, et d' intégrer des critères qualitatifs visant à créer des cadres où il fait bon vivre.*

Enfin la métropole fournit des informations pour trouver des réponses ailleurs dans le document.

Concernant les mobilités **il est indiqué que** *le PDM fait l'objet d'une procédure d'enquête publique distincte mais que ses objectifs sont intégralement intégrés dans le projet de PLUI.*

S'agissant d'autres sujets 3M précise qu'il convient de se rapporter aux fiches thématiques les concernant par secteur ou par thème.

Concernant la contribution 3757 de l'association France Nature Environnement OCMED il s'agit d'une contribution générale majoritairement positive. 3M répond à quelques observations relatives d'une part la mise en œuvre de la loi climat et résilience d'autre part des questions de justification des surfaces sur les zones d'activité économique.

Par ailleurs, s'agissant

-de l'impact des STECAL sur la Natura 2000 Fabrègues Poussan

-des zones NPV

-de la prise en compte des aléas hydrauliques incendie le PAC

-des secteurs déjà urbanisés du littoral

-enfin de quelques OAP,

3M indique de se référer aux réponses apportées par la Métropole dans les rubriques concernées soit par OAP, soit par secteur géographique, soit dans les réponses aux avis PPA-Etat, soit sur le thème « risque » dans le document PPA-Mrae, etc.

Appréciation de la C.E :

Il s'agit d'un 1^{er} PLUi-c + zonages d'assainissement EP-EU. Tout n'est donc pas encore parfait, d'autant plus que d'une part, entre le moment où le dossier soumis à enquête publique a été approuvé en Conseil métropolitain et le début de l'EP est intervenu un PAC du Préfet³⁴ (en date du 22/11/2024) relatif à l'aléa inondations. Or la C.E ne doit réglementairement se prononcer que sur le dossier arrêté le 08/10/2024 .

Par ailleurs le PDM est un document de rang supérieur au PLUi qui doit lui être conforme et compatible. Or la C.E ne peut se prononcer réglementairement, là aussi, que sur le dossier arrêté le 08/10/2024 qui, lui, repose en grande partie sur l'ancien PDU.

a C.E ne peut se prononcer réglementairement, là aussi, que sur le dossier arrêté le 08/10/2024 qui, lui, repose en grande partie sur l'ancien PDU.

Toutefois la C.E ne pouvait les ignorer.

Certes la nécessité d'intercommunalité apparaît parfois tempérée par des intérêts communaux divers

et la prise en compte du changement climatique peut sembler pas assez encore aboutie.

La C.E observe quand même que la tonalité générale des réponses de la Métropole démontre que cette collectivité a à cœur de prendre en compte le maximum d'éléments pour aboutir à un 1^{er} plan acceptable par tous, dans l'intérêt général.

Conclusion partielle :

3M s'est attaché à répondre à toutes les questions posées. Soit la Métropole ne retient pas certaines demandant des modifications ou formulant des propositions et elle explique pourquoi, soit elle en retient et elle précise alors ce qu'elle va modifier

totalemment ou partiellemment.

Réponses de la Métropole à la question relative à la « stratégie » qu'elle conçoit-elle pour l'avenir quant au point d'équilibre à trouver entre la nécessité d'accueillir de nouvelles populations et les capacités du territoire.

La Métropole a répondu ainsi :

.../...

Il est important de souligner que la croissance démographique, notamment liée à l'attractivité du territoire, ne se décrète pas ni ne se régule, comme en font état de nombreux travaux universitaires sur le sujet.

L'atteinte de l'objectif prescrit par la loi Climat et Résilience, d'une consommation foncière réduite de 50% en 2031 par rapport à la période précédente, contribuera à atteindre le "point d'équilibre" que la commission d'enquête appelle de ses vœux.

.../...

Cet équilibre demeure inchangé depuis les premiers objectifs du SCoT de 2006, témoignant d'une prise de conscience collective en voie d'ancrage sur le territoire. Le concept de "grand parc métropolitain", qui figure au PADD, se traduit ainsi concrètement à l'échelle de la Métropole par la stabilisation des espaces naturels et agricoles, à travers un zonage réglementaire strict, limitant les possibilités de construire en-dehors des activités agricoles.

.../...

Orientation également notable, les 750 ha de zones AU comptabilisées dans le PLUi sont pour la moitié dédiés à l'accueil d'entreprises, en visant à maintenir des sites d'emplois au plus près des quartiers résidentiels.

.../...

Au-delà des dispositions qui sont transcrites dans le PLUi, **c'est bien d'une nouvelle pratique de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire dont il est question**, plus que d'un exercice purement comptable. **Il s'agit de partager une vision du territoire métropolitain à 15 ans**, en luttant contre la tentation des égoïsmes territoriaux et le syndrome par trop connu du "dernier arrivé fermant la porte derrière lui". Les éléments de pression liés à l'attractivité de la Métropole réclament ainsi une refonte de nos modes de vie, de production, d'habiter, de se déplacer.

La "stratégie" que la Métropole se donne au travers du PLUi, mais également d'autres cadres stratégiques comme le PCAETs ou le PDM, c'est à la fois d'inscrire le territoire dans une trajectoire de développement maîtrisée et équilibrée, tout en préservant son cadre de vie et en offrant toutes les aménités que demandent habitants et salariés. **Il conviendra de développer ce raisonnement en coopération avec les intercommunalités voisines, au travers notamment du projet de grand territoire**, afin d'intégrer les évolutions majeures que doivent apporter le SERM, le développement des complémentarités économiques, l'accompagnement à la transition écologique et une gestion pleinement coordonnée des ressources et des risques naturels, notamment hydrauliques.

Appréciation de la C.E : comme indiqué précédemment la tonalité générale des réponses de la Métropole à toutes les questions posées par la C.E à l'issue de l'EP démontre que cette collectivité a à cœur de prendre en compte le maximum d'éléments pour aboutir à un 1^{er} plan acceptable par tous, dans l'intérêt général. De même cette collectivité territoriale a bien conscience que les questions

d'urbanisme comme de préservation des espaces naturels et forestiers ne pourront plus à l'avenir se concevoir à l'échelle géographique de son seul territoire . Il conviendra d'interagir avec les intercommunalités voisines en dépassant tous les clivages historiques...

Conclusion partielle : Bien consciente de ses capacités et de ses ressources comme de la nécessité d'accueillir de nouvelles populations, 3M veut inscrire d'ores et déjà pour l'avenir ses réflexions sur une aire urbaine élargie aux intercommunalités voisines dans le cadre d'un projet de grand territoire

VI.6.10. OAP ODE A LA MER

PREAMBULE :

« Situé dans le sud de Métropole sur les communes de Lattes et Pérols, le site d'ODE A LA MER, se positionne en bordure de Montpellier, entre les nouveaux quartiers de Port Marianne et les étangs du bord de mer.

ODE A LA MER se développe de part et d'autre de l'avenue Georges Frêche, de la RD172 et de la RD189, de la zone du Solis au nord, jusqu'à Pérols. Sa surface est d'environ 270 hectares. Il représente une forte polarité commerciale dans les zones existantes. Il englobe également des espaces non bâtis à dominante naturelle ou agricole.

Les objectifs d'aménagement visent le renouvellement urbain et l'aménagement d'une centralité urbaine métropolitaine. Le projet vise à promouvoir une forte mixité fonctionnelle. Par son accroche au tramway, l'incitation à l'usage des modes actifs vise à initier une nouvelle pratique du site par les différents modes de transport.

Par son accroche au tramway, l'incitation à l'usage des modes actifs vise à initier une nouvelle pratique du site par les différents modes de transport.

Sur le plan environnemental, l'aménagement veillera à préserver la richesse du site en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer et à proposer une réduction de l'imperméabilisation des secteurs urbanisés, une confortation et une sanctuarisation des trames vertes et bleues de plus vaste échelle et une structuration paysagère beaucoup plus affirmée : une renaturation structurant et renforçant les grands corridors écologiques, intégration des systèmes hydrauliques et du risque inondation, désimperméabilisation des sols, préservation des lieux naturels existants, assurant une protection, renaturation des espaces privés et aménagement d'espaces publics majeurs nouveaux qui confortent la trame verte et la biodiversité ; la réduction de l'empreinte de stationnement de surface, la végétalisation des surfaces cessibles et la mise en place de corridors verts.

cturation paysagère beaucoup plus affirmée : une renaturation structurant et renforçant les grands corridors écologiques, intégration des systèmes hydrauliques et du risque inondation,

désimperméabilisation des sols, préservation des lieux naturels existants, assurant une protection, renaturation des espaces privés et aménagement d'espaces publics majeurs nouveaux qui confortent la trame verte et la biodiversité ; la réduction de l'empreinte de stationnement de surface, la végétalisation des surfaces cessibles et la mise en place de corridors verts.

iques et du risque inondation, désimperméabilisation des sols, préservation des lieux naturels existants, assurant une protection, renaturation des espaces privés et aménagement d'espaces publics majeurs nouveaux qui confortent la trame verte et la biodiversité ; la réduction de l'empreinte de stationnement de surface, la végétalisation des surfaces cessibles et la mise en place de corridors verts.

bles et la mise en place de corridors verts.

L'opération projetée permettra la construction d'environ 900 000 m² de surface plancher, en deux phases :

- . 8 000 logements en favorisant la mixité sociale (dont 5 000 avant 2034) ;
- . 75 000 m² de SDP d'activités et de commerces et 100 000 m² de SDP de bureaux
- . Des équipements publics en fonction des besoins. »

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD ?

L'importance du projet « ODE A LA MER » notamment en matière de densité, du nombre de logements à réaliser sur les terrains grandement anthropisés, et l'émergence annoncée d'une nouvelle centralité volontariste est clairement exprimée dans le PADD du SCoT (document de rang supérieur) et déclinée dans le PADD du PLUi-C.

La lecture comparative montre globalement une cohérence d'ensemble sans incompatibilité du PADD du PLUi-C avec le PADD du SCoT.

Concertation préalable (Extrait de la délibération n° 2024-366 du 8.10.2024) :

« Des observations ont été formulées à l'encontre du projet « Ode à la Mer » et en particulier dans le secteur dit de « l'avenue des Platanes », considérant notamment la trop forte densification de la commune, l'impact de l'accroissement démographique compte tenu des infrastructures existantes, les problèmes de circulation et de stationnement induits, l'impact sur les paysages, etc...

s paysages, etc...

La Métropole et la Commune confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi ».

Rappel de l'enquête publique réalisée sur le secteur Lattes-Boirargues du 8.1 au 9.2.2024 :

En 2024, une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Lattes ayant fait l'objet d'une enquête publique, celle-ci a concerné notamment la zone du secteur Boirargues, Solis, Soriech et avenue des Platanes, soit 20 hectares.

Le commissaire enquêteur, dans son rapport du 8 mars 2024, a émis un avis favorable motivé, assorti de trois réserves :

- la hauteur du bâtiment Signal (qui passe de R+17 à R+14) et son positionnement dans le projet (de l'autre côté de l'avenue Georges Frêche), ce dernier n'ayant pas obtenu de réponse positive. Le commissaire enquêteur a alors demandé que soit réalisée une étude de co-visibilité et d'ombre portée de ce bâtiment préalablement à la délivrance du permis de construire afin de s'assurer du respect de l'intimité.
- aggravation de la circulation automobile : le commissaire enquêteur demande la réalisation urgente des engagements pris pour désenclaver l'îlot de Boirargues, à savoir : le soulagement du rond-point de Figuières par une nouvelle jonction entre l'avenue des platanes et l'avenue Frêche et une nouvelle traversée de l'avenue Georges Frêche, reliant le chemin du Mas Rouge au chemin de Soriech.
- gestion des inondations : le commissaire enquêteur demande que les dispositions prévues soient mieux détaillées, en insistant sur les mesures mises en œuvre pour éviter le ruissellement des pluviâles, réduire le risque d'inondation et compenser l'imperméabilisation des sols. Il demande un suivi des incidences du projet au long de la totalité de sa durée et à des moments intermédiaires sur les problèmes d'inondation qui pourraient réapparaître au fur et à mesure de la réalisation des constructions sur l'îlot des Platanes.

Approbation par le conseil Métropolitain, le 9.7.2024 : Le Conseil Métropolitain a approuvé la déclaration préalable, valant mise en compatibilité du PLU de Lattes, en la modifiant par les éléments suivants :

- L'OAP a été recontextualisée afin de bien expliciter l'inscription de ce site de projet dans son environnement et l'opération globale de l'ODE A LA MER
- Dans l'OAP, la hauteur exprimée en niveaux a été abaissée à R+14 en cohérence avec l'évaluation environnementale
- Dans le Règlement, la hauteur exprimée en NGF a été abaissée à 55 m en cohérence avec le R+14.

Avis des personnes publiques associées (PPA) et réponses de 3M

Nota : L'avis des PPA et les réponses de 3 M sont résumés ci-dessous. Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité de ces avis et de ces réponses dans le Tome 3 (annexes).

Trois personnes publiques associées (PPA) ont émis un avis sur ce projet :

1. **La MRAe** recommande une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone.

Réponse de 3 M :

Il est rappelé que l'analyse multicritères a pris en compte les nuisances associées à la présence de l'aéroport.

Le règlement et les plans de zonage seront complétés pour mentionner explicitement les différentes zones du PEB, sachant que le PEB est déjà annexé au PLUi.

2. **L'Etat** a émis un avis favorable assorti d'une réserve :

Réserve : **L'OAP « Ode à la mer »** doit faire apparaître la trame bleue (marais de l'Estanel).

Réponse de 3M : sur la restauration hydraulique, l'OAP va être modifiée en réponse aux remarques générales des avis PPA.

Pour le secteur « Fenouillet nord », mettre le schéma et la présentation littérale de l'OAP en cohérence (secteur tertiaire ou résidentiel ?).

Réponse de 3M : une part de tertiaire, largement minoritaire, est envisagée, ce qui explique le schéma à dominante résidentielle.

Préciser la compatibilité des principes d'aménagement avec la loi Littoral et préciser ces aménagements dans un secteur sensible pour l'environnement.

Préserver la coupure d'urbanisation entre les coteaux de la Lironde et Lattes.

Réponse de 3M : A ce stade du projet, il n'est pas envisagé d'aménagement particulier : Pas de réponse vs la Loi Littoral ni sur la préservation de la coupure d'urbanisation.

3. **La Région Occitanie** a émis un avis a priori favorable assorti d'un rappel :

Dans les OAP CAMBACERES et ODE A LA MER, la Région rappelle la nécessité que soient prises en compte, avec les autres partenaires concernés, les capacités de stationnement et la desserte en transports en commun nécessaire pour éviter l'engorgement de secteurs déjà saturés.

Réponse de 3 M : Sur ces deux secteurs, la Région est associée à cette démarche tant au travers de ses propres équipements que de sa compétence mobilité.

Appréciation de la C.E. :

3M apporte des réponses détaillées et argumentées pour lever les réserves de l'Etat, les recommandations de la MRAe et le rappel de la Région, sachant que lorsque les projets

d'aménagement seront étudiés, ils devront prendre en compte les réserves de l'Etat sur la compatibilité avec la Loi Littoral et préserver la coupure d'urbanisation entre les coteaux de la Lironde et Lattes.

Avis du Public

Nota : Les contributions du public et les réponses de 3 M sont résumés ci-dessous. Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité de ces avis et de ces réponses dans le Tome 3 (annexes).

Ce projet a fait l'objet d'un nombre important de contributions : 247. Celles-ci concernent principalement le secteur de Lattes, avec une mobilisation importante des POUR et des CONTRE, malgré le fait que le secteur de Lattes a déjà fait l'objet d'une enquête publique spécifique.

Les principaux griefs sont :

- Hauteur des immeubles, et notamment la Tour Signal de R+14 ;
- Densité au sol, mixité et insécurité ;
- Circulation, manque de voies routières, faiblesse des transports en commun et pollution
- Manque de coulées vertes (biodiversité), d'espaces verts et d'équipements publics/ludiques
- Perte de la qualité de vie d'un village « envahi » par l'urbanisation de la grande ville
- Transition trop étroite des futurs immeubles avec les zones pavillonnaires existantes
- Inquiétudes sur les écoulements d'eau, inondations et la ressource en eau pour le futur.

Les avantages développés sont :

- Création de logements sociaux pour tous afin de faire face à la pénurie
- Mixité sociale
- Création d'espaces publics communs et pistes cyclables
- Accès facile au tram et aux transports en commun
- Création d'un « centre village avec son clocher contemporain »

Le secteur de l'opération ODE A LA MER se développe sur 270 hectares dont 20 hectares concernent le secteur sur Lattes (Platanes-Soriech-Solis-Estagnol-Hauts de Lattes).

Il est à noter que la très grande majorité des contributions porte sur ce dernier secteur.

Les contributions se déclinent de la manière suivante :

- PETITION globale sur le projet : 94 signatures DEFAVORABLE
- ASSOCIATION HODE : 5 contributions argumentées sur le secteur situé entre Solis-Soriech et l'avenue G. Frêche DEFAVORABLE

- COLLECTIF BIEN VIVRE A BOIRARGUES FAVORABLE
- SOUTIEN DU PROJET DE BOIRARGUES : 99 FAVORABLE
- CONTESTATION DU PROJET DE BOIRARGUES : 5 DEFAVORABLE
- SECTEUR 16UAb sur LATTES/PEROLS demandant l'inscription de la destination de cette parcelle à une vocation nature, ludique et sportive : 5 DEFAVORABLE
- Davantage de logements sociaux (parcelle AH 71) : 2
- Diverses contributions : 4 questions d'intérêt particulier
2 questions relatives à la servitude aéronautique et
3 contributions relatives à l'eau

Il est à noter que la contribution de l'Association CCVM n'est pas défavorable au projet. Toutefois, il est -selon elle- nécessaire de préciser le bilan global d'artificialisation à échéance 2040 et 2050. Elle demande des précisions sur le contenu de cette OAP, ainsi que des réponses aux questions soulevées.

3M apporte des réponses complètes sur une grande partie des thématiques développées ci-dessus en réponse aux pétitions, et renvoie pour nombre d'autres contributions à ce texte global.

Le secteur Ode à la Mer a l'ambition de s'appuyer sur le noyau de centralité métropolitaine, du grand-cœur de Montpellier à Cambacères, en passant par Port-Marianne, pour réinvestir les tissus existants et développer de nouveaux quartiers et polarités de grande attractivité. Le règlement, le zonage et l'OAP traduisent cette ambition à l'échelle des 270 hectares de l'opération d'aménagement pour permettre la construction de logements, de commerces, d'activités, d'équipements publics... La mise au point de la programmation des équipements publics est en cours dans le cadre de la concession d'aménagement dont la SA3M est le concessionnaire. Ce programme répondra aux besoins futurs des usagers de la ZAC.

Sont d'ores et déjà à l'étude le renforcement global des réseaux permettant de desservir les nouvelles constructions. Plus globalement, l'aménagement d'espaces publics paysagers et végétalisés en accompagnement de l'opération sont à l'étude ou en travaux, et la construction de classes primaires et maternelles ainsi que d'autre équipements sont aussi étudiés.

Concernant plus spécifiquement le secteur îlot des Platanes, plusieurs contributions indiquaient une crainte concernant la hauteur à R+10 prévue le long de l'Avenue de Platanes. Afin de permettre une transition plus douce en proximité d'un quartier résidentiel, la collectivité propose de répondre favorablement à la demande des contributeurs et réduire la hauteur maximale le long de l'avenue des Platanes, sur une bande d'environ 25m de large, à une hauteur maximale de R+6. La tour Signal sera située à proximité immédiate de l'arrêt de tramway Boirargues, le long de l'Avenue Georges-Frêche, et donc éloignée des quartiers pavillonnaires de Boirargues. Cet immeuble sera situé dans un secteur de densification qui permettra de répondre aux besoins en logement des Lattois et métropolitains.

Concernant le futur quartier des Hauts de Lattes et Solis, comme pour l'ensemble du projet Ode à la Mer, la densification du secteur a été pensée au regard des stations de tramway existantes et futures qui le desserviront et deviendront les vertèbres de l'épine dorsale du projet. De plus, un travail sur les cheminements cycles et piétons sera mené afin d'initier et faciliter les déplacements à pied et à vélo et de réduire l'impact de la voiture sur le secteur.

Ce travail sur les déplacements a bien sûr pour vocation de réduire la pollution due aux déplacements sur le secteur.

Plusieurs contributions se sont aussi émises des hauteurs prévues au PLUI sur le secteur des Hauts de Lattes, qui pourraient être en contradiction avec la Loi Littoral. La collectivité propose de reprendre les hauteurs inscrites au PLU de Lattes, car celles-ci avaient fait l'objet d'études précises de vérification de la concordance avec la Loi Littoral.

De l'ensemble des réponses formulées par 3M, on peut noter un certain nombre d'améliorations du projet initial développées ci-dessous :

- En général :
 - Mise au point de la programmation des équipements publics
 - Aménagement d'espaces publics paysagers et végétalisés
 - Construction de classes primaires et maternelles à l'étude
 - Création de pistes cyclables et cheminements piétonniers à l'étude
 - Renforcement global des réseaux
- Sur la commune de Lattes-Boirargues:
 - Ilôt des Platanes : le long de l'avenue des Platanes, réduction des hauteurs à R+6 et mise en place d'une bande de recul de 25 mètres par rapport à l'avenue Hauts de Lattes / chemin Soriech-Solis : réalisation d'études de cheminement modes doux, immeubles ramenés à la hauteur prévue dans le PLU de Lattes. Il est à noter que la demande de recul des constructions nouvelles le long du chemin Soriech-Solis n'a pas reçue de réponse de 3M.
- Sur la commune de Pérols :
 - Secteur 16 AUa entre le centre commercial Grand Sud et l'immeuble Liner : la demande de classement de ce secteur en zone N (espace à protéger) et d'en faire un poumon vert est rejetée car cette zone a une vocation à dominante d'activités tertiaires de production et technologique. Toutefois, ce secteur pourra répondre aux besoins d'équipements d'intérêt public.
 - Parcelle AH 71 Le Fenouillet : la hauteur des immeubles est contestée sur cette parcelle ainsi que la faiblesse de l'obligation de mixité sociale. En réponse, 3M propose de réduire la hauteur maximale à R+6 et à introduire la règle de mixité sociale avec un pourcentage de 20 % de LLS.
 - Bassin de rétention Nega Cat dont la réalisation est souhaitée. 3M répond que la possibilité a été prévue par l'emplacement réservé 3PS3 dans le secteur du Fenouillet.
- La plupart des autres contributions reçoivent un avis défavorable de 3M justifié. Ces réponses de 3M n'appellent pas de commentaire particulier du commissaire enquêteur. Enfin, il est à signaler que trois contributions relatives à des changements de zonage sont rejetées et concernent :
 - Domaine de la Pailletrice (1)
 - Société NHOOD (2)

Dans le cadre du PVS, la Commission d'Enquête a posé sur cette thématique les questions suivantes :

Un important nombre de contributions conteste les hauteurs des immeubles prévus et notamment la tour Signal de R+14. Est-il possible de réduire les hauteurs et si oui, quelles adaptations du règlement pouvez-vous envisager ? D'autre part, est-il possible de positionner la tour de l'autre côté de l'avenue Georges Frêche (côté But ou Maison du monde), sinon comment pouvez-vous justifier ce choix ?

Le projet a prévu, autour de la voie Solis – Soriech, une distance jugée trop étroite entre les zones pavillonnaires et les bâtiments hauts prévus en vis-à-vis ou autour faisant ressentir un « manque de respiration » faisant l'objet de nombreuses contestations. Peut-on envisager un recul plus important des immeubles par rapport à la voie (et aux zones pavillonnaires) afin d'introduire une coulée verte avec une piste cyclable, modes doux pour améliorer la qualité de vie de ce futur quartier ?

Le secteur 16 UAb sur Pérols fait l'objet de nombreuses contributions demandant de le destiner à un parc urbain, à une plaine de jeux, sportif... y-a-t-il une possibilité de répondre à ces souhaits si fortement manifestés ?

Un nombre important de contributions se concentre sur les difficultés actuelles et en l'état de la circulation. La réponse du tram et des bus, même avec un cadencement plus important, ne rassure vraiment pas. Quels autres arguments pouvez-vous leur apporter pour les rassurer notamment avec l'afflux très important de nouveaux résidents ?

Réponses de 3M :

Situé dans le sud de la métropole sur les communes de Lattes et Pérols, le site d'Ode à la mer se positionne en bordure de la ville de Montpellier, entre les nouveaux quartiers de Port-Marianne et les étangs du bord de mer. Son périmètre s'étend une surface d'environ 270 ha.

Ce site se développe de part et d'autre de l'Avenue Georges Frêche, de la RD172 et de la RD189, de la zone du Solis au Nord jusqu'à Pérols. Il représente actuellement une très forte polarité commerciale composée de deux hypermarchés et de nombreuses « boîtes » commerciales situées dans les zones existantes comme le Solis, le Soriech et le Fenouillet.

Il englobe également des espaces non bâtis à dominante naturelle ou agricole sur les secteurs des Hauts de Lattes et Estagnol.

Il est important de rappeler et d'insister sur trois constats majeurs motivant fortement le projet :

- Le secteur constitue, à l'origine, un ensemble de sites commerciaux largement dégradés et sans aucune organisation urbaine, où régnait le "laisser-faire", à l'instar de nombreuses entrées de ville en France. A ce titre, le projet a pour objectif de modifier radicalement cette situation par une structuration devant aboutir à l'émergence d'un cadre urbain mixte et qualitatif.

- Faisant partie intégrante du projet global, la mise en service de la ligne 3 du tramway, associée à la requalification de l'avenue G. Frêche, a permis d'améliorer significativement les flux de circulation, là où seule dominait l'automobile jusqu'à la fin des années 2000. Cette amélioration a tendance à être oubliée par les habitants qui, il est vrai, n'ont pas tous vécu cette situation de départ, qui pourtant explique les difficultés encore persistantes de nos jours en matière de trafic automobile lié à un modèle commercial encore largement présent.

- l'ensemble du grand triangle s'étendant de la limite de Montpellier jusqu'aux étangs est fortement impacté par de graves problèmes d'inondation en grande partie générés par l'urbanisation passée, marquée par la disparition des espaces de végétation et une forte imperméabilisation des sols. Le projet vise à contrecarrer cette situation en favorisant les actions de désimperméabilisation et en réintroduisant une véritable armature paysagère, notamment en lien avec les enjeux de la trame verte et bleue.

- Sur « les difficultés futures et en l'état de la circulation » :

Le secteur bénéficie déjà à ce jour d'une bonne accessibilité multimodale de par la présence de la ligne 3 du tramway et de vélolignes sur la route de Boirargues entre le Solis et Lattes-centre et sur la RD 172. A partir de 2026, cette desserte sera renforcée par la création de deux nouvelles stations de tramway (Mas Rouge et Hauts de Lattes) et la finalisation de la véloligne le long de la Route de Boirargues.

Le développement d'espaces publics confortables et sécurisés et d'itinéraires cyclables le long de axes structurants (Avenue Georges Frêche, Route Boirargues et Route de Mauguio) contribuera au report modal et en particulier à connecter le site aux grands équipements et autres quartiers des villes de Lattes, Pérols et Montpellier.

La proximité de l'aéroport Montpellier Méditerranée et de la Gare Montpellier Sud de France confèrent à ce site un accès privilégié aux grands axes de communication structurants de la région montpelliéraine. A moyen terme, le renforcement de la ligne 3 du tramway est envisagé.

Une étude est actuellement également menée pour améliorer la circulation qui transite en Est/Ouest par Lattes, avec un ensemble de mesures et d'ouvrages à programmer qui contribueront à améliorer la circulation notamment dans le cœur de la commune et dans le secteur de Boirargues.

- Sur la hauteur et l'implantation des bâtiments

L'opération publique d'aménagement du site d'Ode à la Mer vise le renouvellement urbain d'un tissu urbain à dominante commerciale et l'aménagement d'une véritable centralité urbaine métropolitaine, structurée autour de la ligne 3 du tramway et de ses stations.

Le projet vise à promouvoir une forte mixité fonctionnelle autour des stations de tramway (logements, commerces, activités économiques, équipements publics).

Sur le plan environnemental l'aménagement du site veillera à préserver la richesse du site en termes de biodiversité, à développer les continuités écologiques existantes et/ou à restaurer et à proposer une réduction de l'imperméabilisation des secteurs urbanisés.

La transformation de ce site intégrera une renaturation profonde qui structurera et renforcera de grands corridors écologiques : désimperméabilisation des sols, préservation des lieux naturels existants comme le Marais de l'Estanel à Lattes qui assure durablement une protection, renaturation des espaces privés et par l'aménagement d'espaces publics majeurs nouveaux qui confortent la trame verte et la biodiversité à l'instar de la restauration du corridor écologique du Fenouillet.

Les stations de tramway existantes (Boirargues, Ecopole et Parc Expo) et futures (Mas Rouge et Hauts de Lattes) formeront des zones d'intensité urbaine et de mixité fonctionnelle qui rythmeront le paysage et animeront l'espace public. Ce sont autour de ces sites que sont prévues les hauteurs les plus importantes figurant dans le projet de PLUi.

Les typologies de constructions projetées seront essentiellement des bâtiments collectifs dont l'épannelage varie entre R+1 et R+10 au maximum, ces derniers se positionnant pour une densification voulue autour des stations de tramway.

Une émergence est identifiée au document graphique au droit de la station Boirargues. Cette émergence prévue sur l'îlot des Platanes ne dépassera pas R+14 afin de respecter la servitude aéronautique et limiter les co-visibilités depuis le rivage. Le R+14 est ainsi implanté côté avenue Georges Frêche, limitant les co visibilités depuis l'avenue des Platanes.

L'aménagement du site s'échelonnnera encore sur une vingtaine d'années et se déroulera en 2 temps :

- Une première phase pour répondre rapidement à un urbanisme plus compact et plus intense notamment autour des stations de la ligne 3 de tramway. Elle sera essentiellement composée d'une offre de logement située sur les secteurs des Hauts de Lattes et Platanes.*

- Une deuxième phase pour supprimer la juxtaposition de plusieurs formats commerciaux en perte plus ou moins forte d'attractivité avec un bâti et des aménagements dégradés.*

Ce phasage sur 20 ans permettra d'améliorer encore davantage la desserte TC et les équipements publics, afin de créer des quartiers de ville animés, et porteurs d'aménités.

- **Sur le secteur 16AUb à Pérols**

Ce secteur correspond actuellement aux parcelles situées entre le Centre Commercial Grand Sud et l'immeuble Le Liner, correspondant aux parcelles AH05, AH07, AH08, AH09, AH214 et AH89. Le PLUi y prévoit un zonage 16AUb, à dominante économique avec des activités tertiaires, productives et technologiques. Ce secteur devra répondre à des besoins de foncières dédiés à l'activité économique, très importants pour le territoire métropolitain car générateur

de richesse et d'emploi. Ce secteur pourra aussi répondre à des besoins d'équipements d'intérêt public compte-tenu de sa situation et de sa desserte.

D'autres espaces de nature seront constitués ou reconstitués en grande quantité dans le cadre de l'opération d'ensemble, notamment celui du Fenouillet Sud, contigu au secteur 16AUb, qui sera libéré de toute urbanisation et sera réintégré aux espaces humides et à la trame verte et bleue ; ces 12 hectares désimperméabilisés constitueront un grand espace qui jouera, outre son rôle dans le schéma hydraulique du secteur, celui de parc urbain et d'espace de loisirs.

Commentaire sur les réponses de 3M aux questions de la Commission d'Enquête posées dans le PVS

Appréciation de la CE :

De nombreuses contributions -dont une pétition- concernent cette OAP, sur laquelle des avancées sensibles sur la partie importante du projet ont été proposées par 3M pour donner suite aux questions formulées par la Commission d'Enquête. La plupart des autres contributions reçoivent un avis défavorable, justifié par 3M.

Toutefois, des regrets persistent quant à la justification du positionnement de l'émergence pour une raison de foncier disponible et non d'urbanisme, ainsi que sur sa symbolique, les inquiétudes sur les mobilités (hors modes doux) et sur la non prise en compte de la demande de recul pour les nouvelles constructions vis-à-vis d'une zone pavillonnaire le long du chemin Soriech-Salis dont les réponses fournies par 3M ne sont pas convaincantes.

des sur les mobilités (hors modes doux) et sur la non prise en compte de la demande de recul pour les nouvelles constructions vis-à-vis d'une zone pavillonnaire le long du chemin Soriech-Salis dont les réponses fournies par 3M ne sont pas convaincantes.

APPRECIATION GENERALE SUR L'OAP ODE A LA MER

L'enquête publique a permis de faire évoluer, de manière sensible, ce projet en réduisant un certain nombre de points contestés par les contributeurs, notamment les hauteurs, les modes doux...

La plupart des autres observations ont reçu un avis défavorable, justifié par 3M.

Les arguments de 3M quant à la justification du positionnement de l'émergence (pour raison de foncier disponible et non d'urbanisme) ainsi que sa symbolique, sur les inquiétudes sur les mobilités hors modes doux et l'absence de réponse à la demande de

recul pour les nouvelles constructions le long du chemin Soriech-Salis ne sont pas convaincants.

La Commission d'Enquête émet la réserve suivante :

Mettre en place, sur le Chemin Soriech-Salis, une marge de recul identique à celle prévue le long de l'avenue des Platanes afin de préserver la zone pavillonnaire de la proximité des immeubles prévus en vis-à-vis, même ramenés à une hauteur identique au PLU de Lattes.

VI.6.11. OAP SABLASSOU

1151 contributions soit 36,9% des 4091 de l'EP

1. Constat.

d- Résumé et objectifs.

L'opération projetée assurera la construction d'environ 50 000 m² de surface de plancher. Elle intégrera la création d'équipements d'intérêt collectif et services publics, des programmes tertiaires ou destinés à l'accueil d'activités économiques, et un programme d'hébergement.

L'aménagement du site s'échelonnara sur environ 8 ans, avec une première phase de travaux concernant l'équipement d'intérêt collectif prévue aux alentours de 2027.

Il s'agira de réaliser sur le site de Sablassou, déjà en partie urbanisé, un quartier qui permettra d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment un grand établissement de santé d'envergure métropolitaine ainsi que des activités économiques et de l'hébergement à destination des travailleurs essentiels. Ce projet se développera en continuité directe avec la trame urbaine existante autour de l'avenue de l'Europe et de la route de Nîmes au nord et en lien étroit avec les espaces naturels et agricoles situés plus au sud.

e- Justification des choix (cf. RP, tome 3).

Le site « Sablassou », déjà en partie urbanisé, a pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment un grand établissement de santé d'envergure métropolitaine et un pôle d'échange multimodal sur l'emprise du P+R existant.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 3.1 Donner la priorité au réinvestissement urbain ;
- 4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements ;
- 5.1 Offrir à la majorité des habitants une offre de transports en commun ;
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour des polarités économiques.

f- Environnement.

Il n'y a pas eu d'évaluation environnementale pour l'OAP Sablassou.

2. **Observations de la commission.**

L'OAP n'indique pas que le transfert de la clinique du parc se fera sur cette zone ci mais le sous-entend clairement en évoquant la création d'un établissement de santé.

Dans l'année 2024, une grosse opposition à un projet analogue a fait l'objet de beaucoup de remarques de la part d'associations et de résidents de Castelnau-le-Lez. En effet une enquête publique conjointe relative à une demande de déclaration d'utilité publique « réserve foncière » et à une enquête parcellaire concernant la création d'une réserve foncière dans le secteur de Sablassou a eu lieu à l'été 2024. Cette enquête a fait l'objet d'un millier de contributions opposés à l'établissement de cette réserve foncière, le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable considérant que la procédure utilisée de déclaration d'utilité publique pour la constitution d'une réserve foncière n'était pas adaptée.

Aucune étude préalable concernant le raccordement collectif aux eaux usées n'a été fait dans ce secteur non desservi.

Le projet de réalisation d'une gare SNCF dans la zone de Sablassou n'est semble-t-il pas à l'ordre du jour de SNCF réseau comme annoncé par la commune de Castelnau.

Enfin curieusement, cette OAP n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

3. **Durant la concertation préalable :**

Des contributions ont été enregistrées allant à l'encontre de la dynamique de développement de la Commune de Castelnau-le-Lez. Plus précisément, trois secteurs de projet cristallisent les oppositions :

- Le secteur de Sablassou, destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics, notamment un grand établissement de santé d'envergure métropolitaine ainsi que des activités économiques et de l'hébergement à destination des travailleurs essentiels. Les contributions dénoncent notamment la destruction du potentiel agronomique de la zone, la consommation d'espaces agricoles ainsi que les impacts sur la ressource en eau. Considérant la localisation stratégique du secteur et les réductions successives du périmètre affecté à ce secteur dans le cadre du SCoT approuvé en 2006, du SCoT révisé en 2018 et du projet de PLUi, la Métropole et la Commune confirment les dispositions envisagées sur le secteur.
- Très lié à l'OAP Sablassou, c'est le secteur qui concerne le projet de réhabilitation et de changement de destination du site de la Clinique du Parc (sans le nommer clairement). Les contributions dénoncent en particulier la transformation du site vers une destination résidentielle et la part envisagée de logements locatifs sociaux, et ce dans un secteur

soumis à de très forts enjeux (environnementaux et conditions d'accès notamment). La Métropole et la commune confirme le projet de zonage envisagé sur ce secteur.

4. A noter pour les services de l'Etat :

- La chambre d'agriculture regrette que la préservation des terres agricoles ne soit pas plus importante au regard de la politique agroécologique alimentaire portée par la métropole depuis la révision du SCOT qui ont permis de sauvegarder des terres à fort potentiel agronomique. Ainsi que le maintien de l'urbanisation des terres du Sablassou à Castelnau.

Réponse de 3M : *cette expression de la Chambre d'Agriculture retranscrite fidèlement les échanges avec la Métropole tout au long de l'élaboration du PLUi. Celle-ci ne comporte pas de question ni d'observation. La Métropole ne formule donc pas de réponse. La Chambre d'Agriculture souhaite pouvoir poursuivre ces échanges fructueux avec la Métropole lors des prochaines évolutions du PLUi. La Métropole souscrit pleinement à la poursuite de cette collaboration*

L'élaboration du PLUi a fait l'objet de nombreux échanges notamment avec les Personnes Publiques Associées. Cela a permis à la Métropole d'arrêter un projet de PLUi équilibré permettant de concilier les besoins du territoire et de ses habitants, et les enjeux de préservation des terres agricoles, notamment.

- Le CDPENAF a émis un avis défavorable pour le secteur d'urbanisation (2AU) du Sablassou car le secteur présente au sein de son emprise au moins deux des cinq critères justifiant la préservation des espaces agricoles au sens de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- La DDTM a émis des réserves sur le zonage et les OAP du PLUi pour les communes de Montpellier et Castelnau-le-Lez doivent renvoyer vers le PAC du 22/11/2024 (règlement, carte d'aléa, zones inondables, ruissellement), trop récent (22/11/2024) pour être transcrit dans le projet. Le PLUi doit identifier le risque inondation et le traduire par des règles d'inconstructibilité pour l'ensemble des secteurs concernés par un PAC antérieur, un PAPI (programme d'action et de prévention des inondations), l'AZI (atlas des zones inondables), un PPRI, une étude ruissellement du CEREMA (centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement). Cela concerne les 12 communes de Baillargues, Clapiers, Jacou, Lattes, Montferrier-sur-le-Lez, Murviel-lès-Montpellier, Pérols, Pignan, Prades-le-Lez, Restinclières, St Drézéry et Vendargues.

Réponse de 3M : *Il n'appartient pas au PLUi de réglementer les aléas, la métropole n'est pas compétente pour rédiger un règlement de type plan de protection des risques (PPR) dans le PLUi. Certaines OAP seront complétées pour traduire les aléas. Parallèlement au PLUi, dans le cadre de l'instruction de chaque autorisation d'urbanisme, chaque projet concerné par un aléa hydraulique pourra faire l'objet du maniement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations », sous l'autorité du maire.*

- Certains secteurs à urbaniser comme le 2AU (Sablassou), placé sur des sols protégés aurait pu être fermés à l'urbanisation.

Réponse 3M : *L'élaboration du PLUi a fait l'objet de nombreux échanges notamment avec les Personnes Publiques Associées. Cela a permis à la Métropole d'arrêter un projet de PLUi équilibré permettant de concilier les besoins du territoire et de ses habitants, et les enjeux de préservation des terres agricoles, notamment.*

Ainsi, le tome 4 du rapport de présentation présente la méthode utilisée pour déterminer les sites de projets sur la base d'une analyse multicritères. En étroite collaboration avec la Chambre, un critère agricole a été défini, croisant notamment le potentiel agronomique des sols, le potentiel d'irrigabilité, la présence d'AOC/AOP, le type de culture et la présence de culture biologique (PAC).

Cette méthode d'analyse multicritères permet de bien croiser les enjeux et de viser le moindre impact environnemental. Le seul critère agricole ne peut prévaloir au regard de l'ensemble des enjeux agrienvironnementaux du territoire métropolitain.

- *La MRAE recommande pour l'assainissement des eaux usées de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone (urbaine ou à urbaniser) à la réalisation des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement des eaux usées.*

Résumé de la réponse de 3M (la réponse complète est dans les tableaux en annexe) : *Le territoire métropolitain compte 13 bassins versants de collecte et non 12, car la commune de Cournonsec comprend deux bassins versants distincts : celui de la station d'épuration Cournonsec-Cournonterral et celui de Cournonsec-Mas Plagnol. Par ailleurs, le taux de conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est évalué à 33,7 % et non 7 %. Bien que ce chiffre puisse sembler faible, les non-conformités ne génèrent pas systématiquement des impacts environnementaux, car elles peuvent concerner des aspects sans incidence sur les milieux. Comme indiqué dans le rapport ABRE, les travaux prioritaires portent sur les systèmes présentant des déficits d'adéquation à la charge organique ou hydraulique, ou des non-conformités au niveau des rejets. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ne concerne que les zones à urbaniser (AU) et non les zones urbaines existantes.*

es impacts environnementaux, car elles peuvent concerner des aspects sans incidence sur les milieux. Comme indiqué dans le rapport ABRE, les travaux prioritaires portent sur les systèmes présentant des déficits d'adéquation à la charge organique ou hydraulique, ou des non-conformités au niveau des rejets. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ne concerne que les zones à urbaniser (AU) et non les zones urbaines existantes.

des aspects sans incidence sur les milieux. Comme indiqué dans le rapport ABRE, les travaux prioritaires portent sur les systèmes présentant des déficits d'adéquation à la charge organique ou hydraulique, ou des non-conformités au niveau des rejets. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation ne concerne que les zones à urbaniser (AU) et non les zones urbaines existantes.

Concernant la station d'épuration de Maera, sa capacité organique a déjà été augmentée de 50 000 EH grâce à des travaux sur les biofiltres, permettant une hausse immédiate de sa capacité de traitement. Les travaux majeurs en cours s'achèveront en 2027.

ltres, permettant une hausse immédiate de sa capacité de traitement. Les travaux majeurs en cours s'achèveront en 2027.

À Montaud, bien que la capacité hydraulique de la station soit dépassée, sa capacité organique reste limitée. Les travaux de réhabilitation, prévus pour 2026, augmenteront cette capacité. L'urbanisation de la zone AU interviendra uniquement après la modernisation de la station.

À Murviel-lès-Montpellier, des investigations sont en cours pour définir les travaux nécessaires, notamment sur le traitement de l'azote. Le PLUi n'y prévoit qu'une seule zone AU, actuellement fermée.

Enfin, pour le secteur Cournonsec-Mas Plagnol-Mas Bonnel-Creisse Saint Martin, l'urbanisation sera strictement maîtrisée en attendant une éventuelle révision du système de traitement. Les droits à construire générant des effluents supplémentaires, déjà limités par le PLUi, recevront un avis défavorable sur l'assainissement collectif, et les nouveaux permis seront refusés jusqu'à l'élaboration d'un plan d'action dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.

ssainissement collectif, et les nouveaux permis seront refusés jusqu'à l'élaboration d'un plan d'action dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement.

Au vu de ces éléments, aucune conditionnalité supplémentaire n'est nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation.

5 - Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Sur le SCOT, un point d'entrée de la Métropole (PEM) était prévu.

Il s'agissait d'organiser le projet d'aménagement durable de Sablassou à partir du PEM.

Le projet d'aménagement du site d'extension de Sablassou devait veiller à localiser une programmation urbaine intense au droit du PEM, valorisant un effet de vitrine métropolitaine et répondant aux besoins des habitants et usagers. Ce projet a vocation à accueillir, dans le cadre d'un éco-quartier, un tissu mixte comprenant de l'habitat, des activités économiques diversifiées, des commerces, des équipements et services. Une attention devait être portée aux relations à établir entre ce projet et celui de l'extension Sud de la commune voisine du Crès, notamment en termes de programmation, de déplacements et de cohérences paysagères et urbaines tout en participant à la valorisation des espaces agro-naturels maintenus hors extensions urbaines.

Ainsi une grande zone était prévue pour une urbanisation future. Face à la forte opposition, le secteur à urbanisé à partir de terre agricole a été beaucoup réduit dans le projet de PLUi et en particulier dans l'OAP Sablassou.

Néanmoins si une certaine cohérence de l'OAP avec le SCOT est à remarquer, en particulier sur la consommation d'espace agricole, le SCOT présentait les espaces agricoles de ce secteur comme n'étant pas à forte valeur agricole, alors que certaines analyses des sols démontraient le contraire. Il était ainsi plus facile de les ouvrir à l'urbanisation.

Une grande partie de l'enjeu d'intensité urbaine du **SCOT** de la grande zone dans le sud de Castelnau n'a pas été reprise dans le PLUi. De plus, le PLUi n'a pas repris la notion de PEM point d'entrée de la Métropole. Si Sablassou est bien la rencontre de la ligne 2 du tramway et de la ligne du trambus, la gare SNCF n'est selon SNCF réseau, semble-t-il pas à l'ordre du jour et il est certain que les encombrements routiers déjà problématique à certaines heures vont aller croissant si l'urbanisation de la zone Sablassou se confirme.

En ce qui concerne les cohérences avec le PADD, la consommation foncière de l'OAP Sablassou au détriment d'espace agricole de qualité ne semble pas en adéquation avec le PADD et consolidé par le soutien de la filière économique stratégique comme l'agriculture.

Par rapport aux risques climatiques et en particulier le risque inondation dû au ruissèlement n'est pas non plus en cohérence avec le PADD d'autant plus que l'OAP Sablassou ne prend pas en compte le porté à connaissance (qui date de novembre 2024) qui émet des restrictions de construction en attendant la réactualisation du PPRI.

Certains objectifs de l'OAP Sablassou entrent en contradiction par exemple avec la volonté de la Métropole de développer les fonctions agricoles et valoriser le paysage, ou encore concernant les hauteurs envisagées (zone du Sablassou classé en zone AU, autorisant des hauteurs jusqu'à 28 m). Dans le même ordre d'idée structurer les limites urbaines et intégrer les espaces urbanisés dans le paysage sont des notions assez vagues où il n'est pas facile de bien déterminer ce qui peut ou pas être fait. Cela ne donne pas assez de garanties pour l'avenir.

Structurer le réseau viaire et apaiser les circulations routières : comment respecter cet axe stratégique en densifiant les zones urbanisées et en urbanisant davantage même, minima des zones agricoles ou naturelles ?

Parmi les objectifs du **SRADDET**, la gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols n'est que partiellement respectée car dans l'OAP il s'agit d'urbaniser une zone de 11 ha, qui à l'origine est une zone agricole. Dans le même ordre, la protection et la restauration de la biodiversité ne répondent pas aux objections de l'urbanisation d'une zone...

Parmi les orientations de la stratégie d'actions du **PCAETs**, tendre vers l'objectif « Zéro Artificialisation Nette » à 2040 et rendre neutre en carbone toute opération d'aménagement ou de renouvellement urbain, rendre le territoire résilient aux risques présents et à venir, assurer la protection des populations, réduire le coût des dommages en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux, préserver la biodiversité, rafraîchir la ville et séquestrer le carbone, et enfin construire le système alimentaire durable et équitable du territoire

Ces orientations-là ne sont que partiellement respecté dans le cadre de cette OAP

6 - **Durant l'enquête publique :**

1151 contributions (sur 4086 soit 36,9 %) ont été apportées par le public dont 464 **opposés à l'OAP, en particulier l'implantation d'un établissement de santé sur la zone du Sablassou.** Contributions la plupart du temps étayés par une argumentation

solide, très souvent par des associations représentants beaucoup de citoyens de Castelnau et alentour.

-en revanche les partisans de l'OAP Sablassou (662 favorables) le sont principalement pour le transfert de la clinique du parc vers la zone du Sablassou (qui est la seule zone proposée au niveau du PLUi) mais le transfert proprement dit n'est pas explicitement noté dans l'OAP qui traite de la réalisation d'un établissement de santé...

-l'éventuel transfert de la clinique du Parc, donc son départ du lieu d'implantation actuel suscite beaucoup d'inquiétudes quant au devenir du site des berges du lez.

7 - Questions posées à la métropole :

- Est-ce que la qualité des terres cultivables peut-être un argument prépondérant pour qu'aucune surface agricole ne soit transformée en zone constructible sur le site de Sablassou ? Si Non pourquoi ?

Réponse de 3M : *la qualité des terres du secteur Sablassou est un argument repris par la majorité des contributions. L'ensemble du PLUi a fait l'objet d'une analyse multicritère afin que l'ensemble des données sur un secteur défini soit bien pris en compte, y compris en matière de qualité des terres agricoles. Sur le vaste secteur compris entre l'avenue de l'Europe/Rte de Nîmes et le boulevard Philippe Lamour, la carte des Potentiels agronomiques des Sols précise que ce potentiel est soit assez limité, soit assez fort soit très fort, selon les terrains. On peut considérer que, globalement, le secteur est plutôt caractérisé par une bonne qualité de terres agricoles. Toutefois, le secteur de zone AU identifié au PLUi (11ha) se situe sur des terres moins propices à l'agriculture que sur le reste de la plaine, les sols étant plus argileux, et concerne majoritairement des terrains déjà imperméabilisés et/ou anthropisés. Sur 11 hectares de la zone AU, près du tiers est déjà imperméabilisé (constructions, routes, voies d'accès, parkings, espaces de stockage...), et près de 4 hectares sont anthropisés (propriétés privées bâties et non bâties) et particulièrement morcelés rendant difficile une exploitation agricole viable. Seulement un peu plus de 2 ha sont effectivement occupés par des activités agricoles (vignes essentiellement).*

Le périmètre de l'OAP de Sablassou et de sa zone AU ne vient donc pas significativement impacter ce potentiel agricole et veille au contraire à en préserver la richesse en réduisant significativement la zone urbanisable pour conserver les meilleurs terrains agricoles.

- L'ancienneté du PPRI a conduit à la mise en place d'un porté à connaissance très restrictif quant aux possibilités à construire. Principalement le long de l'axe de la D 613. Les risques d'inondation due au ruissellement semblent réels.

Réponse 3M : *Un Porté A Connaissance (PAC) concernant la connaissance du risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement fait en effet état d'un aléa modéré à fort sur le secteur de Sablassou.*

L'aléa est considéré comme très fort sur l'axe de l'avenue de l'Europe et de la D613, réceptacle des eaux de ruissellement en provenance du secteur de l'Aube Rouge. Sur le secteur de Sablassou, le risque est bien moindre mais caractérisé par la présence, au nord-est, d'une cuvette topographique inondable à occurrence

exceptionnelle alimentée par un axe naturel d'écoulements pluviaux. Sur ce sujet, se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans le document « Avis PPA / Risques - Nuisances ».

Bien que les enjeux liés à ce risque soient à prendre en compte, ils ne concernent pas les 11 hectares du périmètre de l'OAP qui n'est impacté que par du ruissellement sur voirie (rue du Pech Saint Peyre ou chemin des Thermes) ou au niveau du bassin de rétention lié au parking TaM, puisqu'il en recueille les eaux de pluie.

Le périmètre de l'OAP prend donc bien en compte le PAC en évitant d'inclure des espaces concernés par l'aléa sauf au niveau des voiries ou du bassin de rétention existants qui feront l'objet d'études hydrauliques approfondies pour en gérer les cumuls de pluie attendus (bassins, noues paysagères, busage...).

- *Est-il envisageable d'inclure ce PAC sur la zone de l'OAP Sablassou ?*
Agrandissant ainsi le PAPAG.

Réponse de 3M : *un Périmètre d'Attente d'Aménagement Global (PAPAG) n'apparaît pas comme un outil pertinent à mettre en œuvre à cet endroit s'agissant d'une zone AU (à urbaniser) ayant fait l'objet de réflexions et d'études.*

- *Est-ce qu'une étude sérieuse sur le trafic automobile a été menée en tenant compte de l'évolution des infrastructures et donc de la densité de population future dans tout ce secteur de Castelnaud-le-lez ?*

En particulier les conséquences du passage en sens unique de la voie qui donne sur le passage à niveau à Castelnaud dès lors que le passage à niveau aura été remplacé par un passage supérieur.

Réponse 3M : *Plusieurs études de circulation, notamment relatives au trafic de véhicules légers (VL), ont été menées antérieurement à la mise en place de l'OAP. Une modélisation dynamique du trafic VL tenant compte de l'urbanisation future prévue sur le secteur de Sablassou mais également de données de comptage dans le secteur, d'une enquête ménage déplacements plus globales ainsi que d'autres éléments tels que l'augmentation de la part modale du vélo, de la gratuité des transports ou encore de projets routiers prévus à terme sur la Métropole fait état d'une hausse de la fréquentation de certains axes, notamment aux heures de pointe, à l'horizon 2030. Pour y répondre la Métropole a opté pour une politique ambitieuse en matière de mobilités et trouve écho notamment dans le PLUi via l'objectif affiché du PADD en faveur de la « Ville du quart d'heure ».*

Le passage à niveau « PN 39 » évoqué est situé à environ 1 km à vol d'oiseau du secteur de Sablassou (hors zone OAP). Il constitue un point dur particulièrement accidentogène sur la ligne ferroviaire reliant Nîmes à Sète. A ce titre, il devrait faire l'objet de travaux dans les prochaines années. La création d'un passage sous la voie ferrée est en effet prévue par SNCF Réseaux avec, à ce stade des études, un double sens pour les modes actifs (piétons, cycles, etc.) et, pour les VL, un seul sens de circulation du nord - depuis l'avenue Marcel Dassault - vers le sud. Cette mise en sens unique VL a bien été prise en compte dans la modélisation dynamique du trafic évoquée ci-avant.

- Le projet de l'OAP prévoit 4,5ha pour la construction d'un établissement de santé. Est-ce que cette surface comprend un parking pour les visiteurs et les employés ? Ce besoin a-t-il été envisagé et dimensionné ?

Réponse de 3M : *L'OAP ne prévoit pas « 4,5 ha pour la construction d'un établissement de santé » ! Le projet de l'OAP prévoit la réalisation « d'équipements d'intérêt collectif et services publics, des programmes tertiaires ou destinés à l'accueil d'activités économiques » et le règlement du zonage proposé est adapté à ce programme. L'OAP et la zone AU ont été proposées au PLUi pour permettre d'engager une mutation de ce secteur comme prévu au SCoT mais son programme détaillé n'est pas arrêté à date. Le « projet » qui sera réalisé pourrait être un établissement de santé, si tant est que les études requises confirment cette possibilité, sachant par ailleurs que le foncier n'est pas maîtrisé par les collectivités (Ville ou Métropole).*

En conséquence, le besoin en stationnement (capacité et dimensionnement) sera défini par le ou les porteur(s) de projet

- Pourquoi l'évaluation environnementale n'a pas été faite sur la zone du Sablassou ? Peut-elle être commandée avant de statuer définitivement sur l'OAP Sablassou ?

Réponse de 3M : *Une évaluation environnementale est requise dans certaines conditions fixées par les textes en vigueur et lorsqu'un projet est connu : mais il ne peut y avoir d'évaluation des impacts environnementaux sans un projet précis dont toutes les dimensions, usages, fréquentation, etc. sont connues et validées, ce qui n'est pas encore le cas ici.*

Une étude de l'état initial du site a toutefois été réalisée par un bureau d'études spécialisé et un document répertoriant exhaustivement la faune et la flore existantes a été établi. Ces études n'ont pas relevé d'enjeu écologique majeur sur ce site.

- Y-a-t-il eu un chiffrage ou au moins une étude sommaire sur le besoin en construction d'un réseau d'assainissement collectif sur la zone de Sablassou ?

Réponse de 3M : *Un état des lieux des réseaux existants a été réalisé. En ce qui concerne les réseaux humides et plus spécifiquement le réseau d'assainissement collectif, cet état des lieux a permis de repérer un collecteur au nord du secteur de Sablassou - à proximité de la rue Perrière et de l'avenue de la Galline - et un autre au sud - avenue Doscares.*

L'urbanisation future du secteur de Sablassou nécessitera la création d'un réseau d'assainissement collectif à raccorder au réseau existant. Le raccordement à ce réseau a été partiellement chiffré mais nécessiterait des études supplémentaires pour être affiné selon le programme qui sera retenu.

- L'entreprise Véolia a-t-elle pris contact avec l'agglo pour évoquer le problème de son départ si l'OAP Sablassou était validée ?

Réponse de 3M : *L'entreprise Véolia n'a pas sollicité les services de la Métropole. La mise en œuvre de l'urbanisation future liée à l'OAP ne nécessitera pas forcément le départ immédiat de Véolia. Les prises de contact avec les différents usagers et propriétaires du secteur pourront se faire ultérieurement, notamment dans le cadre des négociations foncières requises, selon les besoins et le projet qui sera définitivement retenu.*

- Y-a-t-il eu des études d'implantation d'un établissement de santé ailleurs qu'à Sablassou sur la commune de Castelnau ? Sinon pourquoi ?

Réponse de 3 M : La répartition des grands établissements de santé sur le territoire se doit d'être équilibrée pour répondre aux besoins des habitants et une délocalisation de la clinique du Parc trop éloignée par rapport au site actuel ne répondrait plus à ces besoins. De plus, le site de Sablassou réunit des conditions idéales en termes d'accessibilité (tramway mais aussi Bustram, Véloligne et halte TER).

Il appartient cependant au porteur de projet de faire les études d'implantation qui répondent à son cahier des charges, même dans le cas d'un projet d'équipement d'intérêt collectif.

Notez que des compléments sont apportées sur les secteurs Collège Frédéric Bazille et Pompidou dans la réponse à la contribution 3142 de la partie Patrimoine/Paysage du présent document.

- Est-ce que Sablassou est le seul site à Castelnau disposant d'une telle accessibilité ?

Réponse de 3M : Le site de Sablassou a très tôt été identifié dans le SCoT comme stratégique notamment pour sa capacité à accueillir un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) composé de la future station de Bustram B1 implantée au niveau des actuels parking d'échanges et arrêt de tramway « Notre Dame de Sablassou » ainsi que de la future halte ferroviaire TER prévue après 2030, qui sera support du SERM (Service Express Régional Montpelliérain). Il bénéficie aussi du passage de la Véloligne 1b.

Aucun autre site castelnauvien ne dispose d'une accessibilité aussi importante à un pôle d'échanges multimodal, et n'a bénéficié des investissements conséquents faits en matière d'accessibilité, soutenus par l'Etat et la Région.

- Dans quelle mesure cette OAP peut-elle être modifiée sans la revoir dans son entièreté ?

Réponse de 3M : L'OAP actuelle et sa zone AU pourraient en effet être modifiées afin de réduire son périmètre aux principaux espaces imperméabilisés et/ou anthropisés pour préserver encore davantage les espaces naturels et agricoles existants à proximité.

Une version réduisant à environ 6,4 hectares la zone AU (au lieu de 11 ha) a été étudiée et pourra être proposée pour l'approbation du PLUi.

Le secteur situé à l'Ouest du chemin du Pech St Pierre pourrait faire l'objet d'un zonage UD4 – 2 pour accueillir des projets d'équipements publics, sur 2,9 hectares.

- En cas de déplacement de la clinique du parc, quel est le devenir du site? Un projet futur est-il prévu?

Réponse de 3M : Castelnau – site actuel de la clinique du parc : Au vu des contributions la métropole propose de modifier le projet de PLUi pour identifier une zone dédiée à un équipement de santé (UD5) et réduire la hauteur aux bâtiments existants

- Est-il envisageable d'étendre le PAPAG du centre de ville de Castelnau à la zone de la clinique du parc ?

Réponse de 3M : Secteur clinique du Parc : dans le cadre du projet arrêté de PLUi, le secteur de la clinique du Parc est soumis à un zonage qui introduit de la mixité fonctionnelle (UB 2-3-b), permettant ainsi la production de logements dans le cadre de nouvelles constructions et de réhabilitations de bâtiments existants. Au regard de la sensibilité du site et des contributions en lien avec les modalités et lieux de déplacement de la clinique du Parc, il est proposé de modifier le zonage en UD5 dédié à l'accueil d'activités hospitalières, sanitaires et médico-sociales. Les questions afférentes à l'application d'une Servitude de Mixité Sociale différenciée sur le site de la clinique du Parc n'ont plus lieu d'être au regard de la modification d'un zonage en UD5. Par ailleurs, en cohérence avec le zonage UD5, la Métropole propose de modifier la hauteur maximale autorisée de R+9 à 54 mètres ngf, correspondant à la hauteur des bâtiments existants. Le PLU existant n'identifie pas de protection végétale. Afin de préserver les masses boisées existantes, le projet arrêté de PLUi vient instaurer un EVP1 qui sera modifié en EBC afin d'en renforcer la protection. Le projet arrêté de PLUi fixe des % maximal d'emprise bâtie et % minimal d'espaces perméables devant accompagner la mutation du site vers de la mixité fonctionnelle. Au regard de la mise en place à venir d'un zonage UD 5, la Métropole propose de modifier ces % à 50% d'emprise bâtie et 10% d'espaces perméables, correspondant à l'existant. Par ailleurs, il est à noter qu'un PLUi ne peut imposer une démolition partielle ou totale de bâtiments existants, ni d'une renaturation d'un parking.

8. Appréciation de la CE :

La majeure partie des contributions qui sont favorables à l'OAP Sablassou viennent du fait de l'impérieuse nécessité du déplacement de la clinique du parc, sans qu'un autre site n'ait été étudié.

En revanche les opposants à cette OAP sont contre toute urbanisation de la zone de Sablassou avec une argumentation qu'il convient de regarder précisément.

Les réponses de 3M aux questions issues de la synthèse des très nombreuses contributions de l'enquête publique sont complètes et exhaustives et s'appuient sur l'argumentaire délivré dans le dossier de l'enquête publique. La CE estime que certaines d'entre-elle aurait pu faire l'objet d'une actualisation par rapport à la période actuelle ou du moins renvoyer à des études complémentaires qu'il serait opportun de relancer.

- la MRAE a recommandé dans son avis général de conditionner l'ouverture de toute nouvelle zone urbanisée à la réalisation des travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement des eaux usées,
- la DDTM a émis des réserves sur le zonage et de cette OAP qui pour la commune de Castelnau-le-Lez doit renvoyer vers le PAC du 22/11/2024 (règlement, carte d'aléa, zones inondables, ruissellement), trop récent (22/11/2024) pour être transcrit dans le projet. Le PLUi doit identifier le risque inondation et le traduire par des règles d'inconstructibilité pour l'ensemble des secteurs concernés par un PAC ou une étude

ruissellement du CEREMA (centre d'études et d'expertises sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement), et que certains secteurs à urbaniser comme le 2AU (Sablassou), placé sur des sols protégés aurait pu être fermés à l'urbanisation,

- le CDPENAF a émis un avis défavorable pour le secteur d'urbanisation (2AU) du Sablassou car le secteur présente au sein de son emprise au moins deux des cinq critères justifiant la préservation des espaces agricoles au sens de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014,
- la chambre d'agriculture regrette que la préservation des terres agricoles ne soit pas plus importante au regard de la politique agroécologique alimentaire portée par la métropole depuis la révision du SCOT qui ont permis de sauvegarder des terres à fort potentiel agronomique.

Dans l'année 2024, la déclaration d'utilité publique pour la création d'une réserve foncière destinée à urbaniser la zone du Sablassou a fait l'objet d'une très forte opposition lors d'une enquête publique. Le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable pour des raisons d'utilisation de la procédure de DUP pour la création d'une réserve foncière.

Malgré la réponse de 3M aux risques d'inondation de la zone de Sablassou, la commission d'enquête estime que le risque inondation n'a pas été suffisamment pris en compte dans l'étude du PLUi. La construction d'un grand établissement de santé sur des terres sensibles au ruissellement et donc vulnérable aux inondations doit être revue. Les récents épisodes pluvieux conséquents ont prouvé que ce secteur était très impacté par le risque inondation à l'occasion de ces épisodes météorologiques violents. Un établissement de santé devant être accessible à tous à tout moment ne serait peut-être pas recommandé dans un tel site.

lissement de santé devant être accessible à tous à tout moment ne serait peut-être pas recommandé dans un tel site.

issement de santé devant être accessible à tous à tout moment ne serait peut-être pas recommandé dans un tel site.

Le PPRI n'étant plus à jour et le porté à connaissance de novembre 2024, n'incluant pas cette zone n'ont pas permis de bien mesurer ce risque lors de l'étude de cette OAP.

De plus, l'argument favorable à l'implantation d'un établissement de santé par la présence de moyens de transport en commun efficaces comme le tramway et le trambus, est à mettre en parallèle avec le trafic automobile très congestionné dans ce secteur à certaines heures. Trafic qui ne peut que rendre très compliqué les accès rapides aux véhicules de secours et d'interventions des urgences.

De plus, sur le SCOT, la zone de Sablassou avait été désignée comme un PEM (point d'entrée de la métropole) regroupant des moyens de déplacement de transport en commun comme le tramway, le trambus et la réalisation à terme d'une gare SNCF associé à un réseau de véloline. Ces arguments en faisaient un lieu idéal pour l'implantation d'un établissement de santé. Or d'une part la notion de PEM à Sablassou

n'a pas été retenu dans le projet de PLUi, d'autre part RRTF ne s'est pas officiellement projeté définitivement pour la réalisation d'une gare SNCF à cet endroit-là, d'autant plus que le Porté à Connaissance (PAC) a déterminé la ligne SNCF à cet endroit-là comme étant une zone inondable.

Enfin, même si la surface réduite à 4,5 ha consommée sur des terres agricoles pour la réalisation de l'établissement de santé semble faible, et bien inférieure à ce qui était envisagé dans le SCOT, il n'a pas été établi en préambule que ces terres étaient à haute qualité agricole. Or un classement confirmé et argumenté par des études indépendantes a été fourni à l'occasion de l'enquête publique.

Néanmoins, la zone de l'OAP est partiellement urbanisée sans que cela n'apparaisse clairement sur les documents d'urbanisme. Il serait opportun d'intégrer sur les plans de la zone de l'OAP Sablassou toutes les constructions et espaces déjà urbanisés avec leurs caractéristiques, afin de faire ressortir les secteurs agricoles réellement exploités et redonner à cette zone son aspect réel.

Compte tenu que la majorité des contributions favorables à cette OAP l'était parce qu'il s'agissait, en sous-entendu, de déplacer la clinique du parc vers le Sablassou (déplacement non formalisé explicitement dans le PLUi). Il est à noter que même parmi les opposants à l'OAP Sablassou, il y a de nombreux partisans pour le déplacement de la clinique du parc, mais pas sur le site de Sablassou.

Ainsi, la recherche d'autres sites possibles pour l'implantation d'un établissement de santé pourrait être envisagée sur la commune de Castelnau ou bien sur des commons alentours afin de respecter la sectorisation des établissements de santé sur la métropole (propositions de zones suggérées dans quelques contributions).

Le déplacement de la clinique du parc fait l'unanimité car son emplacement actuel ne lui permet pas d'évoluer, il n'est pas directement relié au réseau de transport en commun, ses accès sont le plus souvent encombrés par une circulation routière en constante augmentation. De plus les risques d'inondation ou de submersion sont réels.

Le devenir de ce site en cas de départ de la clinique du parc (pas encore à l'ordre du jour) suscite de grosses inquiétudes pour les défenseurs de la nature. La métropole en lien avec la commune de Castelnau devra le moment venu, analyser ce qui serait le mieux pour tous dans le respect des axes stratégiques du PADD.

VI.6.12. OAP Plaine des Sports

243 contributions soit 5,95% des 4086 de l'EP

1. Constat

11. Résumé et objectifs.

A Saussan un espace sportif comprenant principalement un stade et deux terrains de tennis existent au centre du village. L'OAP « Saussan plaine des sports » vise à permettre le transfert et la réhabilitation des équipements sportifs existants tout en développant une offre en équipements destinés à des pratiques sportives diversifiées.

Elle couvre des parcelles agricoles dont certaines sont en friche, elle est située en zone 41AU à l'ouest du village, en continuité avec le tissu pavillonnaire à 300 m des écoles.

Le site accueillera un stade de foot, deux courts de tennis, deux terrains de padel (à 150 m. minimum des habitations), avec vestiaires, sanitaires et un club house. La hauteur maximale autorisée est de 8 m.

Il est facilement accessible au Nord par le prolongement de la rue des Combes et au Sud par la rue des Cigales. Une ligne de bus dessert la rue du Colombier en centre-village. Les arrêts se situent à moins de 500m. L'offre de stationnement prendra place au Nord du site, en connexion sur la rue des Combes.

Il est prévu d'aménager un ou plusieurs espaces de compensation hydraulique, et au moins 20% de la superficie du périmètre de l'OAP sera traitée en espaces perméables.

12. Evaluation environnementale.

L'OAP est en extension urbaine sur un terrain au fort potentiel agronomique dans sa partie sud, qui a une sensibilité forte pour la biodiversité et très forte pour le paysage.

Incidences sur l'environnement : disparition de friches propices au refuge, au nourrissage et à la nidification des animaux, disparition d'environ 5 000 m² d'espace agricoles à forte valeur agronomique, imperméabilisation potentielle d'environ 2 ha, création d'un équipement éloigné des transports en commun et nécessitant donc l'usage de la voiture, altération modérée d'une des entrées du village.

On note un aléa ruissellement dans la partie sud de la zone (EE page 284).

Cependant, on peut relativiser l'importance de ces incidences car l'OAP s'insère dans une plaine agricole qui présente des habitats similaires et les emprises sur les espace agricoles à forte valeur agronomique restent très limitées. De plus, elles seront compensées par la préservation de deux arbres isolés, la plantation d'arbres de haute tige et d'une trame de transition végétale multi-strate sur le pourtour et d'une intégration paysagère des bâtiments.

2. Rappel du bilan de la concertation préalable

Ce projet a fait l'objet d'une opposition soutenue à la délocalisation des équipements sportifs en zone 41AU et au projet de réinvestissement de l'actuel plateau sportif en centre-bourg, pour des questions de programmation du projet urbain, de densification et de hauteurs envisagées au détriment d'un espace de respiration existant, d'extension des équipements sportifs sur des terres agricoles, d'impact de l'accroissement démographique compte tenu des infrastructures existantes, de problèmes de circulation et de stationnement induits.

3. Cohérence avec le SCOT et le PADD

L'OAP est en compatibilité avec le SCOT qui vise dans son orientation 1.3 à « aménager la Métropole des villages ».

Elle répond également aux objectifs du PADD suivants :

- Axe 1.4 : structurer et valoriser les limites urbaines ;
- Axe 4.1 : assurer la répartition géographique de la croissance démographique, avec une armature de villes et villages à préserver et à dynamiser, notamment en pérennisant et renforçant les fonctions urbaines de proximité tel que les commerces, services et équipements ;
- Axe 4.4 : assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

4. Avis des PPA

Dans son avis, la Chambre d'Agriculture regrette que la préservation des terres agricoles ne soit pas plus importante au regard de la politique agroécologique et alimentaire portée par la Métropole tout en reconnaissant que le dialogue avec 3M a permis la préservation de zones agricoles à enjeux. L'OAP Plaine des Sports faisait partie des secteurs d'urbanisation dont elle avait demandé la suppression en avril 2024.

5. Observations du public

L'OAP a fait l'objet de 243 observations, pour environ 1700 habitants à Saussan, dont les trois-quarts sont défavorables.

Les observations du public mêlent des remarques sur le projet de création du nouveau site d'équipements sportifs, objet de l'OAP, avec d'autres concernant l'avenir de l'emplacement de l'actuel plateau sportif situé au centre-ville.

Les habitants se demandent pourquoi le projet de centre-bourg n'est pas inclus dans l'OAP ou défini d'une manière ou d'une autre dans le PLUI. Ils pointent un manque d'information, voire de transparence de la municipalité sur le sujet et ils ont l'impression de devoir se prononcer sur un projet secondaire (l'OAP) alors que le projet principal (l'avenir du centre-bourg) n'est pas évoqué.

L'opposition de la population (dont l'association BIVAS) à ce transfert d'équipements, repose essentiellement sur les arguments suivants.

- Les installations actuelles sont utilisées par les écoles situées à proximité et leur éloignement sera préjudiciable à la pratique du sport par les élèves ;
- Construire des installations sportives sur des terres agricoles est en contradiction avec les objectifs de la Métropole, argument également évoqué par la Chambre d'Agriculture dans son avis ;
- L'incertitude plane sur l'avenir du centre-bourg avec en filigrane la création d'immeubles en R+2+a sans véritable débat. Les opposants préféreraient conserver cet espace vert, lieu de rencontre au cœur du village, d'autant que les équipements et services de la commune n'ont pas suivi l'augmentation de population, excédant le PLH, durant ces dix dernières années et que le centre-ville est déjà saturé.

Les avis favorables reconnaissent la nécessité de disposer d'équipements sportifs aux normes et de commerces de proximité pour revitaliser le centre -bourg.

Les opposants formulent des propositions alternatives qui demandent une rénovation du plateau sportif existant et l'implantation de quelques commerces dans des locaux commerciaux récents et vacants.

6. Questions posées par la CE à la Métropole

Questions communes aux 2 volets des observations (OAP et centre-bourg)

- Quels sont les origines et les motivations de cette OAP (projet 3M ou communal, pour quelles raisons) ?
- Selon quel critère l'emplacement a-t-il été choisi ? le site est-il adapté à un accès et une utilisation aisés et sécurisés ?

- Quels avantages présente-t-il comparativement à l'actuel plateau sportif situé en face des écoles et de la future crèche, pratique et sécurisant, qui fait aussi office d'espace vert et de lieu de rencontre et d'aire de jeu au cœur du village ?
- Pourquoi le projet a-t-il été maintenu malgré une opposition soutenue lors de la concertation préalable faisant déjà ressortir l'essentiel des arguments à nouveau évoqués durant l'enquête ?

Sur l'OAP proprement dite

- La plaine des Sports faisait partie des secteurs dont la chambre d'agriculture demandait la réduction ou la suppression. Et plusieurs contributions s'opposent à l'OAP pour motif de consommation d'espace agricole. Cet argument est-il recevable pour remettre en question ce projet ?
- La taille de la parcelle permet-elle de réaliser les équipements envisagés dans le respect des normes des fédérations sportives, notamment en termes d'une distance minimum de 150m des habitations des terrains de padel ?
- Comment est-il envisagé de financer cet aménagement ?

Sur le réinvestissement du centre-bourg

- Qu'en est-il du projet concernant le centre-bourg, en particulier la création d'immeubles de 14 m de haut (R+2+a sur le plan de zonage du PLUI) est-elle avérée ?
- Pourquoi ce projet n'est-il pas inclus dans l'OAP ou n'est-il pas abordé et défini d'une manière ou d'une autre dans le PLUI ?
- L'adoption du PLUI donnera-t-il, avec cette OAP, automatiquement la possibilité à la commune de réinvestir l'actuel centre-bourg sans consultation des habitants ?
- Compte tenu de l'augmentation effective et prévisionnelle de la population de la commune, du nombre de logements déjà créés jusqu'ici, la création de logements (70 évoqués) serait-elle conforme aux prescriptions du PLH et en cohérence avec les équipements existants : écoles, voirie, services ...?

Sur les propositions formulées par le public

- Des alternatives à ce projet ont-elles été envisagées et étudiées :
 - o Rénover et aménager le terrain de sport actuel en intégrant le terrain de tambourin peu utilisé et en créant des espaces verts ?
 - o Implanter des commerces et services dans des bâtiments existants et vacants (espace Bella Roma) ?

7. Réponses de 3M dans son mémoire

Les réponses de la Métropole à l'ensemble des questions formulées par la CE et aux contributions du public peuvent être consultées dans leur intégralité dans l'annexe « Questions suite aux contributions du public » de son mémoire en réponse de la page 845 à la page 852.

Il en ressort les principaux éléments suivants :

La Métropole propose de ne pas modifier le projet figurant au PLUi arrêté.

Le projet de Plaine des Sports et celui du réinvestissement (à terme) des équipements sportifs en cœur de village sont issus d'une volonté communale. Cette volonté a été inscrite dans les programmes électoraux de l'équipe municipale en place lors des élections en 2014 et en 2020. Cet exécutif a été élu deux fois sur la base d'un programme contenant le même projet.

Le périmètre de la zone AU (OAP Plaine des Sports) représente une surface d'environ 19.700 m² permettant d'absorber l'ensemble du programme prévu et d'offrir des équipements plus

adaptés aux besoins, en respectant les dimensions et les caractéristiques des normes des fédérations sportives.

Concernant la partie « aire de jeux ou lieu de rencontre (en centre-ville), ces espaces sont peu aménagés dans l'existant. L'exécutif en a fait l'objectif principal de son programme: « Elaborer un projet de nouveau centre village en lieu et place des équipements sportifs actuels, comportant des espaces arborés, une esplanade lieu de rassemblement et de convivialité ».

Même s'il y a eu des oppositions pendant la phase de concertation, l'exécutif se sent légitime dans son engagement et ses projets, à la fin du second mandat, ces projets ayant été communiqués à deux reprises pendant les campagnes électorales et dans les différents médias locaux.

Concernant le sujet de la distance à respecter pour implanter les terrains de padel dans la rédaction de l'OAP (150 m), le zonage proposé ne permet effectivement pas cette mise à distance ... mais celle-ci n'est pas une obligation imposée par la fédération sportive. ... Une modification du texte de l'OAP sera effectuée par la Métropole pour retirer cette disposition tout en conservant la mise à distance des terrains de padel par rapport aux habitations. L'engagement de l'exécutif est bien d'éloigner au maximum les terrains de padel de la frange urbaine.

Sur le réinvestissement du centre-bourg, le PLUi n'affiche aucun élément de projet sur le centre village, uniquement un zonage et ses caractéristiques réglementaires. Dans le PLU opposable (approuvé le 08/11/2011 et modifié en 2015), le secteur visé par cette observation est classé en zone UC : zone urbaine mixte de moyenne densité à dominante d'habitat individuel groupé. Le projet de PLUi sur ce secteur est en continuité avec le PLU existant. Le classement en UB2-4 correspond à des polarités urbaines à l'échelle d'un quartier ou de plusieurs sous-quartiers, à dominante d'immeubles collectifs. La mixité urbaine s'y exprime : habitat, activités compatibles avec l'environnement résidentiel et équipements utiles au fonctionnement collectif urbain.

Le projet du centre bourg n'est pas défini aujourd'hui et fera l'objet d'une concertation du public.

Ce projet n'est pas inclus dans le PLUi car il pourrait déjà être réalisé sous l'empire du PLU. Le PLUi sur ce secteur présente des éléments en continuité avec le PLU, avec des précisions permettant une plus grande souplesse de programmation du projet à terme. De plus, le projet n'est pas assez défini pour pouvoir élaborer une OAP plus précise.

L'aménagement du site centre bourg n'est pas juridiquement lié à l'OAP de la Plaine des Sports. Cet aménagement est lié à la nécessité de délocaliser les équipements.

De plus, une future opération sur le site des terrains sportifs engagera nécessairement une concertation avec les habitants et les associations. Il est rappelé aux alinéas 3 et 4 de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme que « Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, les procédures suivantes » et notamment « les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ; les projets de renouvellement urbain. »

Concernant la conformité de la création de logements avec les prescriptions du PLH et la cohérence avec les équipements existants. Les objectifs de production de logements pour la période 2019/2024 étaient de 210 à 240 logements sur la commune de Saussan, ne comprenant pas ce secteur centre-bourg. Cet objectif a été en grande partie atteint par l'opération d'aménagement de la ZAC des Horts de Vernis. Le PLH a été prorogé en accord

avec les services de l'Etat. Une démarche d'élaboration du prochain PLH a été engagée, pour couvrir la période 2027/2032. Il paraît évident qu'un certain nombre de logements sera attendu sur la commune de Saussan, afin de répondre aux objectifs de production de logements à l'échelle métropolitaine.

Appréciation de la C.E.

La Métropole répond à l'ensemble des contributions du public ainsi qu'aux questions formulées par la CE de manière exhaustive et cohérente.

L'OAP plaine Ouest Saussan vise à développer une offre en équipements destinés à des pratiques sportives diversifiées respectant les règles de sécurité et les normes des fédérations sportives.

Elle est située à l'entrée Ouest de Saussan sans être très éloignée du centre-bourg et des écoles (300m), sur un site accessible à la fois à pied du cœur du village et, de manière dissociée, en voiture depuis un axe existant, connecté à la Plaine et aux communes environnantes.

Elle est conforme au PADD dont les objectifs visent notamment à structurer et valoriser les limites urbaines (axe 1.4) et à assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements (axe 4.4).

Ce projet est à considérer dans le contexte du PLUi qui doit concevoir les équipements sur l'ensemble du territoire métropolitain par bassin de vie, au-delà du simple cadre communal.

L'opposition du public se focalise surtout sur le projet futur en centre-ville qui n'est pas abordé dans le PLUi parce qu'il pourrait déjà être réalisé dans le cadre du PLU de Saussan et qu'il n'est pas encore défini pour pouvoir élaborer une OAP précise.

Il faut souligner qu'une future opération sur le site actuel des terrains sportifs engagera nécessairement une concertation avec les habitants et les associations, conformément aux alinéas 3 et 4 de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme.

L'OAP Plaine des Sports doit donc être décorrélée du projet de réinvestissement du centre-ville. Son intérêt pour les habitants de Saussan et du bassin de vie ne doit pas être occulté par cette problématique en suspens.

8. Conclusion partielle :

En regard des documents de rang supérieur et du PADD.

L'OAP est en compatibilité avec le SCOT qui vise dans son orientation 1.3 à « aménager la Métropole des villages ».

Elle répond également aux objectifs du PADD, plus particulièrement à ses axes 1.4 : structurer et valoriser les limites urbaines ; 4.4 : assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

En regard des avis des PPA, notamment celui de la Chambre d'Agriculture.

Cette OAP, destinée à des équipements sportifs, se fera sur des terres agricoles, dont certaines en friche. La superficie consommée est assez réduite (1,9 ha) et sera

compensée par le passage en zone AU0 des secteurs préalablement classés 1AUC1 et 1AUC2 au PLU communal. L'emprise maximale bâtie sera seulement de 5% et le projet prévoit au moins 20% en espaces perméables.

L'enjeu est donc assez limité, de même que l'impact agricole et environnemental.

En regard des observations du public et des questions de la CE

La Métropole fournit des réponses précises et cohérentes à l'ensemble des questions du public et de la CE à la fois sur l'OAP proprement dite et sur le réinvestissement du centre-bourg.

9. Avis de la CE

La C.E prend acte des réponses de la Métropole sur cette OAP et sur l'avenir de l'actuel plateau sportif.

Ce projet est à considérer dans le contexte du PLUi qui, au-delà du simple cadre communal, doit, à travers l'accès par bassin de vie aux équipements sur l'ensemble du territoire métropolitain, répondre à son objectif de cohésion sociale et territoriale.

Il présente aussi un intérêt certain pour les habitants de Saussan, comme le démontre la part non négligeable des contributions qui lui sont favorables.

Ce futur équipement, objet de l'OAP, doit être décorrélé du projet de réinvestissement du centre-ville qui n'est pas abordé dans le PLUi car pas assez défini pour cela à l'heure actuelle.

Durant cette enquête publique, la population a amalgamé l'OAP avec l'aménagement du centre-ville qui n'en fait pas partie et sort du cadre de l'enquête.

L'opposition du public se focalise surtout sur ce projet futur en centre-ville qui pourrait déjà être réalisé dans le cadre du PLU de Saussan.

Il paraît donc opportun, indépendamment de la présente enquête publique et de l'approbation du PLUi, de relancer la concertation sur son réinvestissement.

Une future opération sur le site actuel des terrains sportifs engagera nécessairement une concertation avec les habitants et les associations, conformément aux alinéas 3 et 4 de l'article L103-2 du Code de l'urbanisme. Ceci répondra donc aux souhaits d'une grande partie des habitants qui ont contribué à l'enquête publique. Plus largement, cela donnera la possibilité aux Saussanais de s'exprimer et aux élus de

- prendre en compte les avis et propositions des habitants qui en ressortiront ;
- élaborer ensuite un projet conforme aux besoins et objectifs de la Métropole et de la commune mais également compatible avec les souhaits exprimés par les habitants.

Recommandations de la CE

- Indiquer le traitement du risque de ruissellement dans le sud du site de l'OAP Plaine des Sports .

- Modifier le schéma de l'OAP et la pièce C du règlement graphique pour prendre cet aléa en compte.
- Modifier le texte de l'OAP pour retirer la condition de distance minimum d'implantation des terrains de padel de 150m des habitations et stipuler qu'ils seront éloignés au maximum de la frange urbaine.
- Documenter explicitement les mesures compensatoires prévues pour cette OAP en terrain agricole: lieu, distance, qualité des sols et les identifier sur le document graphique.

VI.6.13. OAP Lagattu et OAP quartier Jean Monnet

Constat :

Localisation :

Le secteur « Coteau » situé dans le quart nord-ouest de Montpellier, se positionne au sud du quartier Malbosc et à l'est du parc Malbosc, avec lesquels il est limitrophe. Son périmètre est bordé par des axes majeurs : au nord, l'avenue Ernest Hemingway, à l'est l'avenue des Moulins et au sud la RD 65.

Principaux objectifs :

Il s'agit d'achever l'accroche du quartier Mosson au reste de la ville en assurant les continuités urbaines. L'aménagement de ce quartier préservera une part conséquente d'espaces perméables et renforcera la trame paysagère existante grâce à une coulée verte se déployant du parc Malbosc vers le domaine d'O.

Positionné au SCoT en extension urbaine avec 0 logement prévu pour le parc Henri Lagattu et 200 logements prévus pour le quartier Jean Monnet.

Justification des zones AU : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Elles correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

50 zones AU dites ouvertes sont identifiées aux règlements écrit et graphique du PLUi-c. Ces zones sont principalement prévues pour des opérations d'ensemble identifiées. Chaque zone bénéficie d'un règlement particulier pour répondre aux spécificités de chaque projet, ainsi que d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le dossier du projet de PLUi-c aborde la question dans le dossier REGLEMENT, ZONE 2AU - COTEAU et dans le dossier OAP

Caractérisation de la zone du Coteau. Deux sous-secteurs le composent :

-Le secteur 22AUa correspondant au grand parc Henri Lagattu.

L'objectif principal est d'offrir de nouveaux équipements pour tous les habitants du nord-ouest de Montpellier : espaces de nature, espaces sportifs, lieux où pratiquer une activité culturelle en plein air, lieux de rencontres pour les populations des quartiers voisins ;

Son périmètre d'OAP couvre une surface d'environ 19,8 ha..

Une des ambitions principales pour le devenir du site sera de préserver au maximum les espaces de nature existants, les structures végétales et la biodiversité. Les vues lointaines liées à la topographie complexe du site doivent être protégées.

A l'échelle du site de l'OAP, **les enjeux principaux sont les suivants** : Un paysage de campagne à préserver et à mettre en valeur, un espace à l'articulation de différentes polarités,

un espace de nature et de rencontre.
Hauteurs R+2 à +4 en UC5, 8 en UD 4-1

-Le secteur 22Aub correspondant au quartier Jean Monnet. Ce site recouvre principalement d'anciennes zones agricoles.

Son environnement immédiat est marqué par la présence de grands équipements, notamment d'enseignement. Sa mutation doit être anticipée et encadrée dans le cadre d'une opération d'aménagement globale afin de répondre au mieux au besoin en logements des ménages Montpelliérains en assurant la protection d'un environnement naturel préservé.

Son périmètre d'OAP couvre une surface d'environ 6,2 ha.

A l'échelle du site de l'OAP, les enjeux principaux sont les suivants :

Un paysage de campagne à préserver et à mettre en valeur,

un quartier à l'articulation de différentes polarités, une pièce à compléter dans le puzzle urbain,

un quartier entouré d'infrastructures majeures, qui reste à connecter à son environnement.

Il est prévu entre 150 et 250 logements diversifiés avec une programmation volontariste, ciblant les travailleurs essentiels ;

Privilégier les modes actifs : un maillage des modes doux serré qui permettra d'assurer la continuité des parcours à travers les quartiers, notamment en mettant en œuvre les voies de liaisons et de tourisme / loisirs ; Proposer une offre de logements accessible aux habitants de Montpellier à dominante d'habitat collectif dans un souci de rééquilibrer la ville ; Répartir l'offre de stationnement privative sous les îlots. Le projet devra permettre de développer une densité cible de l'ordre de 80 logements à l'hectare.

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

Hauteurs 14 à 17, voire 20 en UD 4-1

Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions en zone AU. Conformément au Lexique (Titre I) et sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre II de la partie 1 : dispositions principales), tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées (hormis ceux visés à l'article 1 ci dessus) ne sont admis qu'à certaines conditions : - de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle ci, selon un schéma d'aménagement global, en conformité avec les dispositions du présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone ;

- et ce, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble et au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, et sans préjudice des dispositions énoncées ci avant, sont admises, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant, quelques constructions à destinations particulières.

Durant la concertation préalable cette question du devenir du Coteau de Malbosc a été soulevée.

Près de 60% des contributions relatives au sous-thème « constructibilité » concernent spécifiquement certains secteurs de projet envisagés par le projet de PLUi, qu'ils soient situés en extension ou au sein des tissus urbains existants. Ces observations ont pu conduire à amender le projet de PLUi :

Secteur Cœur d'agglomération - Des observations se sont inscrites en défaveur du projet d'aménagement initial du secteur Coteau comprenant la réalisation d'environ 1000 logements. Suite à ces observations, la Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en consacrant la partie nord du secteur à l'aménagement du parc Henri Lagattu et en projetant, au sud, la réalisation d'environ 200 logements au sein du futur quartier Jean Monnet. Des observations ont été émises, par la suite, pour demander un classement en zone naturelle (N) de la totalité du secteur. La Métropole et la Ville de Montpellier confirment le maintien des dispositions du projet de PLUi.

A noter pour les services de l'Etat, au-delà de leurs réserves générales sur la Métropole, une réserve particulière, **plus précisément de l'UDAP, en ce qui concerne la cohérence avec le zonage du SCoT : Montpellier ZAC Coteau**. Proximité du domaine de Lussac. Intégrer tous les EBC existants (anciens domaines agricoles et maisons de campagne). Préserver les lisières ouest et sud par des hauteurs appropriées.

La MRAe pour sa part, au-delà de ses recommandations générales sur la Métropole, **n'a rien recommandé** de particulier pour cette zone.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Les 2 projets présentent des caractères de compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs affichés du PADD

1) pour le parc Henri Lagattu

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentairement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

AXE 1 - Révéler le grand parc métropolitain

Les espaces agricoles, naturels et forestiers, à travers leurs paysages, leurs cours d'eau, leurs terres cultivées, leur patrimoine naturel et bâti, leurs réseaux de chemins... s'affirment comme un bien commun au fondement de la qualité de vie du territoire et du bien-être de ses habitants.

1.1 Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;

4.4 Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements.

AXE 2 – Se préparer au défi climatique

2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains/ Favoriser la végétalisation dans les zones urbaines et à urbaniser, Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores

AXE 3 – S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière

3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site.

2) pour le quartier Jean Monnet

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains ;

AXE 3 – S’inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière

- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;

AXE 4 – Encadrer la croissance démographique

4.1 Assurer la répartition géographique de la croissance démographique

4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée

L’OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l’échelle du site.

Durant l’enquête publique 215 contributions (sur 4086 soit 5,26 %) ont été apportées par le public dont 211 **pour préserver l’ensemble du Coteau de Malbosc.**

A noter en particulier les contributions :

- **du Collectif du Coteau de Malbosc** (notamment la N°2550 et les 3672 + 3674= pétition avec 2508 signatures, et fait état d’un sondage « greenvoice » 5400 signatures) pour -hors équipements sportifs- classer en zone N l’OAP Henri Lagattu et diminuer la densité prévue pour l’OAP Jean Monnet.

- **du Collectif CCVM**, association Collectif Ceinture Verte Montpellier (N°2741) (pour l’OAP Henri Lagattu= classement en N, hormis les équipements sportifs prévus, et retrait de l’OAP Jean Monnet)

-de très nombreux riverains du quartier (exemple la contribution N°586 ou encore la 496) **comme de tous les quartiers environnants** (à environ ¼ d’heure, vingt minutes à pied) et les soutenant (exemple le comité de quartier « Château d’O).

Ils expriment une grande incompréhension en lisant que de nombreuses parcelles du secteur Coteau de Malbosc sont proposées en classement AU **et** demandant que le Coteau de Malbosc demeure durablement l'espace nature qu'ils apprécient, un des poumons verts de Montpellier, à protéger.

Les habitants riverains de la zone du parc Henri Lagattu attendent donc des assurances qu’aucune autre construction ne sera implantée dans cette zone « 22AUa » hormis les équipements sportifs près de l’école. Et pour se faire ils demandent que le reste du Parc soit classé en « N ».

2 questions ont ainsi été posées à la Métropole :

Pour le parc Henri Lagattu :

Afin de rassurer la population qui attend une assurance écrite, la Métropole va t’elle le classer en N, hormis les équipements sportifs près de l’école ?

Pour Jean Monnet : Au vu des observations formulées par les contributeurs à l’enquête publique, et notamment l’association CCVM, quelle réponse la Métropole apporte t’elle ?

Réponse de la Métropole pour le parc Henri Lagattu :

Dans la perspective de conserver l'aspect naturel du site, de préserver sa biodiversité, tout en conservant la possibilité de réaliser des équipements sportifs et de loisirs, et au vu des résultats de l'étude incendie menée sur le secteur, la collectivité propose de réduire fortement la zone AU en la concentrant proche de l'école primaire François Mitterrand et de la remplacer par une zone N (naturelle). L'OAP devra également être modifiée pour prendre en compte cette évolution. Il est important de conserver une partie du parc en zone AU afin de permettre la réalisation de la programmation envisagée dans l'OAP (3000 m² de surface de plancher pour des équipements sportifs et/ou de loisirs). En effet, en zone naturelle (N), le règlement du PLUi rédigé dans le respect du Code de l'urbanisme restreint fortement la constructibilité, y compris pour les équipements publics.

Les aspects paysagers du Coteau de Malbosc (Parc Lagattu) sont explicités dans la partie générale sur le grand paysage du PLUi ainsi que dans l'OAP Lagattu : un des enjeux de cette OAP consiste à préserver et mettre en valeur le « paysage de campagne » existant. Qu'il soit urbain ou naturel, proche ou lointain, le paysage sur le Coteau de Malbosc est un enjeu largement mis en avant dans le PLUi, notamment du fait de sa position dominante sur un petit massif collinaire. Il offre des vues sur le paysage lointain, par exemple sur l'église Sainte Anne. Il a gardé des traces d'un passé champêtre et agricole avec la présence de mas accompagnés de leur cortège végétal, leurs allées plantées et portails caractéristiques, des chemins à caractère rural, ainsi que des allées étroites bordées de cyprès menant aux mas. Le vis à vis entre les deux reliefs du vallon génère une mise en scène qu'il convient de valoriser et de préserver. Les éléments paysagers ainsi préservés constitueront également des supports favorables à la biodiversité.

Très concrètement, la carte de l'OAP et le règlement identifient les zones à forte qualité paysagère sur le périmètre de l'OAP mais également les éléments forts sur le paysage lointain, notamment :

- Le corridor paysager au sud du Coteau, d'une largeur minimale de 80 mètres,*
- Des espaces végétaux remarquables existants (autour des mas essentiellement),*
- Les deux continuités paysagère et écologiques qui irriguent le Coteau de part en part,*
- Les cônes de vue à préserver/valoriser en vues lointaines (carte de l'OAP),*
- Les EBC existants ou nouveaux inscrits au règlement du PLUi (cf. pièce graphique C).*

Enfin, les objectifs de l'OAP identifient également des actions concrètes en faveur des aspects paysagers : coulée verte de Malbosc au Château d'O, affirmation des vues lointaines, renforcement de la trame paysagère, espaces perméables, ...

De plus en réponse à la contribution N°2789 du public la Métropole a précisé que le PLUi a pour principal objet de planifier et programmer les occupations des sols possibles, mais le détail des aménagements à réaliser concrètement sur le parc fera l'objet d'études et d'échanges avec les habitants avant leur réalisation. C'est à cette occasion que chacun pourra exprimer son besoin en matière d'aménagement ou de déplacement et qu'un projet pourra, le cas échéant, prendre forme.

Réponse de la Métropole pour Jean Monnet :

En ce qui concerne le quartier Jean Monnet, les observations réclamaient d'étudier le passage en zone naturelle ou agricole du secteur. Le secteur urbanisable sera conservé pour répondre aux besoins en logements des ménages montpelliérains tout en assurant la protection d'un environnement naturel préservé.

En effet, ce secteur a été privilégié car il est à proximité immédiate d'équipements publics et scolaires mais aussi car il est bien desservi, notamment en transports en commun. Cependant,

la collectivité propose de modifier l'OAP Jean Monnet pour agrandir l'espace végétal existant pour le faire correspondre à la zone naturelle prévue dans les plans de zonage. Le PLUi a pour principal objet de planifier et programmer les occupations des sols possibles, mais le détail des aménagements à réaliser concrètement sur le parc fera l'objet d'études et d'échanges avec les habitants avant leur réalisation. C'est à cette occasion que chacun pourra exprimer son besoin en matière d'aménagement ou de déplacement et qu'un projet pourra, le cas échéant, prendre forme.

Concernant la contribution 1583, elle demande la modification de la densité cible de logements sur l'OAP Quartier Jean Monnet sur le secteur de Coteau, pour être cohérente avec le programme indiqué dans l'OAP, ce qui n'est pas le cas dans sa rédaction actuelle dans la version du PLUi mise à l'enquête. La métropole propose de modifier l'OAP en conséquence pour approbation du Plui.

Concernant la contribution 2065 demandant une analyse des impacts cumulés des secteurs de projets en interaction, se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans le document « Avis PPA / Environnement et approche globale »

Appréciation de la C.E.

Pour le parc Henri Lagattu, l'OAP soumise à enquête publique a suscité des observations motivées certainement soit par une lecture incomplète du dossier, soit par un libellé pouvant induire en erreur...

La Métropole propose de faire évoluer cette OAP et le zonage initialement proposé dans la perspective de conserver l'aspect naturel du site, de préserver sa biodiversité, tout en conservant la possibilité de réaliser des équipements sportifs et de loisirs. Et au vu des résultats de l'étude incendie menée sur le secteur (réserve de l'État relatif à l'aléa feux de forêt), la collectivité propose de réduire fortement la zone AU en la concentrant proche de l'école primaire François Mitterrand, et de la remplacer par une zone N (naturelle). L'OAP devra également être modifiée pour prendre en compte cette évolution. Il est important de conserver une partie du parc en zone AU afin de permettre la réalisation de la programmation envisagée dans l'OAP (3000 m² de surface de plancher uniquement pour des équipements sportifs et ou de loisirs). En effet en zone naturelle N le règlement du PLUi-c, rédigé dans le respect du code de l'urbanisme, restreint fortement la constructibilité, y compris pour les équipements publics.

La collectivité réaffirme ainsi sa volonté de ne construire aucun logement sur ce site (la ZAC initiale du Coteau qui prévoyait environ 1200 logements sera supprimée par délibération d'ici fin 2025), et de dédier ce parc à des activités de loisirs de plein air en sacralisant cette vocation.

Conclusion partielle :

La C.E recommande donc que 3M prenne d'ici fin 2025 une délibération supprimant la ZAC du Coteau et classe le parc Henri Lagattu en zone N, hors équipements sportifs et de loisirs.

Pour le quartier Jean Monnet le secteur urbanisable sera conservé pour répondre aux besoins en logements des ménages montpelliérains tout en assurant la protection d'un

environnement naturel préservé. La collectivité propose cependant de modifier l'OAP Jean Monnet pour agrandir l'espace végétal existant pour le faire correspondre à la zone naturelle prévue dans les plans de zonage.

Certes un gros effort a été effectué pour conserver le maximum du Parc Henri Lagattu en zone N, hormis les équipements sportifs.

La C.E regrette cependant que la continuité environnementale ceinture verte soit en partie rompue sur Jean Monnet alors que l'OAP Mas de Campagne située juste en face pourrait accueillir tous les logements prévus.

VI.6.14. OAP Bouisses-Grèzes

Constat :

localisation : Situé aux portes - à 4 Km du centre-ville- de la Métropole, il est limitrophe des communes de Saint-Jean-de-Védas, Juvignac et Lavérune. Il est constitué d'un vaste plateau qui culmine à près de 79.00 mètres NGF d'altitude, descendant à l'ouest rapidement vers la Mosson. Il domine ainsi la plaine agricole qui s'étend jusqu'à l'étang de Thau.

Cette situation géographique très prégnante, en balcon sur la vallée de la Mosson, génère des perspectives vers différents éléments identitaires du paysage montpelliérain :

- Au Sud / Ouest, vers les plaines agricoles,
- Au Sud / Est, vers la Méditerranée,
- Au Nord, vers le Pic Saint loup.

Caractérisation du site : positionné à l'ouest de Montpellier, le site objet de l'OAP couvre une superficie totale d'environ 140 hectares.

L'aménagement du site « Bouisses Grèzes » se compose de :

- plus de 100 hectares sanctuarisés, réservés aux espaces naturels et agricoles ;
- secteurs réservés à l'urbanisation (moins de 10 ha) avec une programmation mixte comprenant logements, équipements, services mais aussi des unités agricoles de l'Agriparc.

Aujourd'hui, le secteur apparaît comme un espace agricole en déprise, une grande mosaïque d'espaces ouverts dans laquelle subsistent quelques parcelles cultivées dont certaines sont devenues les parcs de grandes demeures.

A l'écart de l'urbanisation, la majorité du site ne porte pas de constructions et offre des ambiances et des paysages de qualité, dont certains ouverts au public.

Le secteur Bouisses Grèzes est desservi par 3 voies structurantes :

- La route de Lavérune, au sud, Av. Léon Jouhaux

- L'avenue de la Liberté, au Nord, prolongeant la RN109, pénétrante majeure d'entrée dans Montpellier depuis l'ouest,-

La RD132 (avenue Léon Jouhaux), à l'ouest, longeant la Mosson et permettant d'accéder à l'autoroute A709 par l'échangeur de Saint Jean de Védas.

Ce maillage actuel est le support de projets importants à l'échelle de la métropole. En effet, afin d'assurer une meilleure desserte de Montpellier depuis l'ouest, et de relier l'A750 et l'A709, un projet de Contournement Ouest de Montpellier (COM) viendra remplacer la RD132. L'ouest du site sera ainsi bordé à terme d'un ouvrage de desserte automobile important. En terme de desserte métropolitaine, le secteur est également en pleine évolution, engagée par le projet de la ligne 5 du tramway, en limite sud du périmètre, qui sera livré en 2025.

Le dossier du projet de PLUI-c aborde la question notamment dans la justification des choix et le détail des OAP.

Montpellier Bouisses Grèzes affiche 500 logements de prévus sur 3 334 m² de sdv économique hors commerces et services, en extension et enveloppe urbaine.

Le dossier d'OAP prévoit lui environ 500 logements diversifiés (social / abordable / libre) et environ 5000 m² de surface de plancher d'activités à l'échelle des secteurs constructibles ; (densité cible de l'ordre de 50 logements à l'hectare),

Prévision de R+3 + attique, ce qui correspond à au moins du R+4.

Les principaux objectifs concernent :

- le plan agro-environnemental (sanctuariser plus de 100 ha réservés aux espaces naturels et agricoles du Grand Parc métropolitain) ;

- et les politiques menées pour l'habitat (répondre au besoin important en logements tout en prônant une forte mixité urbaine et sociale, et contenant la consommation foncière).

Les principes d'aménagement sont :

- Révéler la valeur agronomique, paysagère et les continuités écologiques du site,

- et proposer de nouvelles formes d'habiter en lisière du parc (dont répartir l'offre de stationnement privatif majoritairement sous les îlots et envisager une mutualisation des stationnements privés pour limiter les circulations automobiles au sein des nouvelles constructions au profit des circulations actives)

- Restructurer les accès et les modes de circuler à l'intérieur du parc pour opérer une transition ville/parc

Durant la concertation préalable cette question a été soulevée.

Des propositions ont été formulées concernant l'aménagement et la programmation du projet Bouisses-Grèzes (desserte en transports en commun et mobilités douces, éclairage, part d'espaces perméables, suppression des impasses, sauvegarde d'éléments patrimoniaux, etc.).

Des observations ont été formulées concernant les hauteurs envisagées sur les parties urbanisables et appelant à être attentif au cadre de vie existant. Elles n'ont pas conduit à modifier les dispositions envisagées sur le secteur.

A noter pour les services de l'Etat, au-delà de leurs réserves générales sur la Métropole, **plus précisément une réserve de l'UDAp, au sujet de la** cohérence avec le zonage du SCoT. : **OAP 24 « Bouisses Grèzes »**. Maintenir en zone Au au nord, et au sud de l'OAP en zone N (bordure avec la zone naturelle de la Mosson).

La MRAe pour sa part, au-delà de ses recommandations générales sur la Métropole, n'a rien recommandé de particulier pour cette zone.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Au-delà des orientations principales communes à toutes les OAP, celle-ci répond complémentaiement aux orientations et objectifs du PADD, suivants :

- 1.4 Structurer et valoriser les limites urbaines ;
- 1.5 Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc Métropolitain ;
- 1.6 Développer des armatures végétales en milieu urbain ;
- 2.2 Favoriser les îlots de fraîcheur urbains ;
- 3.2 Réduire les extensions urbaines et optimiser les opérations ;
- 3.3 Circonscrire la consommation foncière dans les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- 4.2 Poursuivre l'effort de production de logement en faveur d'une offre socialement accessible et diversifiée.

L'OAP est complémentaire des dispositions du règlement et celles-ci sont complémentaires entre elles, à l'échelle du site. Des règles figurent dans le règlement écrit ou graphique.

Durant l'enquête publique, 128 contributions dont 126 défavorables sur 4086, soit 3,13 %

Les riverains et habitants des rues René Grousset, de la rue des Grèzes et rue de Celleneuve à St Hilaire sont préoccupés par le projet de construction d'immeubles R+3+attique sur l'entrée nord de l'Agriparc des Bouisses, le long de la rue de Celleneuve à St Hilaire, qui paraît en contradiction avec le projet initial de la mairie, et les échanges verbaux qu'ils ont eu avec le maire à l'occasion de réunions...

Ils expriment que les permis de construire ne devraient être acceptés que pour des R+1, en ayant vérifié au préalable la portance du sol. Ils se sentent spoliés. Ils souhaitent donc que le projet initial de R+1 soit confirmé.

Plusieurs entités sont intervenues en plus des particuliers, et notamment :

- Collectif Hilaire - les Bouisses (contribution N°3809 avec 61 signatures jointes)
- Comité de Quartier La Martelle/ Bouisses/Montpellier Village (contributions N°139, 1251)

Plusieurs contributions demandent donc une réduction des hauteurs sur les deux zones AU identifiées, afin qu'elles ne dépassent pas les hauteurs de la canopée.

Enfin quelques cas particuliers situés au Nord de la rue des Traverses demandent à être traités en zonage comme leurs voisins situés au Sud, juste de l'autre côté de cette rue.

Une question a été posée à la Métropole :

Au vu des observations des contributeurs -qui rappellent notamment des paroles du maire de Montpellier- la Métropole va-t-elle donner des assurances qu'il n'y aura pas plus que du R+1 ?

Réponse de la Métropole :

Concernant la question du R+1 Il n'a jamais été annoncé de R+1 lors des différentes concertations. La conférence de presse du 29 novembre 2022, en présence du Maire, a dévoilé l'équipe lauréate et le projet retenu au terme du dialogue compétitif. Les élus ont rappelé à cette occasion "l'engagement de faire un parc de 100 hectares avec 40 hectares d'urbanisation ». Ils ont également annoncé que « finalement moins de 10 hectares seront bâtis avec 400 logements." (Extrait du Midi-libre du 29 novembre 2022). Cette conférence de presse, comme les temps de concertation évoqués précédemment ont toujours annoncé cette enveloppe programmatique reprise dans l'OAP. Par ailleurs, la France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience, du 22 août 2021, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Les zones A Urbaniser (AU) du PLUi, dont celles des Bouisses répondent à cet objectif national. La contrepartie de construire avec une sobriété foncière plus forte et d'intensifier la densité et les hauteurs.

Ainsi la hauteur maximale proposée sur les secteurs AU des Bouisses permet une densité raisonnée et adaptée au tissu pavillonnaire environnant déjà constitué. Initialement, prévue en R+3+attique, la métropole propose d'abaisser certaines hauteurs aux franges de secteurs AU afin de permettre une meilleure intégration des nouvelles opérations au tissu existant.

Concernant les autres questions soulevées par les contributions portant sur le secteur Bouisses-Grèzes Les arguments soulevés dans ces contributions apparaissant pertinents, la Métropole propose :

un abaissement des hauteurs maximales en R+1 sur la rue de Celleneuve à Saint-Hilaire à cause de la topographie et un (passage) abaissement en R+3 sur la rue des Grèzes.

un abaissement des hauteurs maximales en R+2 sur une frange de la rue de la Belle avec un retrait des constructions de 5m le long de cette dernière.

Par ailleurs, le plan de composition de ces futures opérations d'ensemble n'a pas encore été travaillé dans le détail et le respect de l'insertion des futures constructions dans l'environnement bâti existant et le respect du chemin de l'eau, seront des composantes majeures et incontournables.

Il est à noter que le projet d'agriparc des Bouisses a fait l'objet d'une démarche de concertation et de participation citoyenne dès sa genèse. Une procédure de dialogue compétitif a été lancée pour retenir le lauréat d'une équipe pluridisciplinaire (paysagiste, urbaniste, architecte, spécialiste de l'agroécologie et des sols...) pour concevoir le projet. Cette démarche a duré une année, d'échanges et d'études avec trois équipes différentes (dont les mandataires étaient : Folléa Gautier, Base et Caudex) sur les enjeux urbains, paysagers, agricoles du site regroupant les techniciens et les élus, en parallèle s'est déroulé, une large concertation. En voici les grandes étapes :

. 20 novembre 2021 : Balade exploratoire sur site et ateliers participatifs (340 inscrits – 280 participants)

. Du 10 novembre 2021 au 14 février 2022 : une 1ère phase de concertation en ligne sur la plateforme participer.montpellier.fr, a permis à chaque métropolitain de s'exprimer sur les ambitions du projet (69 contributions)

. Décembre 2021 - janvier 2022 : tirage au sort devant huissier parmi les personnes volontaires et constitution d'un Groupe citoyen métropolitain pour accompagner la co-construction du projet d'agriparc. Ce groupe est formé de 40 personnes dont les représentants des 8 grandes associations et institutions du quartier (Comité de quartier La Martelle, Conseil de quartier des Cévennes, les associations : l'avenir des Bouisses, ComplemenTerre, Bien vivre à Font Colombe, les institutions : ADPEP34 ESAT AK- LBB, FAIRE ESS, Adages)

. 22 janvier 2022 : premier atelier du Groupe citoyen métropolitain

. 19 février 2022 : deuxième atelier du Groupe citoyen métropolitain.

. 10 mars 2022 : Formalisation et restitution de la contribution des citoyen·nes au dialogue compétitif aux élus et aux équipes de concepteurs. L'un des critères de choix pour retenir le lauréat a été sa capacité à intégrer les propositions des citoyens dans son projet

. 15 octobre 2022 : Réunion de restitution de la démarche de concertation et présentation du projet lauréat du dialogue compétitif au groupe citoyen, en présence du Maire Président □ .

10 juin 2023 : atelier thématique agricole avec les représentants des comités de quartier et du groupe citoyen.

. 14 septembre 2023 : atelier « habiter les parc » avec les représentants des comités de quartier et du groupe citoyen.

. 2 Décembre 2023 : journée grand public et chantier participatif "Les mains dans la terre des Bouisses" en présence du Maire Président

. 18 mai 2024 : journée grand public "Chantier participatif de nettoyage du site. L'ensemble de ces éléments de concertation sont sur le site de montpellier.participer.fr.

En ce qui concerne la zone AU au nord de l'agriparc, ce long travail de concertation a accompagné l'évolution du PLUi et l'introduction du ZAN dans le PLUi en réduisant les 46 hectares de zone AU actuellement inscrits au PLU et au SCoT, à trois zones AU l'une de 3,8 hectares au nord et l'autre de 6 ha au sud de l'agriparc. Ces zones sont prévues en continuité du tissu existant, avec pour celle du nord une desserte par le bus, et pour celle du sud un lien direct avec le futur arrêt de la ligne 5 de tramway. Cette proposition a été présentée au groupe citoyen le 14 Septembre 2023.

Concernant l'Agriparc L'ambition du projet d'agriparc portée dès sa genèse en 2020 est de sanctuariser au minimum 100ha. Cela ne voulant pas dire que les 40 ha restant seraient constructibles. La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience, du 22 août 2021, l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années, d'ici à 2031. Les zones A Urbaniser (AU) du PLUi, dont celles des Bouisses répondent à cet objectif national.

La hauteur maximale proposée permet une densité raisonnée et adaptée au tissu pavillonnaire environnant déjà constitué.

Ce n'est pas l'objet du PLUi que de présenter un plan des futures constructions. Celui-ci définit les conditions d'occupation et de construction sur chaque parcelle. Les zones à urbaniser de Bouisses (AU) feront l'objet d'un aménagement d'ensemble tel que défini dans l'OAP et le règlement du PLUi. Concernant les typologies de culture et leur irrigation, les études sont en cours mais ne concernent pas le PLUi.

Les observations 805, 1091, 1673, 2517, 2594, 2595, 2710, 2772, 2793, 2841, 2891 et 3261 concernent plutôt la politique foncière. Il est à noter que le projet prévoit bien la mobilisation de l'ensemble des acteurs autour de l'environnement et de l'agro-écologie présents à Montpellier.

L'observation 2777 ne concerne pas le PLUi. Elle relève davantage du pouvoir de police du Maire.

L'observation 1268 ne concerne pas le PLUi mais la desserte en tramway, qui n'est pas du ressort d'un document de planification urbaine.

Les contributions n°3057 et 3058 sont sans objet.

La formulation de l'observation 2426 ne permet pas d'y apporter une réponse.

Enfin, la contribution élogieuse n°3296 n'appelle pas de réponse.

Conclusion partielle : La Métropole a répondu en rappelant tout d'abord qu'il n'avait jamais été annoncé de R+1 lors des différentes concertations, puis elle a répondu que le secteur des Bouisses qui est traduit au PLU communal actuellement en vigueur par une vaste zone AU de près de 47 ha, sera en grande partie sanctuarisé au travers des deux zones A et N pour devenir un agriparc.

Une concertation active a été menée avec les riverains et les différentes associations parties prenantes de ce projet, qui a permis de stabiliser les zones AU et les hauteurs proposées. Les futures zones AU ne porteront ainsi plus que sur 9,7 ha sur 3 sites.

Après examen attentif de la topographie et prise en compte des lotissements voisins la Métropole décide d'adapter à la marge les hauteurs indiquées.

Quelques cas particuliers situés au Nord de la rue des Traverses demandent à être traités en zonage comme leurs voisins situés au Sud, juste de l'autre côté de cette rue.

Appréciation de la C.E

La C.E prend acte de la proposition de la Métropole.

Recommandation de la C.E : Les terrains concernés par les aménagements prévus présentant une topographie qui surplombe l'environnement immédiat composé notamment d'habitations, la C.E recommande donc à la Métropole d'intégrer le différentiel de profil altimétrique dans sa proposition d'adapter à la marge les hauteurs indiquées.

Par ailleurs La C.E recommande à 3M de traiter en zonage, à titre exceptionnel et par équité, les quelques rares cas particuliers déjà implantés au Nord de la rue des Traverses comme leurs voisins situés au Sud, juste de l'autre côté de cette rue.

VI.6.15. Plan des 4 Seigneurs

Constat :

Localisation : cette zone est située au nord de l'agglomération de Montpellier

caractérisation : hormis le PAPAG Hortus, à l'étude pour 5 ans, les habitants de ce quartier se sont exprimés en fait sur 2 autres sujets concernant :

- la rue Abbé Paul Parguel et la rue Emile Jaubrun (inondations, ruissellement)
- le Collège des Ecosais (devenir de ce lieu emblématique pour l'écologie et l'environnement)

Caractérisation du projet de PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement) « Hortus » : il se situe au nord de la ville de Montpellier, à l'interface de l'avenue du Pic Saint-Loup, de la rue de l'Hortus et de la route de Mende.

La pression foncière que connaît Montpellier s'exerce tout particulièrement sur ce secteur de l'Hortus notamment avec l'arrivée de la ligne 5 du tramway et de la station plan des quatre Seigneurs qui va desservir ce secteur.

Justification des choix :

La mise en place d'un PAPAG sur ce secteur doit permettre de définir un projet d'aménagement qui permettra notamment de :

- accompagner la mutation de ce secteur,
- approfondir des réflexions en matière de mobilité, d'hydraulique et de ruissellement urbain,
- mener une réflexion concertée et définir un projet global sur un secteur soumis à la pression foncière et immobilière,
- éviter des implantations ou extensions consécutive « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains,
- anticiper la requalification programmée des espaces publics du secteur.

Le dossier du projet de PLUI-c aborde la question du PAPAG Hortus et de l'élargissement des voies de circulation dans ses parties relatives à la mobilité et dans les plans de zonage. La question des risques d'inondation et des ruissellements est traitée dans sa globalité.

Rien n'est dit de particulier sur le Collège des Ecosais.

Durant la concertation préalable diverses contributions ont été recueillies :

- des observations ont été formulées à l'encontre des dispositions initialement envisagées sur le secteur « Hortus Mende » et « avenue du Père Soulas ». La Métropole et la Ville de 8 Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en identifiant un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) sur chacun des secteurs.
- des observations ont été enregistrées concernant les dynamiques de densification des quartiers, en particulier ceux de Croix d'Argent, d'Aiguelongue et Bois de Montmaur, des secteurs « Aiguerelles », « Plan des 4 Seigneurs », Richter, etc. notamment s'agissant des hauteurs envisagées. La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUI en conséquence en abaissant globalement les hauteurs projetées.
- des observations ont été formulées pour préserver le secteur dit « Collège des Ecosais ». La Métropole et la Ville de Montpellier ont modifié le projet de PLUi en conséquence en étendant les protections réglementaires relatives au patrimoine végétal (espaces boisés classés et espaces verts à protéger dits EBC et EVP).

Les services de l'Etat, au-delà de leurs réserves générales sur la Métropole, notamment concernant les risques d'inondation et ruissellement n'ont exprimé aucune réserve ni recommandation particulières pour le quartier du Plan des 4 Seigneurs.

La **MRAe** pour sa part, au-delà de ses recommandations générales sur la Métropole, notamment concernant les risques d'inondation et ruissellement, ou encore les mobilités et la compatibilité avec le PDM, n'a rien recommandé de particulier non plus pour ce quartier.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Le PAPAG Hortus reste à l'étude plus approfondie pour 5 ans car si certains aspects rentrent bien en compatibilité avec les grandes orientations du SCoT et les objectifs comme les axes du PADD, d'autres points nécessitent des compléments au sujet de leur compatibilité avec le PDM, le SRADETT, le PCAeT, le PGRI, et la sauvegarde du patrimoine.

Durant l'enquête publique, 52 contributions ont été apportées par la public dont 1 doublon, soit 1,27 % des 4086 contributions

Dans ce quartier du Plan des 4 Seigneurs 3 problématiques émergent :

- d'une part une opposition à l'élargissement de l'avenue de l'Hortus et de celle du Pic St Loup, car les riverains craignent un afflux de circulation et des nuisances qui vont avec, sans parler de » l'empiètement sur une partie de leur(s) propriété(s)

- d'autre part les risques d'inondation avenue Abbé Paul Parguel et rue Emile Jeaubrun

- et enfin la question du Collège des Ecossais

Plan des 4 Seigneurs : 18 contributions très générales sur l'aménagement et le devenir du quartier.

rue de l'Hortus : 22 fois les contributeurs font référence à leur opposition à l'élargissement de la rue de l'Hortus à 18 m qui va accroître les problèmes de circulation, notamment aux heures de pointe, et les nuisances en découlant, tout en empiétant sur leur(s) propriété(s)

rue Abbé Paul Parguel : 6, et rue Emile Jeaubrun : 10 contributions.

Il est difficile d'être en accord avec des modifications telles que l'élargissement de la rue du Pic Saint loup, la rue de l'Hortus, l'élargissement entre Emile Jeanbrau et Abbé Paul Parguel etc., l'aménagement de la Place Baumel etc, passages piétons...

de plus il y a des problèmes de circulation, de ruissellement et d'inondation.

Collège des Ecossais : 11 contributions.

Ce lieu emblématique est actuellement, dans un quartier urbanisé, un espace de nature dans lequel deux constructions datent des années 1920. Les bâtiments et l'ensemble de la parcelle sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Le fondateur du Collège, l'écossais Patrick Geddes est mondialement connu. Pour préserver ce site naturel, écrin de bâtiments singuliers, et mettre en valeur les idées novatrices de Geddes. L'association demande son classement en zone N. Elle en donne les raisons dans un document joint.

Quelles réponses la Métropole apporte-t-elle aux observations formulées et aux demandes réitérées ?

En réponse la Métropole indique d'abord :

Secteur Plan des Quatre Seigneurs :

Une partie des contributions souligne avec enthousiasme l'arrivée du tramway sur le secteur du Plan des 4 seigneurs et d'Agropolis : cet événement est en effet très attendu par de nombreux habitants des quartiers desservis. Il annonce toutefois de nombreux changements et si certains habitants s'en réjouissent, d'autres paraissent plus circonspects.

D'autres rédacteurs font le lien avec l'arrivée du tramway et la qualité de vie qu'elle amène aux quartiers desservis, tout en faisant le constat que cette nouvelle desserte implique une évolution du contexte urbain avec une plus forte densité en remplacement du caractère principalement pavillonnaire et individuel de l'ensemble du secteur. Certains plébiscitent également des commerces de proximité, des restaurants ou des lieux de convivialité pour « faire ville » et éviter le « quartier dortoir ».

Ces contributions sont favorables au projet de PLUi, et n'appellent pas de modification du PLUi arrêté et soumis à enquête publique.

D'autres contributions se positionnent comme étant « défavorables » au projet de PLUi soumis à enquête publique sur le secteur concerné. Les réponses à ces contributions ont été classées selon les thématiques suivantes : les emplacements réservés, les boisements et le paysage, le PAPAG, les hauteurs du PLUi, l'hydraulique.

1) Question à la Métropole au sujet de la Problématique HORTUS :

Les contributeurs font référence à leur opposition à l'élargissement de la rue de l'Hortus à 18 m qui va accroître les problèmes de circulation, notamment aux heures de pointe, et les nuisances en découlant, tout en empiétant sur leur(s) propriété(s).

Quelle réponse la Métropole apporte-t-elle à cette opposition des riverains de la rue de l'Hortus et de l'avenue du Pic St Loup à leur agrandissement ?

Et pourquoi ?

La Métropole propose de ne pas modifier le projet et de maintenir les éléments figurant au PLUi arrêté.

- les ER (emplacements réservés) de voirie inscrits sur les rues de l'Hortus, Jeanbrau, Pic Saint-Loup, Quatre Vents, sont destinés à créer des itinéraires modes doux (pistes cyclables et trottoirs) pour sécuriser cyclistes et piétons, notamment pour accéder au tram. Il s'agit d'apaiser la circulation dans le secteur.

1 -Les emplacements réservés :

Plusieurs contributions portent sur les emplacements réservés inscrits au PLUi dans le secteur. Il est tout d'abord précisé que ces emplacements réservés ne sont pas nouveaux car ils sont en majorité issus du PLU communal et existaient bien dans le document d'urbanisme en vigueur depuis plusieurs années. L'objectif de ces emplacements réservés est de constituer des « réserves » réglementaires permettant de ne pas obérer la faisabilité d'aménagements d'espaces publics ; ils ne constituent pas des projets d'aménagement mais bien un outil de planification. Leur réalisation effective est donc soumise à des décisions spécifiques et à un processus de concertation qui pourrait être mis en oeuvre selon les besoins du territoire.

Sur le secteur dans son ensemble, les emplacements réservés évoqués par les contributeurs sont les suivants :

- 1 ER 1MR6 et 1MR7 : rue de l'Hortus et avenue du Pic Saint Loup
- 2 ER 1MR60 : cet ER sur la rue des 4 vents vise à sécuriser les circulations piétonnes autour du groupe scolaire tout en assurant la desserte locale pour les riverains.
- 3 ER 1MR126 : cet ER nommé "Création d'une voirie de 18m entre l'avenue du Professeur Emile Jeanbrau et l'avenue Abbé Paul Parguel" est visible sur le plan de zonage (pièce A plan 10). Il consiste en une réserve foncière sur la propriété du Rectorat afin de créer une traversée entre les avenues Jeanbrau et Parguel. Les avenues existantes ne sont pas élargies et les propriétés privées ne sont pas impactées.
- 4 ER 1MR209 et 1MR136 : ces ER permettent une liaison piétonne entre l'avenue Paul Parguel et la route de Mende afin de mieux desservir le quartier, et notamment faciliter l'accès à la future ligne de tramway.

Le détail précis des aménagements à réaliser n'est pas connu, il fera l'objet d'études et d'une concertation en temps utile. Mais dans tous les cas l'objectif est nullement d'élargir le nombre de voies ou de permettre un afflux de véhicules sur ces voies mais bel et bien d'apaiser la circulation automobile au profit des piétons et cycles et sécuriser leurs déplacements. Certaines voies du secteur ne comportent même pas de trottoir, alors que l'accès au futur arrêt de tramway doit être sécurisé et facilité, mais également les déplacements piétons, PMR, poussettes, vers ou depuis la place Jean Baumel et les écoles. Ainsi, l'affirmation par certaines contributions que certaines voiries vont être transformées en « boulevards urbains » n'est pas avérée. La largeur d'une voirie urbaine doit répondre aux besoins de l'ensemble des usagers, tout en ayant des fonctions techniques (réseaux) : bien souvent les flux sont séparés entre cycles, piétons et automobiles, et les voiries sont aussi support de plantations (ou de noues en cas de contraintes hydrauliques fortes comme c'est le cas sur la rue de l'Hortus), de stationnement, ou de mobiliers divers (signalisation, mâts d'éclairage...). Tout cela implique de prévoir des dimensions suffisamment larges en amont sachant que ce sont les études qui seront menées et le résultat de la concertation spécifique qui permettront de définir précisément la nature des aménagements à réaliser. Tous ces aménagements, une fois étudiés, budgétés et concertés, prendront bien entendu en compte les risques hydrauliques bien connus sur le secteur, l'objectif étant de ne pas aggraver l'aléa.

- **le PAPAG** figurant de part et d'autre de la rue de l'**Hortus** permettra à la collectivité, dans la concertation avec les riverains, de mener des études, définir de possibles évolutions du tissu urbain existant. Il est précisé que ce « zonage de gel » fait suite à la suppression d'une ZAC qui comptait jusqu'à 600 logements et prévoyait des hauteurs jusqu'au R+6.

- les hauteurs seront maintenues à R+ 2, afin de permettre une densification douce du secteur.

Le PAPAG HORTUS:

L'objectif du PAPAG est de bloquer toute évolution constructive : ce faisant, la collectivité a souhaité donner suite aux très nombreuses interventions pour ne permettre que des évolutions urbaines très limitées. En effet, avec l'arrivée de la ligne 5 du tramway et de la station « Plan des 4 Seigneurs » qui va desservir ce secteur, et pour éviter des mutations urbaines inappropriées, ce PAPAG, délimités au règlement graphique du PLUi (pièce A zonage), a pour objet d'interdire pour une durée maximale de 5 ans, les constructions ou installations nouvelles présentant une emprise au sol ou une surface de plancher (SDP) supérieure à un seuil à 20 m². Face à la pression foncière et immobilière, cette servitude doit permettre

d'éviter que des constructions se fassent « au coup par coup » susceptibles de compromettre les qualités paysagères existantes et les équilibres urbains, afin de se laisser le temps d'approfondir les réflexions en matière de mobilités, ou d'hydraulique, et mener les études requises pour définir une stratégie de planification, après concertation.

Une réflexion sera donc à mener ultérieurement dès que des études auront pu être lancées pour effectuer les éventuels choix d'évolution du quartier. D'ici là, la collectivité souhaite maintenir ce PAPAG.

Conclusion partielle : la C.E prend acte des précisions apportées par la Métropole, et notamment concernant ce PAPAG à l'étude pour 5 ans ainsi que des évolutions envisagées pour apaiser ce secteur

2) Question à la Métropole au sujet des avenues de l'Abbé Paul Parguel et Emile Jeaubrun au Plan des 4 Seigneurs :

Les contributeurs disent qu'il est difficile d'être en accord avec des modifications telles que outre l'élargissement de la rue du Pic Saint loup, de la rue de l'Hortus (cf supra), l'élargissement également entre Emile **Jeanbrau** et Abbé Paul Parguel etc., l'aménagement de la Place Baumel etc, les passages piétonniers... et ils argumentent aussi avec les problèmes de circulation, et surtout de ruissellement et d'inondation.

Quelle (s) réponse (s) la Métropole apporte-t-elle à toutes ces observations sur les ruissellements et inondations dans ces voiries et bâtiments à proximité

En réponse la Métropole développe 3 sous thématiques :

Hydraulique et ruissellement urbain :

En ce qui concerne les problèmes de ruissellement et d'inondation, le secteur étant caractérisé par une topographie relativement marquée, il est naturellement soumis au ruissellement urbain en cas de fortes pluies. Plusieurs éléments ont été intégrés au PLUi afin de limiter ce ruissellement et notamment, des règles d'infiltration à la parcelle, la généralisation des espaces de pleine terre et/ou perméables qui favorisent l'infiltration des eaux de pluie et réduit l'aléa en amont de l'écoulement.

En regard de ces aléas, le PLUi qui sera approuvé, sera complété afin que toute la connaissance de l'aléa puisse être mise à disposition. Un porté à connaissance PPRI des services de l'Etat, dont c'est la compétence, est intervenu entre l'arrêt du PLUi et la phase de concertation : cet aléa contraint fortement tout le secteur et ne permet pas une forte densification. Le PLUi prend désormais en compte cette contrainte.

En outre, l'élargissement de la rue de l'Hortus vise aussi une meilleure gestion des eaux pluviales sur l'espace public via la mise en place de noues et d'avaloirs redimensionnés vers les réseaux pluviaux.

Au final, sur l'ensemble des 48 contributions portant sur le secteur « 4 Seigneurs/Hortus », il n'y a pas lieu de proposer une modification du PLUi avant son approbation, du fait des arguments développés ci-avant.

Hauteur des constructions et zonage :

Durant la phase de concertation sur le projet de PLUi, un grand nombre d'interventions d'habitants ou de représentants associatifs se sont manifestés sur l'ensemble du secteur 4 Seigneurs/Hortus pour demander un statu quo, notamment en abaissant significativement les hauteurs proposées dans un premier temps au PLUi soumis à la concertation. C'est ainsi que le projet de PLUi arrêté et présenté durant l'enquête publique a pris en compte ces demandes et est venu modifier assez fondamentalement les zonages et hauteurs initialement proposés. Non seulement le projet de ZAC de l'Hortus envisagé a été abandonné, mais les hauteurs ont été abaissées pour être conformes à l'existant et sans possibilité de densification. Les hauteurs appliquées sont tout simplement ajustées à l'existant : en R+2 lorsque des immeubles collectifs à R+2 existent déjà, ou à R+1 sur les secteurs composés de maisons individuelles en R+1. Le PLUi doit s'adapter aux constructions existantes, autant en matière de zonage que de hauteur, il ne peut pas « rétrograder » un secteur par rapport à l'existant. En ce qui concerne la demande de modifier le zonage sur tout le secteur pour y appliquer le zonage UC4-1, là aussi, le document d'urbanisme doit en l'occurrence s'adapter à la morphologie existante des secteurs concernés comme le prévoit le code de l'urbanisme. Un zonage UC4-1 a été mis en oeuvre sur les secteurs caractérisés par de l'habitat individuel discontinu, mais là où la morphologie est différente, d'autres type de zonages ont été appliqués.

Le paysage et les boisements :

Plusieurs contributions mettent en avant la grande qualité des boisements existants (bois de Montmaur notamment) ou la nécessaire conservation d'arbres isolés ou d'espaces de nature au sein du quartier. La topographie du secteur est assez marquée et laisse facilement percevoir la grande qualité paysagère de l'ensemble souligné par les massifs boisés du piémont des quatre Vents au nord-ouest et du bois de Montmaur à l'est. Ces massifs sont bien préservés au PLUi (pièce C Espaces perméables & emprise bâtie du PLUi).

Plus localement, cette qualité paysagère d'ensemble doit être préservée et valorisée. Le PLUi protège les ensembles les plus remarquables ou les plus essentiels en matière de biodiversité par exemple : par des espaces verts (EBC, EVP...) mais aussi par des espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF), très protecteurs, qui ont été introduits au PLUi. Ces espaces participent aussi grandement à la réduction des inondations, notamment en favorisant les infiltrations. Dans la mesure du possible, la préservation des arbres existants sera systématiquement recherchée dans le cadre des aménagements d'espaces publics et des élargissements de rues.

Conclusion partielle : la C.E prend acte des précisions apportées par la Métropole concernant l'hydraulique et ruissellement urbain, la hauteur des constructions et zonage, le paysage et les boisements.

3) Question à la Métropole au sujet de la problématique très particulière du Collège des Ecossais :

La Métropole souhaite t'elle sauvegarder ce lieu emblématique pour l'homme dans son environnement et l'aménagement du territoire à travers le prisme de l'écologie, lieu qui plus est situé près de l'école d'architecture ? C'est ce qui confère un très grand intérêt à l'ensemble des bâtiments et de la parcelle du Collège des Ecossais qui sont inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

En réponse la Métropole décide de ne pas modifier le projet figurant au PLUi-c arrêté. En effet, les contributions concernant le Collège des Ecossais soulignent de façon unanime la nécessaire protection de ce site, tant sur les aspects du patrimoine bâti que sur les aspects paysagers, reflets de la pensée de son fondateur, Patrick GEDDES.

L'ensemble des contributions demandent que le site soit classé en zone N (naturelle). L'argument avancé est que ce zonage constituerait la meilleure protection pour ce site, car le seul fait qu'il soit en zonage U permettrait, selon les rédacteurs, d'y faire tout type de constructions (logements, commerces, etc). Ce n'est pas le cas car le zonage UC5 constitue une protection pour le patrimoine et le paysage. Il se définit comme suit au PLUi : « caractérisé par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique remarquable et/ou un environnement paysager de qualité. L'objectif consiste à préserver et mettre en valeur ce patrimoine exceptionnel, seules les constructions et aménagements contribuant à cet objectif y sont acceptés ». Les logements, bureaux, commerces y sont d'ailleurs interdits sauf « s'ils participent à la mise en valeur du patrimoine bâti ou s'intègrent convenablement dans l'environnement paysager » : c'est ce qui permet aujourd'hui de faire vivre ce site puisqu'il est occupé par les bureaux du Rectorat par exemple.

Il est précisé par ailleurs que le PLU de Montpellier actuellement en vigueur classe ce site en 2U1-9 avec une hauteur limitée à 15 mètres/R+4, soit un zonage banalisé non protecteur. Le PLUi est donc bien venu renforcer l'ensemble des protections inhérentes à cet édifice et son environnement.

Concernant le classement en zone N, comme demandé par les contributeurs, le code de l'urbanisme précise que les zones N sont des « zones naturelles et forestières » sur lesquelles peuvent seulement être autorisées des « constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». C'est donc un zonage très protecteur pour des sites naturels, mais l'usage actuel (bureaux) ou d'autres usages à des fins de valorisation de ce site exceptionnel (musée, lieu d'exposition...) ne pourraient y être acceptés si le zonage N venait à être appliqué.

Il est également important de rappeler que ce site est inscrit au titre des monuments historiques et fait l'objet d'une surveillance par les services de la DRAC (Affaires culturelles de l'Etat qui accueillent les services des Architectes des Bâtiments de France).

Le PLUi arrêté est venu également ajouter 1,4 ha d'espace boisé classé (EBC) et d'espace vert protégé (EVP) supplémentaires sur le site par rapport au PLU, soit près de 3 hectares protégés, ce qui représente la quasi totalité du terrain (seul le bâti existant n'est pas protégé au titre des espaces verts).

La collectivité confirme bien son plus grand intérêt pour la protection de ce site et l'héritage de Patrick Geddes, il n'y a d'ailleurs jamais eu de projet de mutation envisagé sur ce site. Des projets de valorisation sont à l'étude, notamment avec l'ENSAM (école d'architecture), et seront favorisés par la collectivité s'ils ont pour intérêt de valoriser la qualité patrimoniale et naturelle du Collège des Ecossais.

La Métropole décide donc le maintien du zonage du projet de PLUi arrêté, sans modification.

Conclusion partielle : le collège des Ecossais a été fondé en 1924 comme lieu d'étude par le botaniste et urbaniste Patrick Geddes et réalisé par l'architecte Edmond Leenhardt. Il est propriété de l'État et bénéficie pour l'ensemble de l'espace de la parcelle d'une inscription aux

monuments historiques par arrêté du 19 décembre 2013. Sa préservation, et plus globalement celle du site dans lequel il s'inscrit, sont une forte préoccupation de la Métropole. Plusieurs outils sont intégrés dans le PLUi-c pour permettre cette préservation mais aussi sa mise en valeur et sa réhabilitation :

-un zonage patrimonial UC 5

-une hauteur à R+1

-l'ajout de 1,4 hectares d'EBC/EVP au PLUi.

Le classement en zone N interdirait toute évolution, même à la marge, de cet ensemble patrimonial qui pourrait accueillir un établissement d'enseignement supérieur. L'ENSAM (école d'architecture) qui jouxte le site s'est d'ailleurs portée candidate.

La C.E prend donc bonne note des précisions apportées par la Métropole. Elle considère que l'inscription depuis 2013 du site du Collège des Ecossais à l'inventaire des monuments historiques le préserve pour l'avenir. De plus l'éventualité d'une extension de l'école d'architecture renforcerait la cohérence de l'ensemble.

VI.6.16. Lac des Garrigues-Hauts de Massane-Mosson

Constat :

localisation : cette zone est située au nord ouest de l'agglomération de Montpellier, et plus exactement dans le prolongement nord du quartier de la Mosson.

Caractérisation : le projet consiste à construire un bâtiment à la place du tennis implanté dans une zone fortement végétalisée.

Justification des choix : le devenir de cette zone n'a pas fait l'objet d'un argumentaire particulier. Seule la mixité sociale en sortirait renforcée.

Le dossier du projet de PLUi-c aborde la question de manière générale sans citer cette zone en particulier.

Durant la concertation préalable cette question particulière n'a apparemment pas été soulevée et le bilan de cette concertation n'en fait de toute façon pas état.

A noter que les services de l'Etat, au-delà de leurs réserves générales sur la Métropole, n'ont émis aucune réserve ni formulé de recommandation sur cette zone.

La MRAe pour sa part, au-delà de ses recommandations générales sur la Métropole, n'a rien recommandé de particulier non plus pour cette zone.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

L'urbanisation d'une partie de cette zone nuit inévitablement à la préservation de la richesse environnementale

Durant l'enquête publique les habitants riverains se sont opposés aux déclassements des zones des Garrigues et de la Mosson. Ils sont contre le déclassement d'une partie de la zone naturelle (N2) où sont situés les tennis du lac des Garrigues, autant d'un point de vue écologique que social. En effet cela va permettre la construction d'un bâtiment-logements à la place d'un terrain de tennis. Outre les problèmes écologiques causés par cette construction: bruit, pour les riverains comme pour la faune sauvage, pollution par la multiplication des voitures, destruction du paysage et des sous-sols (fondations et réseaux), elle prive la population d'un quartier populaire d'un accès suffisant aux sports. Ils dénoncent la suppression d'un terrain de tennis tout neuf (« il a coûté très cher ») alors que les enfants et adultes du quartier pourraient en profiter si le club était soutenu correctement. Ils savent que le déclassement d'une zone EBC en zone EVP2 permet quelques constructions qui pourraient paraître anodines mais qui seront néfastes à la coulée verte et surtout qui sera la porte ouverte à un autre déclassement en zone à urbaniser. Ils précisent que cela s'est passé ailleurs! Ils signalent enfin au passage que les habitants des Hauts de Massane ont déjà fait annuler un projet de construction de 50 logements sur le versant Nord Ouest de la Mosson. La Mairie a eu l'intelligence de convertir cette zone en Espace Protégé Paysagé.

Implantation d'un équipement culturel sur les Hauts-de-Massane : Le lac des Garrigues est un lieu privilégié pour redéfinir les usages en mettant en valeur l'existant. Véritable entrée nord du parc de la Mosson, **l'implantation d'un équipement en lien avec le club de tennis et la proximité du gymnase Pierre de Coubertin**, permettrait de faire connaître ce lieu. Les entrées du parc seraient requalifiées pour valoriser le patrimoine végétal et intensifier les usages. La volonté forte d'inscrire et ancrer un futur équipement au nord du parc lui attribuera une importance à l'échelle urbaine et paysagère au-delà de ses murs. L'équipement devra dialoguer harmonieusement avec le projet des espaces publics et contribuer à marquer cette nouvelle entrée, tout en s'inscrivant dans le contexte topographique et son rapport à l'avenue de Naples. L'environnement construit autour de la parcelle sera requalifié, les arbres existants sur le talus le long de l'avenue de Naples seront conservés et protégés.

Une pétition sur cette zone du Lac des Garrigues-Mosson a recueilli plus de 3278 signatures (cf contribution 4014)

Une question a été posée à la Métropole :

Quelle suite la Métropole donne t'elle à cette opposition ?
Et aux conclusions de la pétition qui a recueilli 3278 signatures ?

Réponse de la Métropole

Changement de zonage : Une partie de la zone naturelle N-2 du parc de la Mosson fait l'objet d'un changement de zonage pour être rattachée à la même zone urbaine UD4-1 du gymnase Pierre de Coubertin. Les fonciers objet du changement de zonage, correspondent à des terrains de tennis, avec un revêtement de sol déjà artificialisé, ce qui a justifié leur retrait de la zone N.

Le projet qui serait développé sur la zone UD4-1 proposé au projet de PLUi, n'est à ce jour pas encore stabilisé ; ce zonage, affecté à des équipements publics, permettra d'y envisager la construction mesurée d'équipements.

L'environnement construit autour de la parcelle sera requalifié, les arbres existants sur le talus le long de l'avenue de Naples seront conservés et protégés. La Métropole décide de ne pas modifier le projet figurant au PLUi arrêté

Classement en EVP2 : Le changement de classement de certains espaces boisés classés (EBC) en espace vert protégé (EVP) de type 2, permettra des interventions légères dans le parc de la Mosson, notamment pour reprendre les cheminements piétons existants en les rendant plus accessibles et en proposant d'autres boucles piétonnes. Cela dans le respect de protection des milieux. Il convient de noter que les EVP, comme les EBC, ne permettent pas l'abattage d'arbres, sauf pour raisons phytosanitaires. Enfin, même si certains EBC deviennent des EVP2, le parc demeure en zone N, conférant ainsi une double protection. la Métropole décide de ne pas modifier le projet figurant au PLUi arrêté.

Conclusion partielle :

La Métropole propose de ne pas modifier le projet figurant au PLUi-c arrêté.

Une partie de la zone N-2 du parc de la Mosson fait l'objet d'un changement de zonage pour être attaché à la même zone UD4-14 du gymnase Pierre de Coubertin. Les fonciers objets du changement de zonage correspondent à des terrains de tennis, avec un revêtement de sol déjà artificialisé, ce qui a justifié leur retrait de la zone N.

Le projet qui serait développé sur la zone UD4-1 proposé au projet de PLUi-c, n'est à ce jour pas encore stabilisé ; ce zonage, affecté à des équipements publics, permettra d'y envisager la construction mesurée d'équipements. L'implantation d'un équipement en lien avec le club de tennis et la proximité du gymnase Pierre de Coubertin serait prévu.

L'environnement construit autour de la parcelle sera requalifié, les arbres existants sur le talus le long de l'avenue de Naples seront conservés et protégés.

Appréciation de la C.E

La C.E prend acte que la Métropole a bien noté les observations du public et n'ignore pas la pétition qu'ils y ont jointe. Elle retient que le projet n'est pas encore stabilisé et que l'implantation d'un équipement en lien avec le club de tennis et la proximité du gymnase Pierre de Coubertin serait prévu.

La C.E recommande de communiquer à ce sujet.

VI.6.17. Modalités de l'enquête publique, procédure et divers

251 contributions, soit 6,14%

1) Ce thème n'est pas l'objet du projet de PLUi-c + zonages EP-EU qui n'avait pas à aborder ces questions en tant que telles. 3M a préparé le mieux possible un dossier d'enquête complet et réglementaire

2) Les PPA, Etat et MRAe n'ont émis aucun avis à ce sujet concernant le projet.

3) ce thème n'a aucun rapport avec la compatibilité du PLUi-c avec des documents de rang supérieur. Tout au plus peut on dire que la stratégie du SCoT a bien été déclinée et que les phases de concertation préalable sont non seulement fournies mais également riches d'informations

4) **durant la concertation préalable** près de 11% des observations relevaient du thème « méthodologie » décliné en 3 sous-thèmes : contenu du document, modalités pratiques et procédure. Ont été classées, dans ce thème, les demandes sur la lisibilité des documents mis à disposition, regrettant le caractère incomplet des documents mis à disposition et l'identification de secteurs restant momentanément « en cours d'analyse ». Il peut s'agir également de demandes relatives à la conduite de la concertation, à des précisions quant aux délais de procédure, aux modalités d'élaboration du projet, voire des demandes de rendez-vous avec les élus en charge du projet de PLUi.

5) Les 4086+5= 4091 contributions du public concernent :

-des observations diverses qui focalisent essentiellement l'opposition à la construction d'une maison du numérique de la part d'une trentaine de contributeurs, habitants de Castelnau-le-Lez (0,73 % des 4086 recueillies durant l'enquête).

Appréciation de la C.E : Les observations relatives à la rubrique « divers » portent essentiellement sur la question de la Maison du numérique à Castelnau le Lez. Elles se retrouvant déjà dans les fichiers thématiques « équipements » et sectoriels « Vallée du Lez », voire et encore dans règlementation secteur Valée du lez. Aucune question n'a donc été posée ici, à ce sujet.

-surtout des observations sur le volume et la complexité du dossier, sur la durée de l'enquête, et sur ses modalités, comme sur une publicité ou encore une concertation insuffisante qui sont contenues dans 148 contributions soit 3,62 % des 4086 recueillies durant l'enquête.

Suite à ces nombreuses observations et oppositions des associations comme du public la C.E a posé diverses questions à la Métropole au sujet:

-du volume, de l'ampleur, et de la complexité du dossier,
-de la durée trop courte de l'enquête publique qui devrait être prolongée,
-de la disparition de certains documents entre le temps de la concertation préalable et le début de l'enquête,
-du contenu des compte-rendus détaillés des réunions de la concertation préalables qui ne figurent pas au dossier,
-d'une publicité pas assez développée sur la tenue de l'enquête publique,

-de la quasi absence du « Patrimoine » dans le dossier et au sujet du fait :

- que certaines associations n'ont pas été associées à la concertation,
- qu'il n'y aurait pas eu de co-construction avec les citoyens,
- qu'il n'y a pas eu de dossier et/ou de permanence dans chacune des 31 communes de la Métropole,
- que des améliorations assez significatives donneraient une plus grande valeur au PLUi,
- que certaines informations demandées auparavant par des associations ou collectifs (notamment CCVM) ne figurent pas dans le dossier,
- que la solidité juridique de l'OAP « clos des PIns » à Cournonterral est compromise (voir aussi avis Préfet et MRAe à ce sujet) et pourrait subir la censure du juge administratif,
- que les cartes PLUi et PPRI ne sont pas assez exploitables, et que les incohérences dans et entre certains documents doivent être corrigées.

La Métropole y a répondu point par point :

1) Volume, ampleur et complexité du dossier

*La Métropole 3M a d'abord argumenté sur le cadre juridique exigeant ; puis elle a précisé que c'était le 1er PLUi conçu à l'échelle de la Métropole pour remplacer les 31 PLU communaux existants ; de plus elle a indiqué qu'elle avait mis à disposition du public les moyens dont elle dispose, dont les différentes pièces graphiques. Ces dernières l'ont été systématiquement à une échelle communale de manière à en faciliter l'appropriation par le public au cours de l'élaboration du PLUi. Ce n'est qu'à la dernière mise à disposition du public que Montpellier Métropole a présenté au public la mise en forme graphique du PLUi tel qu'il a été soumis au Conseil de Métropole pour arrêt ; en outre 3M rappelle qu'il s'agit d'un PLUi-c morphologique et contextuel respectueux des identités locales ; de surcroît les difficultés rencontrées par le public ou les associations ne les ont pas empêchés de faire part de leurs observations et propositions détaillées ; au surplus Montpellier Métropole affirme sa volonté de respecter les différentes identités locales quitte à présenter un règlement au volume conséquent ; s'agissant d'informations ne figurant pas dans le dossier le dossier d'enquête publique, 3M affirme que le projet de PLUi réunit l'ensemble des pièces exigées par la Loi ; au sujet des moyens, 3M précise qu'elle en a mis à disposition de la commission d'enquête pour permettre au public de disposer d'une information complète sur le projet et de participer effectivement au processus de décision ; s'agissant de la mise à disposition d'une application web de consultation du projet de PLUi, Montpellier Métropole a préféré ne pas la mettre **à ce stade** à disposition du public pour éviter tout litige et notamment le risque d'une contradiction, ou d'une information non exhaustive, par rapport à la version papier et numérique soumise à enquête publique et contrôlée par la commission, seules versions faisant foi. Enfin 3M précise qu'elle développera une application web de consultation et de renseignement robuste, conforme aux dispositions réglementaires du PLUi qui auront été approuvées par le Conseil de Métropole.*

Appréciation de la C.E au sujet du volume et de la complexité du dossier:

S'agissant d'une enquête unique PLUi-c + zonages, certes le dossier est très épais, volumineux (4 gros cartons de L 0,54 x l 0,37 x h 0,25 cm) et certaines notions complexes. Toutefois le projet ne pouvait pas être plus mince. Outre les sous dossiers importants de règlement et des OAP, ce sont surtout les annexes, atlas et cartes de zonage, hauteurs, espaces perméables, aspects extérieurs-patrimoine, mixité sociale-logements, stationnements, qui prennent le plus de volume (presque $\frac{3}{4}$ du dossier d'enquête).

Ce genre de dossier est par nature complexe (accessibilité difficile et complexité des éléments techniques, volume, difficultés à intégrer toutes les notions, cartes de zonage pas très pratiques, etc.). De nombreux particuliers auraient aimé disposer d'éléments pour formuler des avis éclairés, sans avoir à fournir l'effort de se plonger eux mêmes dans les documents. Les associations soit les y ont aidés, soit s'en sont fait l'écho ou le relais. L'association « Non au Béton » a même mis à leur disposition une application graphique et en a fait la publicité dans la presse.

La C.E quant à elle a pu prendre connaissance du dossier dès sa désignation 1ère quinzaine de décembre et pendant plus d'un mois avant le début de l'EP. Elle a bénéficié en outre durant cette période de 7 séances d'information sur les 6 secteurs géographiques de la Métropole, les enjeux, les projets (OAP, PAPAG, STECAL, les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées). Les 11 CE ont pu visiter les lieux et se rendre sur les sites des OAP, PAPAG, STECAL, etc. Enfin un outil géographique numérique a été mis à leur disposition par la Métropole pour pouvoir renseigner les contributeurs à l'EP. La commission s'est ainsi fait un devoir de recevoir et d'informer tous ceux qui le souhaitent en prolongeant même ses créneaux de permanence quand cela était nécessaire. Et elle a relayé toutes les observations, préoccupations, oppositions auprès de 3M, en lui posant des questions précises.

La C.E prend acte des éléments de réponse de 3M qu'elle a synthétisés ci dessus (pour plus d'informations se reporter aux détails du mémoire en réponse). Elle note en particulier que la Métropole va développer une application web de consultation et de renseignement robuste, conforme aux dispositions réglementaires du PLUi qui auront été approuvées par le Conseil de Métropole. Cela permettra au public de mieux s'y retrouver et de bien comprendre le zonage retenu pour chaque parcelle.

2) Durée de l'enquête publique / prolongation de l'enquête

Compte tenu des 5 ans et demi de préparation du dossier et de concertation préalable (d'avril 2019 à octobre 2024) ayant donné lieu à la tenue d'une centaine de réunion et d'au moins 8 mises à disposition au fur et à mesure de documents et du dossier de concertation au siège de la Métropole, dans les mairies des 31 Communes et sur une page dédiée du site internet (www.montpellier3m.fr/plui), 3M a arrêté la durée de l'EP à 31 jours. Elle a constaté que la commission d'enquête n'a pas estimée nécessaire de prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours.

Appréciation de la C.E au sujet des délais et de la durée de l'enquête :

- les délais légaux ont été respectés, leur conformité a été constatée,
- des avis avaient déjà été rendus dans d'autres enquêtes publiques (notamment sur Lattes lors de la révision du SCoT en 2018-2019, voire aussi lors d'une EP en 2024, ou sur Castelnau le Lez et le projet Sablassou très récemment également, en 2024...)
- la commission a de plus bénéficié de l'historique des travaux de préparation de la révision du SCoT en 2019 et de ceux du PLUi-c + zonages d'assainissement depuis 5 ans ns et demi, comme du résultat des très nombreuses réunions et concertations préalables qui se sont déroulés durant cette longue période, se sont déroulés durant cette longue période,
- les avis de la MRAe comme des PPA dont celui de l'Etat qui ont formulé de nombreuses recommandations (35 pour la MRAe, 24 pour l'Etat), voire également pour l'État des réserves (82) qui doivent être levées par 3M, ont pu être exploités,
- l'EP a été enrichie par les apports intéressants d'au moins 45 associations, collectifs , ou d'élus municipaux (une dizaine) ou sénatoriaux (2), comme les avis (4091) des très nombreux citoyens.

La C.E a cependant bien noté et elle peut comprendre qu'un certain nombre de personnes, mais surtout des associations et collectifs, quoique en nombre limité (26) mais très représentatifs auraient souhaité bénéficier de plus de temps pour prendre connaissance des dossiers.

Elle observe toutefois que :

- le SCoT révisé, approuvé en 2019, et le projet de PLUi-c avaient déjà été préparés en concertation et que de nombreuses personnes ou associations, collectifs, etc, avaient donné leurs avis lors de la concertation préalable
- le dossier PLUi-c + zonage a demandé un très gros travail d'élaboration aux agents de la Métropole et a été préparé en co construction notamment avec les municipalités pendant 5 ans,
- que cela a donné lieu à plus d'une centaine de réunions, associant non seulement les autorités, les élus mais également des associations agréées. De plus des réunions de quartiers à Montpellier avaient déjà fait émerger des réactions des habitants.
- les 31 conseils municipaux ont donné leur avis avant le début de l'enquête
- qu'ainsi les 31 jours d'EP ont permis de bien identifier à nouveau les sujets importants qui recoupent pour la plupart ceux relevés dans le bilan de la concertation préalable. Et tous les cas particuliers de zonage concernant des riverains qui se sont manifestés ont pu être enregistrés par la commission d'enquête et **recevront** une réponse de la Métropole.
- enfin, qu'**ayant bien saisi l'ampleur des problématiques concernant toute la métropole ainsi que chaque commune dans l'intérêt général, notamment au travers l'étude des OAP-PAPAG-STEAL, et ayant pu recueillir également les cas particuliers concernant les habitants, et après s'être entretenu avec la Métropole, elle n'a pas estimé nécessaire de prolonger l'enquête pour une durée maximale de quinze jours.**

Appréciation de la C.E au sujet de la concertation jugée insuffisante :

La concertation préalable s'est déroulée d'avril 2019 à octobre 2024, soit une période de 5 ans et demi. Elle a concrètement débuté en avril 2019 par :

- Une première série de 6 réunions publiques (avril à juillet 2019) visant à présenter les principaux enjeux du diagnostic socio-économique et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) et les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- La mise à disposition des documents disponibles au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et dans les 31 mairies du territoire ;
- La mise à disposition des mêmes documents sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/PLUi) ; 8 mises à disposition ;
- la mise en ligne du dossier de concertation sur une page dédiée du site internet (www.montpellier3m.fr/plui) complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLUi ;
- La mise en place de registres papiers au siège de Montpellier Méditerranée métropole et dans les 31 mairies du territoire destinés à recueillir avis et propositions du public ;
- La mise en place d'un formulaire dédié sur le site internet de Montpellier Méditerranée Métropole (www.montpellier3m.fr/PLUi) ;
- La création d'une adresse mail dédiée (elaborationplui@montpellier3m.fr).
- des publications par voie de presse effectuées lors des mises à dispositions successives, faisant état des différents compléments apportés et rappelant systématiquement les modalités de concertation mise en œuvre ;
- des insertions au sein de la presse locale, des magazines municipaux et des annonces sur les réseaux sociaux pour annoncer la tenue des réunions publiques, chacune de ces modalités renvoyant systématiquement vers la page dédiée du site internet de la Métropole
- la mise à disposition de brochures d'information et d'explication au siège de la Métropole et dans les mairies des 31 Communes ainsi que sur la page dédiée du site internet (www.montpellier3m.fr/plui) ;
- des publications régulières dans le journal d'information de la Métropole ; - une publication par voie de presse informant de la date de clôture de la phase de concertation ;
- la mise à disposition de l'ensemble du projet de PLUi, pendant un mois minimum, avant l'arrêt du document par le Conseil de Métropole, dans chacune des 31 communes

de la Métropole, au siège de la Métropole et sur la page dédiée du site internet (www.montpellier3m.fr/plui) ;

La concertation s'est poursuivie, en 2023, par une seconde série de 33 réunions publiques (février à mai 2023) visant à présenter les orientations et les choix du PLUi climat, à présenter le nouveau zonage et le règlement, à expliquer comment les projets urbains communaux étaient pris en compte et à recueillir les avis de la population.

Le projet de PLUi a été mis à disposition du public au fur et à mesure de son élaboration.

Le bilan de cette concertation préalable relative à l'élaboration du PLUi a permis de s'assurer que la déclinaison des objectifs poursuivis et des orientations du PADD était, pour l'essentiel, en phase avec les préoccupations du public qui a participé à hauteur de 1925 contributions.

A ce titre, le résultat de la concertation a permis à 3M de constater que les choix opérés par le projet de PLUi ne sont pas remis en cause.

Concernant le résultat de cette concertation préalable, près de 11% des observations relèvent du thème « méthodologie » décliné en 3 sous-thèmes : contenu du document, modalités pratiques et procédure. Ont été classées, dans ce thème, les demandes sur la lisibilité des documents mis à disposition, regrettant le caractère incomplet des documents mis à disposition et l'identification de secteurs restant momentanément « en cours d'analyse ». Il peut s'agir également de demandes relatives à la conduite de la concertation, à des précisions quant aux délais de procédure, aux modalités d'élaboration du projet, voire des demandes de rendez-vous avec les élus en charge du projet de PLUi.

Au cours de l'enquête publique des contributeurs ont déploré ou dénoncé une communication et une concertation insuffisante dans certaines communes (Saussan, Castelnau le Lez, Lattes, ou encore -à la marge- Villeneuve les Maguelone).

3) Disparition de certains documents entre le temps de la concertation préalable et le début de l'enquête

La période de concertation préalable pendant toute l'élaboration du PLUi, s'est achevée le 02 octobre 2024—A cette date, les dossiers de concertation papier mis à disposition à l'Hôtel de Métropole et au sein des 31 communes membres n'étaient plus disponibles.

A l'approche de l'enquête, afin d'organiser les renvois nécessaires dans les délais réglementaires vers la page de présentation de l'enquête publique administrée par la société Préambules (= arrêté et avis d'ouverture d'enquête publique à publier 15 jours avant le début de l'enquête sur le site internet de Montpellier Métropole) et ne pas risquer de confusion entre les différentes versions disponibles, ces documents ont été dé-publiés le 08 janvier 2025, date de redirection effective vers le site administré par Préambules. Le dossier

d'enquête publique unique a été mis à disposition dès le mercredi 29 janvier à 09h00 conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

Appréciation de la C.E au sujet de la disparition de certains documents entre le temps de la concertation préalable et le début de l'enquête.

La C.E prend acte de la réponse de la Métropole mais pour sa part elle avait enregistré que le Collectif Ceinture Verte avait indiqué que certains documents faisant état de leurs échanges et des oppositions signalées n'apparaissaient plus dans le bilan de cette concertation préalable. La réponse de 3M en donne une explication

4) Comptes rendus détaillés des réunions de la concertation préalable qui ne figurent pas au dossier

En application de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, Montpellier Métropole et les 31 Communes du territoire ont associé, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLUi, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. A l'issue de cette phase de concertation qui s'est traduite, entre autres, par 39 réunions publiques, Montpellier Métropole en a arrêté le bilan. Ce bilan de concertation a été joint au dossier d'enquête publique conformément aux dispositions de l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme. Les comptes rendus détaillés des réunions de la concertation préalable ne comptent pas parmi les pièces devant composer un dossier d'enquête publique.

Appréciation de la C.E au sujet de la disparition de CR de réunion entre le temps de la concertation préalable et le début de l'enquête. La C.E prend acte de la réponse de la Métropole. Il est vrai que le dossier d'EP était déjà trop volumineux. Toutefois une phrase au sujet de ces CR de réunion aurait pu être rajoutée au bilan de la concertation pour les points relevés par les contradicteurs.

5) Publicité pas assez développée sur la tenue de l'enquête publique

Les publicités réglementaires ont été effectuées conformément aux dispositions de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. La continuité des affichages réglementaires a pu être constatée par la commission d'enquête. Au-delà de cet affichage réglementaire, Montpellier Métropole a amplifié le plan média et les autres moyens de communication mis en œuvre. Enfin un relais a également été opéré par la-totalité des sites internet des 31 communes.

Appréciation de la C.E au sujet de la publicité de l'enquête et de la connaissance des questions soulevées:

- au-delà de la conformité de la publicité légale qui a été respectée, notamment les publications dans les journaux,
- l'affichage dématérialisé de l'avis d'enquête sur les bornes électroniques de la Métropole et/ou dans les mairies a été effectué dès le 07 janvier 2025, soit 22 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture,
- l'avis d'enquête a été placé sur le registre dématérialisé (RD) dès le 08 janvier, soit 21 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à sa clôture,

-les panneaux d'avis réglementaires ont eux été apposés dans plus de 60 points de la Métropole dès le 10 janvier (soit 19 jours avant le début de l'enquête) et contrôlés par les commissaires enquêteurs dans les jours suivants entre le 10 et le 15 janvier.

-des rappels hebdomadaires ont été édités chaque jeudi dans la Gazette de Montpellier en page 3,

-au surplus les médias s'en sont fait non seulement l'écho, mais encore par le biais de divers articles ont exposé les oppositions affichées comme annoncé des réunions d'information ou de conférences organisées. Les CE ont pu en prendre connaissance ou ont pu assister à titre d'information à certaines réunions,

-de surcroît des CE ont reçu à leur demande des associations qui voulaient s'exprimer sur le projet, ou encore le président de la CE a proposé d'en recevoir d'autres, voire d'entendre également des élus municipaux opposés au projet, dont un n'a pas donné suite à leur invitation/proposition,

us municipaux opposés au projet, dont un n'a pas donné suite à leur invitation/proposition,

Au final la C.E a pu constater que de très nombreux citoyens se sont renseignés sur cette enquête (82889 téléchargements par 58001 visiteurs uniques qui ont consulté le site web du registre dématérialisé (le « RD »), sans parler d'au moins 338 qui se sont rendus consulter le dossier d'EP dans les lieux de permanences et ont déposé un avis sur les registres papier ; 20635 visiteurs ont téléchargés au moins 1 pièce du dossier, et au final 4086+5= 4091 dossier, et au final 4086+5= 4091 contributions ont été regroupées sur le site du RD (environ 0,81 % de la population). Cela démontre que l'existence d'une enquête publique était connue même si l'on peut toujours regretter que pas plus de citoyens n'y aient contribué.

6) Quasi-absence du « Patrimoine » dans le dossier

Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond cf. 3_questions à 3M.

Se référer également à l'annexe "Questions suite avis PPA et MRAE"

7) Certaines associations n'ont pas été associées à la concertation

Au regard de l'article L.132-13 du Code de l'urbanisme : « Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, sont consultés à leur demande : 1° Les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ; 2° Les associations de protection de l'environnement agréées mentionnées à l'[article L. 141-1 du code de l'environnement](#) ;.../...

Montpellier Métropole n'a pas consulté les associations locales d'usagers agréées, les associations de protection de l'environnement agréées, les EPCI voisins compétents en matière d'élaboration de PLU, le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'[article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation](#) propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de 3M ni les communes limitrophes considérant qu'aucune demande en ce sens n'a été formulée de leur part.

En revanche la majorité des associations, collectifs, syndicats et comités ayant contribué pendant l'enquête publique ont également contribué dans le cadre de la concertation PLUi précédant l'arrêt du PLUi.

Appréciation de la C.E au sujet de l'absence de demande d'avis à certaines associations.

La C.E a pris acte du choix opéré par la Métropole et a noté en revanche que plus de 45 associations ont tenues à s'exprimer durant l'EP.

Au passage la C.E ne peut que regretter que les collectivités territoriales limitrophes n'aient pas non plus été interrogées. En effet, en 2025, et dans la situation de saturation de la Métropole de Montpellier, il paraît temps de raisonner les questions d'urbanisme et de capacités en associant les communautés urbaines alentours pour appréhender les limites sur une aire urbaine élargie.

rbaine élargie.

8) Pas de co-construction avec les citoyens

Se référer aux éléments évoqués ci-avant paragraphe « Durée de l'enquête publique / prolongation de l'enquête ».

Appréciation de la C.E au sujet de la co construction du projet. 5 ans et demi de préparation d'information, de communication et de concertation ont largement permis d'associer les citoyens et les élus communaux à la construction du projet au travers de plus de 100 réunions.

9) Pas de dossier et/ou de permanence dans chacune des 31 communes de la Métropole

Montpellier Métropole, en accord avec le Président de la commission, n'a pas souhaité mettre à disposition le dossier d'enquête dans chaque commune considérant :

- Que les coûts relatifs à l'impression de 32 dossiers d'enquête PLUi unique complet auraient été trop importants sachant que les dossiers d'enquête ne servent que lors de l'enquête ;
- Qu'une responsabilité environnementale incombe à l'EPCI, les dossiers d'enquête dûment paraphés par la commission d'enquête ne servent que l'enquête et sont appelés à être détruits (hors nécessité d'archivage) ;
- Que la concertation préalable s'est déroulée d'avril 2019 à octobre 2024, soit pendant 5 ans et demi,

Un contributeur indique, à titre de comparaison, ce qui s'est passé pour le PLUi-H de Toulouse Métropole. Toutefois les chiffres avancés sont à nuancer

Appréciation de la C.E au sujet des modalités de l'enquête :

Des contributeurs comme un élu ont participé à l'enquête en demandant une prolongation de cette enquête, certains en la comparant à celle du projet de PLUi-h de Toulouse, et en dénonçant un nombre insuffisant de permanences et de lieux de permanences, ou encore des conditions d'accès aux informations inacceptables (selon cet élu). D'autres n'ont pas trouvé normal qu'une période de vacances scolaires soit incluse dans les 31 jours d'enquête.

Compte tenu de la longueur de la préparation du projet de PLUi-c, 5 ans au cours desquels plus de 100 réunions ont été organisées, associant même les associations, et ayant aussi donné lieu à des réunions de quartiers ou dans les municipalités, la durée de l'enquête a été fixée à 31 jours. Compte tenu de la richesse des contenus des observations formulées les sujets importants et tous les cas particuliers des citoyens qui ont souhaité s'exprimer ont pu être identifiés et enregistrés par la C.E

En ce qui concerne le PLUi-h de Toulouse, comparaison n'est pas raison même si on peut toujours multiplier la durée de l'enquête, les lieux et les créneaux de permanence. En ce qui concerne le PLUi-h de Montpellier, comparaison n'est pas raison même si on peut toujours multiplier la durée de l'enquête, les lieux et les créneaux de permanence.

A noter d'abord qu'un précédent PLU de Toulouse avait été annulé par le TA pour manque de sincérité sur la consommation d'ENAF. Puis s'il fallait comparer, il conviendrait de bien noter ce qui différencie ces 2 métropoles :

Toulouse	Montpellier	différence
818 491 habitants	507 526 =	- 310 968
37 communes	31	- 6 communes
458,2 km²	421,8	- 37 km ²
1786,5 densité au km²	1203,2	- 583,3 hbt/km ²
Accroissement 1,3 %	1,7 %	+ 0,4 %
9 C.E	11 CE	+ 2 CE
13 lieux	9 =	- 4 lieux
24 où pas de CE	22 où pas de CE	Il y a moins de communes où il n'y a pas de CE
1 CE pour 4,11 communes	1 CE pour 2,8 communes	Meilleur ratio
44 permanences selon le contributeur	27 permanences La 2ème permanence a eu lieu à des jours et horaires différents selon les lieux.	certes
1 CE pour 4,8 permanences	1 CE pour 2,45 perman	Meilleur ratio

Une permanence a même eu lieu le samedi 22/02 à l'Hôtel de Ville de Montpellier avec 3 CE pour permettre de s'exprimer à ceux qui travaillaient en semaine (ou qui étaient en vacances) et/ou qui ne disposent pas d'internet et/ou ne voulaient pas envoyer un courrier postal.

Appréciation de la C.E au sujet des lieux de permanence : des contributeurs dénoncent l'insuffisance des lieux de permanence. Ils auraient aimé en avoir dans chacune des 31 communes, ce qui est très rarement le cas (voir également la comparaison avec Toulouse s'il en était besoin...).

Une commune centrale (voire 2 pour Cadoule et Bérange, Plaine Ouest, plus étendus et excentrés) de chaque secteur géographique de la Métropole a (ont) été ciblée(s) pour y tenir les permanences. Et 2 lieux de permanence ont été activés pour la ville de Montpellier (Hôtel de la métropole et Hôtel de Ville).

Appréciation de la C.E au sujet de la période de vacances scolaires : zone C du 15 février au 02 mars 2025.

D'une part il est bien rare que des citoyens, surtout en activité professionnelle, soient absents 15 jours lors des congés scolaires de février. D'autre part, toutefois, tous ceux qui le voulaient ont pu s'exprimer par tous moyens réglementaires précisés dans l'arrêté et l'avis d'EP. Ceux étant absents plus d'un mois de la Métropole pouvaient le faire via Internet. Une permanence a même été organisée un samedi matin en mairie de Montpellier avec 3 commissaires enquêteurs, et elle n'a pas désemplie de 9h à midi. Lors de cette permanence un couple résidant dans l'Aveyron est même venu spécialement à Montpellier pour s'enquérir de la situation de l'une de leurs parcelles. C'est dire que ceux qui avaient intérêt à s'exprimer ont pu le faire...

Appréciation de la C.E au sujet des conditions d'accès aux informations jugées -par un seul élu- inacceptables : l'élu opposant évoqué précédemment a pu constater lui-même l'intérêt et l'affluence des participants à l'enquête public en se rendant volontairement dans 2 permanences le dernier jour d'enquête (cf sa contribution de 14h47 pour Castries, et celle de 15h56 pour Clapiers, soit au moins 2h13 avant la fin de l'enquête pour Castries, et 1h04 pour Clapiers).

L'expérience des fins d'enquête publique qui connaissent toujours ce genre d'affluence de dernière minute a conduit les commissaires enquêteurs à encourager ce jour là, dans toutes les permanences, les derniers contributeurs soit à s'exprimer par internet avant 17h, soit à renseigner un imprimé pré formaté mis aussitôt à leur disposition et qui a été dûment enregistré dans les délais légaux. Tout le monde a ainsi pu s'exprimer jusqu'à la dernière minute.

10) Des améliorations assez significatives donneraient une plus grande valeur au PLUi

Il est fait ici référence à la contribution du groupe local des Shifters Languedoc Roussillon, n'engageant ni l'Association des Shifters, ni le Shift Project, qui souhaite mettre en évidence des améliorations qui, selon les affirmations du groupe local, donneraient une plus grande valeur au PLUi :

-Montpellier Métropole a versé les avis PPA dès le début de l'enquête publique et a versé au dossier d'enquête dès réception des avis transmis en cours d'enquête;

-Si le renforcement des dispositifs de participation citoyenne pour tous les projets s'inscrivant dans le cadre des OAP peut être souhaitable, le PLUi n'a pas d'habilité législative pour l'imposer.

-Lorsque cela est justifiée selon les cas, les différentes OAP traitent des orientations à respecter en matière de cheminements sécurisés, d'organisation des stationnements notamment vélos.

Appréciation de la C.E au sujet des améliorations. Se référer aux réponses de 3M aux questions afférentes de la commission d'enquête cf. thème Climat/énergie, thème Métropole, thème consommation espace, "Questions suite avis PPA et MRAE", questions à 3M.

11) Certaines informations demandées auparavant par des associations ou collectifs (notamment CCVM) ne figurent pas dans le dossier

Montpellier Métropole constate que le dossier d'enquête publique, et en particulier . dont le bilan de concertation, et souhaite, en particulier, attirer l'attention sur le caractère « raisonnable » de l'évaluation environnementale du PLUi et de son degré de précision.

L'évaluation environnementale du PLUi n'a pas à être aussi précise que les études d'impact ou autres études et autorisations spécifiques qui devront être produites ou accordées en phase pré-opérationnelle ou opérationnelle sur chacun des sites ou secteurs concernés.

Montpellier Métropole souhaite préciser que :

- Le rapport de suivi de l'artificialisation n'est pas une pièce constitutive d'un PLU exigée par la Loi ;*
- la Loi exige d'apprécier la consommation d'ENAF (et non l'artificialisation) au regard des 10 années de consommation avant la promulgation de la Loi Climat et résilience soit 2011-2021 ;*
- l'analyse de la consommation d'espace figure bien au sein du rapport de présentation (voir tome 1 diagnostic / tome 3 justification des choix).*

Appréciation de la CE : Le projet de PLUi, réunit l'ensemble des pièces exigées par la Loi.

12) Solidité juridique de l'OAP « clos des Pins »

Se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond cf. 3_questions à 3M.

Se référer également à l'annexe "Questions suite avis PPA et MRAE"

Appréciation de la C.E : dont acte

13) Les cartes PLUi et PPRI ne sont pas assez exploitables

L'élaboration des cartes PPRI ou des PAC relèvent de la compétence exclusive de l'Etat.

S'agissant des pièces graphiques du PLUi, Montpellier Métropole apportera tous les éléments à sa disposition pour gagner en lisibilité tout en maintenant la représentation graphique à l'échelle métropolitaine. Elle développera une application web de consultation et de renseignement robuste, conforme aux dispositions réglementaires du PLUi qui auront été approuvées par le Conseil de Métropole.

Appréciation de la C.E : La C.E note que 3M développera une application web de consultation et de renseignement robuste, conforme aux dispositions réglementaires du PLUi qui auront été approuvées par le Conseil de Métropole.

Conclusion partielle : La C.E estime que :

- nonobstant les critiques formulées par des opposants, l'EP a été menée réglementairement (arrêté, avis, publications, publicité, durée, modalités, concertation, etc),
- elle a recueilli suffisamment d'informations importantes, ou moins, et tous les cas particuliers qui ont tenu à se faire connaître pour préparer ses conclusions et formuler un avis,
- les points saillants thématiques qui ressortent de cette enquête publique recourent en majorité ceux qui avaient émergé lors de la concertation préalable,
- les points d'achoppement concrets relevés précédemment comme à partir des avis des PPA, MRAe, etc., ainsi que dans les contributions du public sont bien identifiés par secteurs géographiques.

En revanche compte tenu du nombre et de l'intérêt des informations recueillies, des questions qu'elle a posées à la Métropole dès la fin de l'EP, et du délai supplémentaire de plus 5 semaines demandé par cette collectivité pour y répondre, la C.E a estimé nécessaire de demander à son tour une prolongation des délais pour pouvoir remettre son rapport dont ses conclusions et ses avis.

Réserve : la C.E demande que 3M mette effectivement à la disposition du public une application graphique web de consultation et de renseignement robuste, conforme aux dispositions réglementaires du PLUi qui auront été approuvées par le Conseil de Métropole.

VI.6.18. Habitat, logement & cadre de vie

PREAMBULE :

Le PLUi-C prévoit la production de 4 300 à 4 500 logements, de tous types, par an. Ces derniers sont répartis sur toutes les communes de la Métropole en tenant compte de leur importance et de leurs contraintes.

Sur les 4 086 contributions, ce thème a été commenté par 1 654 personnes.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Dans cette thématique, la volonté de la Métropole de répondre :

- . à la demande de logements de tous types sur la Métropole,
 - . de répartir cette demande sur toutes les communes de la Métropole, chacune en proportion de son échelle et de ses contraintes,
 - . de préserver, conforter et dynamiser avec ce projet l'armature des villes et des villages,
- est clairement exprimée dans le PADD du SCoT et déclinée dans le PADD du PLUi.

La lecture comparative montre globalement une cohérence d'ensemble, sans incompatibilité du PADD du dossier de PLUi-C avec le PADD du SCoT.

Concertation préalable : extrait de la délibération de la Métropole n° 2024-366 du 8.10.24

« Près de 68 % des observations relèvent du thème « Habitat », décliné en quatre sous-thèmes tels que Démographie, Constructibilité, Mixité Sociale et Gens du Voyage. Ont été classées dans ce thème les demandes visant à :

- Limiter les extensions urbaines pour préserver les espaces verts et les ressources naturelles, se prémunir des risques, des nuisances ou des conséquences sur l'environnement ;
- Ou au contraire, modifier le projet de zonage pour rendre constructibles des secteurs situés en particulier en zone agricole ou naturelle ;
- Accroître les droits à construire existants ;
- Ou au contraire, diminuer les droits à construire projetés dans le cadre du PLUi, en particulier en abaissant les hauteurs envisagées ;
- Définir un niveau de densité acceptable ;
- Supprimer, réduire ou reclasser des espaces boisés classés existants ;
- Encourager un développement favorisant des secteurs bien desservis en transports en commun, bénéficiant de services et d'équipements de proximité ;
- Rappeler la nécessité de mettre en œuvre un aménagement du territoire respectueux des identités des communes et de leur patrimoine culturel et naturel ;
- Appeler une répartition solidaire de l'effort de construction de logements (y compris locatifs sociaux) dans toutes les communes de la métropole.

Ce thème fait apparaître d'un côté le souhait de limiter certaines extensions ou projet de réinvestissement urbains et de l'autre une volonté d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones dédiées à l'agriculture ou à des espaces naturels, soumises à risques et aléas, ou présentant une sensibilité environnementale avérée. »

Avis des personnes publiques associées (PPA) et réponses de 3 M

Nota : L'avis des PPA et les réponses de 3 M sont résumés ci-dessous. Le lecteur pourra prendre connaissance de l'intégralité de ces avis et de ces réponses dans le Tome 3 (annexes).

Six personnes publiques associées (PPA) ont émis un avis sur ce projet :

1. **La MRAe** a donné les recommandations suivantes :

- . Intégrer la vacance structurelle dans le calcul du besoin en logements ;
- . Préciser le besoin en résidences secondaires et la stratégie du projet de PLUi en matière d'hébergements touristiques ;
- . Préciser et justifier la stratégie visant à éloigner les constructions des infrastructures routières ;
- . Définir des règles de volumétrie et d'implantation des bâtiments de manière à favoriser les formes urbaines facilitant la dispersion des polluants ;
- . Mieux justifier les règles de recul choisies pour éviter l'exposition de la population au bruit ;
- . D'étudier les incidences de la proximité des quartiers d'habitation concernés par rapport à des zones de nuisances phoniques engendrées par les infrastructures routières ou par les activités économiques, et de décliner la séquence Eviter, Réduire, Compenser permettant de limiter les effets de cette proximité

Réponses de 3 M :

- . *Vacance structurelle : Le dispositif étatique « Zéro logement vacant » est mobilisé sur le territoire pour repérer les vacants depuis plus de 2 ans et accompagner les propriétaires. La réalité est à un niveau très inférieur au recensement du fichier LOVAC 2022.*
- . *Résidences secondaires et hébergements touristiques : La réglementation mise en place permet de limiter la transformation de logements permanents en autres formes d'occupation, notamment en location de meublés de courte durée, en les soumettant à l'obtention d'une autorisation doublée d'une obligation de compensation. Seuls les propriétaires en nom propre ne sont pas concernés par cette obligation, dans la limite d'une autorisation pour un seul logement/foyer fiscal pour 3 ans, renouvelable une fois.*
- . *Nuisances et pollutions : le mémoire en réponse de 3M renvoie au dossier d'évaluation environnementale qui les a prises en compte et se propose d'apporter des précisions et compléments pour la recherche de solutions efficaces en matière de nuisances phoniques, marges de recul, de qualité de l'air, la dispersion des polluants atmosphériques, notamment en zone AU.*

2. **L'Etat** a émis un avis favorable, assorti de recommandations sur ce thème :

- . S'assurer que le PLUi permettra une production de logements correspondant aux besoins exprimés par le PLH.
- . Décliner les objectifs chiffrés par agglomération : ville centre et villages.
- . Donner une définition de l'accession abordable (Bail réel solidaire (BRS), Prêt social location accession (PSLA) afin de la comptabiliser dans les dispositions SRU.
- . L'avenir du secteur de logements insalubres de la rue des Grèzes à Montpellier n'est pas clair Préciser l'OAP Bouisse-Grèzes.
- . Préciser les conditions d'implantation de la clinique Clémentville à la Mosson (Emplacement réservé, stationnement).
- . Préciser l'affectation du secteur de Naussargues (en zones A et N) à Juvignac où une aire de grands passages (AGP) doit être aménagée.

Réponses de 3 M :

Sur l'ensemble des questions formulées, des réponses concrètes et justifications ont été apportées, dont certaines d'entre elles renvoient au futur PLH qui définira plus précisément le plan d'action défini. Une fois le nouveau PLH approuvé, si cela s'avère nécessaire, le PLUi pourra être modifié afin d'intégrer ces nouveaux éléments.

S'agissant de l'habitat indigne rue des Grèzes, le traitement social est en cours avec tous les partenaires concernés ainsi qu'une étude de faisabilité de résorption de l'habitat insalubre et des travaux d'aménagement sont prévus pour embellir ce secteur, accompagnée d'une réduction de constructibilité.

Le projet privé de la clinique Clémentville devra prendre en compte les besoins en matière de stationnement, en lien avec la desserte en transports publics. Enfin, l'AGP de Naussargues est en cours de réalisation.

3. **La Région Occitanie** a émis un avis à priori favorable et souhaité avoir des précisions en matière d'habitat et logements :

L'effort de rééquilibrage territorial de la production de logements sociaux doit être mené sur les communes SRU carencées.

La problématique du logement des travailleurs saisonniers n'est pas abordée et il n'est pas fait mention de la rénovation ou production de logements (inter)communaux à vocation sociale, notamment dans les petites villes ou villages qui contribuent à la concrétisation des objectifs du PLUi.

Réponses de 3 M :

Il est confirmé que l'effort de production de logements sociaux doit porter de manière prioritaire sur les 21 communes SRU avec une part de 33 % de LLS attendue, 30 % pour les communes non SRU et ces orientations ont été déclinées et argumentées.

Concernant le logement des travailleurs saisonniers, le nouveau PLH en cours d'élaboration, devra le prendre en compte et le PLUi sera modifié, si nécessaire, une fois le nouveau PLH approuvé.

La rénovation ou la production de logements intercommunaux à vocation sociale, notamment dans les petites villes ou villages est un dispositif à l'échelle de la région Occitanie.

4. Le Département de l'Hérault a émis un avis à priori favorable avec une réserve relative à l'Habitat :

. Demande la modification du règlement sur la ZAC départementale de Pierresvives afin de permettre la constructibilité prévue.

Réponse de 3M :

Concernant la ZAC de Pierresvives, la réponse est argumentée et justifiée par des contraintes hydrauliques et des risques d'inondation, notamment le dernier PAC de l'Etat, qui va nécessiter, pour le CD34, de redéfinir la composition de la ZAC en prenant en compte ces enjeux.

5. La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable, assorti d'une remarque sur l'habitat :

. Mixité fonctionnelle : habitat – commerces dans les opérations d'aménagement, à étudier au cas par cas car la création systématique de rdc commerciaux n'est pas toujours pertinente d'un point de vue urbanistique ou commercial d'une part et que certaines dispositions réglementaires devront être ajustées dans une logique d'urbanisme de projet pour la production de logements.

Réponse de 3 M :

S'agissant des programmes de logements à un stade pré-opérationnel, cette remarque appelle à la vigilance et à des ajustements.

Concernant les RDC commerciaux, le zonage du PLUi intègre un certain nombre de linéaires à approfondir, à la suite de l'approbation du Schéma Directeur d'Urbanisme Commercial (SDUC) en cours d'élaboration.

6. **La SNCF Réseau**, dans son avis, à priori non défavorable, a souhaité une modification du règlement :

Concernant le projet urbain du secteur Nouveau Saint-Roch dans lequel la SNCF s'est engagée vis-à-vis de l'Etat à produire du logement, le PLUi amène des contraintes limitant la faisabilité initiale, notamment en raison du volet hydraulique obligeant la réalisation de parkings en superstructure.

SNCF Immobilier demande que les règles applicables quant au nombre de stationnement par logement et par mètre carré soient reconsidérées.

Réponse de 3 M :

Le projet de renouvellement de la SNCF devra prendre en compte les contraintes hydrauliques du PAC de l'Etat. Quant aux normes de stationnement, les règles sont définies à l'échelle des 31 communes de la Métropole et ne peuvent déroger pour des cas particuliers.

Appréciation de la C.E. :

3 M apporte des réponses détaillées et argumentées, précisant leurs contraintes, leur position et renvoyant quelquefois à d'autres procédures actuellement en cours ou à venir qui, après leur approbation, pourront être, si nécessaire, intégrées dans le PLUi.

Certains points, notamment soulevés par l'Etat, pourraient utilement être complétés.

Avis du Public

Analyse synthétique des contributions

Sur 4 091 contributions, le thème HABITAT & CADRE DE VIE a été commenté par 1 654 personnes dont la très grande majorité n'a pas formulé de questions mais a développé fortement ses préoccupations sur le cadre et la qualité de vie.

Sur l'HABITAT-LOGEMENT : Peu de contributions développent explicitement ce sous-thème. Si certaines expriment la satisfaction de production de logements sociaux et de mixité sociale, nombre d'entre elles soulignent leurs inquiétudes en matière d'insécurité liées à l'apport de populations nouvelles qui vont modifier la sociologie d'un secteur et le perturber, avec des problèmes de circulation, de stationnement, de saturation des équipements publics, de pollution, nuisances sonores, grignotage des espaces verts, absence d'intimité par des immeubles proches surplombant l'existant, d'imperméabilisation des sols, de difficulté à

développer le photovoltaïque.... Il est à noter qu'il y a très peu de contributions formellement opposées aux logements sociaux mais quelques sous-entendus sont exprimés.

Sur le CADRE DE VIE : différents types de tissu urbain, et pour chacun des inquiétudes exprimées :

. VILLAGES : Les habitants sont perturbés dans leur vie quotidienne par la production de constructions un peu plus hautes que l'existant et un apport de population sur des terres agricoles qui vont aggraver les risques d'inondation (ex Saussan : création d'un quartier en centre-ville à la place du stade actuel). La dénaturation du paysage, l'incohérence de la morphologie urbaine et des nouvelles architectures, la perte d'espaces verts et de lieux centraux de convivialité sont couramment cités.

. VILLES :

- **CASTELNAU** : si l'on fait abstraction du débat virulent sur le site de la Clinique et son éventuel déplacement, les contributions sont partagées : les inquiétudes sur l'axe structurant avec des bâtiments de grande ou moyenne hauteur et les problèmes qu'ils engendrent ; dans différents endroits de la ville, l'arrivée d'immeubles de moyenne hauteur dans des zones pavillonnaires sans transition respectueuse. L'arrivée de populations nouvelles et la mixité sociale soulèvent des craintes au niveau de la circulation, la pollution, les espaces verts, les équipements publics déjà sous-dimensionnés. L'utilisation des espaces verts et/ou agricoles pour la production de logements semble contradictoire avec le bien vivre.
- **LATTES** : « Ode à la mer » principalement : production de 5000 logements. Impression que la ville de Montpellier déborde sur Lattes, avec tous les inconvénients et sans les avantages en termes d'équipements publics, de loisirs, ... en considérant que les déplacements vont être encore plus difficiles et que le tram ne répond pas à tous ces problèmes.
- **MONTPELLIER** : on retrouve les mêmes problématiques plus amplifiées car toutes les OAP d'habitat où les opérations de densification urbaine rencontrent le même problème de construction d'immeubles en R+6 ou plus, au droit de zones pavillonnaires ou d'immeubles bas, l'utilisation de terrains disponibles pour construire des immeubles hauts tranchant avec l'environnement immédiat sans respect pour la transition, avec les mêmes griefs et conséquences, donnant l'impression étouffante que la ville les submerge.

Appréciation de la C.E. :

« La logique de la multiplication des centralités sur le territoire est faite pour favoriser la ville du quart d'heure » : ce concept ne semble pas être compris par un grand nombre de contributeurs. Pour cela, un réel travail d'information et de concertation avec les résidents de tous les secteurs (quartier, village, ville) est à mettre en place pour démystifier les préjugés concernant les logements en mixité sociale et proposer un réel cadre de vie agréable, avec des lieux de convivialité, qui conjurent le ressenti de perte d'âme.

e ressenti de perte d'âme.

ressenti de perte d'âme.

Dans le cadre du PVS, la Commission d'Enquête a posé sur cette thématique la question suivante :

Le concept « La logique de la multiplication des centralités sur le territoire est faite pour favoriser la ville du quart d'heure » répond aux objectifs du PADD. Toutefois, ce prérequis ne semble pas être compris par la très grande majorité des contributeurs qui rejette la situation de renforcement ou de création de nouvelles centralités pour des motifs d'inquiétude légitime, et d'autre moins, sur les densifications (faible transition entre immeubles et pavillonnaire, ensoleillement, vue obstruée ou plongeante, absence d'espaces de convivialité voire d'équipements et jardins publics, apport de population nouvelle, insécurité...).

Quelles actions envisagez-vous de mettre en œuvre pour sensibiliser et convaincre les résidents/habitants que ces projets de développement urbain, quelle que soit leur échelle (quartier, village, ville) vont être des espaces agréables où il fera bon vivre ?

Réponse de 3M :

Toute l'architecture du PLUi repose sur la nécessité de concilier projets de développement urbain et qualité de vie.

Il s'agit tout d'abord principalement de projets en réinvestissement urbain, situés dans des centres villages existants, où toutes les aménités et les équipements publics sont déjà présents.

L'objectif de modération foncière auquel s'astreint le projet de PLUi implique en effet de limiter les extensions urbaines, à l'inverse d'un modèle de développement qui a pu conduire à développer des zones d'habitat éloignées des transports en commun et des équipements publics.

Les projets intégrés dans le PLUi font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation énonçant des principes d'intégration urbaine de qualité, en préservant la transition avec les espaces naturels et agricoles, en ménageant des transitions avec les tissus urbains environnants, en intégrant la trame verte et bleue.

Les hauteurs proposées dans les plans de zonage ont été majoritairement adaptées après les différents temps de concertation notamment après les 33 réunions publiques qui ont été tenues dans les 31 communes de la Métropole.

L'élaboration du PLUi a été conduite en collaboration étroite avec les 31 communes. Au-delà du PLUi, il appartient maintenant aux communes ainsi qu'à la Métropole (pour les

opérations de sa compétence – Ode à la mer, opérations économiques, ...) de conduire des concertations adaptées auprès de la population sur ces sites de projets.

Appréciation de la C.E. :

Malgré le travail de concertation formel et réglementaire qui a eu lieu, le reflet des contributions est sans appel sur les inquiétudes en matière de qualité de vie des futurs quartiers ou villages. Afin de permettre aux habitants d'envisager plus sereinement leur futur, les concertations adaptées proposées seront les bienvenues auprès des populations concernées par les sites de projets, en réalisant un cadre de vie concerté agréable, avec des lieux de convivialité indispensables à la qualité de vie et au bien-être des habitants.

APPRECIATION GENERALE SUR LA THEMATIQUE HABITAT

La logique de la multiplication des centralités sur le territoire est faite pour favoriser la ville du quart d'heure » : ce concept ne semble pas être compris par un grand nombre de contributeurs. Pour cela, un réel travail d'information et de concertation avec les résidents de tous les secteurs (quartier, village, ville) est à mettre en place pour démystifier les préjugés concernant les logements en mixité sociale et proposer un réel cadre de vie agréable, avec des lieux de convivialité, qui conjurent le ressenti de perte d'âme.

ressenti de perte d'âme.

essenti de perte d'âme.

Malgré le travail de concertation formel et réglementaire qui a eu lieu, le reflet des contributions est sans appel sur les inquiétudes en matière de qualité de vie des futurs quartiers ou villages. Afin de permettre aux habitants d'envisager plus sereinement leur futur, les concertations adaptées proposées seront les bienvenues auprès des populations concernées par les sites de projets, en réalisant un cadre de vie concerté agréable, avec des lieux de convivialité indispensables à la qualité de vie et au bien-être des habitants.

a qualité de vie et au bien-être des habitants.

ien-être des habitants.

Globalement, la Métropole a réalisé un travail élaboré sur ce thème qui intègre bien la mixité sociale et la répartition spatiale à l'échelle de chaque commune.

L'écoute et la prise en compte de certaines observations formulées par les contributeurs a permis à la Métropole d'améliorer le projet, d'apporter les modifications nécessaires

et de s'engager à réduire l'inquiétude de la population dans le cadre de concertations spécifiques et adaptées par commune et par projet.

Recommandation de la Commission d'Enquête, à mettre dans l'avis :

Prendre en compte les attentes fortes de la population qui s'est exprimée dans cette enquête :

- **Renforcer, dans la morphologie urbaine, les transitions avec les tissus urbains environnants ;**
- **Mieux intégrer la trame verte et bleue, les lieux centraux de convivialité dans l'aménagement des projets ;**
- **Co construire plus largement avec les habitants les projets qui les concernent afin de leur offrir la qualité de vie et le bien-être qu'ils attendent de ce projet de PLUi-C.**

VI.6.19. L'économie

1. Introduction

Cette synthèse distingue deux sous-ensembles : l'économie agricole d'une part et tous les autres secteurs d'activité d'autre part.

L'économie agricole apparaît liée à l'environnement dans la compatibilité ou la cohérence du PLUI avec les documents d'ordre supérieur. Elle est en effet vue comme multifonctionnelle, à la fois comme activité économique et comme participant à la préservation de la biodiversité, du paysage ou au bon fonctionnement du réseau hydrographique.

2. le résultat de la concertation préalable

En matière d'économie, la concertation préalable a soulevé des points rattachés à des secteurs particuliers du territoire de la métropole, mais pas d'interrogation de portée générale sur ce thème.

3. Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur. et les traductions dans le règlement et les documents graphiques,

Dans le domaine de l'économie, le PLUI de Montpellier Méditerranée Métropole doit prendre en compte ou être compatible avec les documents supérieurs suivants : SRADDET et SCOT. L'articulation et la cohérence du projet de PLUI avec ces deux schémas sont présentées dans le tome 5 « articulation avec les documents de rang supérieur » du rapport de présentation.

A. SRADDET Occitanie approuvé le 14 septembre 2022

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Occitanie, développe une stratégie arrêtant les grandes ambitions à poursuivre à l'horizon 2040. Ce schéma définit, dans le champ de l'économie en particulier, les objectifs de la Région à moyen et long termes.

Situé très en amont de la planification spatiale arrêtée au niveau local (y compris à l'échelle métropolitaine) ce schéma infuse néanmoins dans les SCOT, qui doivent prendre en compte ses objectifs et être compatible avec les règles générales de son fascicule et donc, indirectement, dans un PLUI. C'est donc via la compatibilité du PADD du projet avec son

SCOT qu'on pourra vérifier sa non-contradiction avec les attendus du SRADDET, développée dans le tome 5 du rapport de présentation, « justification des choix ».

Le SRADDET vise à « consolider les moteurs métropolitains » (3.2), notamment par le « renforcement des fonctions métropolitaines et du positionnement à l'international ». Le PADD va dans ce sens, en poursuivant « une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi » (orientation 6.1) Cette stratégie de développement économique est assise « sur la structuration des filières territoriales » poursuivie par la Métropole autour de six filières : la santé, les nouveaux enjeux numériques, les industries culturelles et créatives, la filière agroécologique et alimentaire, la filière des technologies environnementales.

En termes d'organisation du développement dans l'espace, le PADD propose à l'orientation 6.2 une structuration hiérarchisée des polarités économiques qui accueilleront, selon leur taille et leur rayonnement économique, les activités productives présentes sur le territoire, dont les filières porteuses citées précédemment.

À noter que, toujours dans une logique d'équilibre territorial, le PADD inscrit à l'orientation 6.2 « favoriser la mixité des fonctions urbaines dans une logique de rapprochement domicile-travail ».

Par ailleurs, tout comme le SRADDET Occitanie, le PLUi de la Montpellier Métropole souhaite développer une politique volontariste avec pour objectif principal la réduction des écarts entre les quartiers « politique de la cille » et le reste de la Métropole. C'est pourquoi est prévu, à l'orientation 6.2, l'objectif de « soutenir le développement de l'activité économique dans les quartiers prioritaires, ainsi qu'y promouvoir l'entrepreneuriat et l'innovation". Afin d'optimiser l'accès à l'emploi et l'insertion professionnelle, il s'agit d'organiser et de structurer, dans le cadre d'une stratégie d'implantation, l'accueil d'entreprises à fort potentiel d'emploi »

Le SRADDET vise également à « valoriser l'ouverture économique et touristique de tous les territoires et consolider les relations interrégionales et internationales » (objectif 3.3). Le PADD promeut « un tourisme d'affaires » qui « prend notamment appui sur le développement des équipements structurants, localisés dans le cœur de Montpellier (Corum, opéra, Palais des Congrès en proximité du musée Fabre et du Centre d'Art Montpellier Contemporain) » comme ceux « situés au sein du noyau métropolitain (parc des expositions et Aréna) » (orientation 6.4).

En matière d'économie agricole, les objectifs traduits dans le PLUi rejoignent les objectifs du SRADDET à travers la limitation de l'artificialisation des terres à fort potentiel agronomique et, globalement, la consommation foncière, qui devrait être moindre que par le passé : 11,4 ha/an sur la période du PLUi 2021-2034, alors qu'elle était de plus de 25ha/an sur la période 2010

Sur le strict plan des principes, la CE ne conteste pas l'argumentation développée en justification des choix et convient donc que le PLUi est conforme aux orientations et priorités consacrées dans le SRADDET.

.B. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT /DOO) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019.

L'économie est traitée dans le DOO du SCOT de la métropole montpelliéraine dans deux de ses sous-parties :

Partie 2 : Affirmer l'activité économique comme ressource créatrice de richesses et d'emplois durables pour tous

- Conforter l'attractivité touristique de la métropole
- 2.2 Une Métropole affirmée autour de l'innovation, de la recherche et des filières d'excellence
- 2.3 Promouvoir une Métropole solidaire
- 2.4 Renforcer et diversifier l'économie
- 2.5 Créer des fonciers économiques attractifs et durables
- 2.7 Localiser les bonnes activités aux bons endroits
- 2.8 Promouvoir les formes économiques de proximité dans les villes et les villages

Partie 3 : Structurer l'équipement commercial en cohérence avec le projet de territoire

- 3.1 Affirmer la diversité des polarités commerciales pour renforcer les équilibres commerciaux de la métropole
- 3.2 Un développement commercial maîtrisé

Économie agricole

L'économie agricole fait l'objet d'une attention toute particulière dans le SCOT.

Elle se traduit notamment au-delà de la représentation du type d'occupation des surfaces agricoles, par une cartographie selon trois critères :

- les périmètres bénéficiant d'un classement en AOC ou AOP,
- le potentiel agronomique des sols,
- enfin, l'accès actuel et futur à une ressource en eau complémentaire (irrigation).

Le premier point ne soulève pas de question, au vu de la réponse de la PPA chargé de la définition et du contrôle de ces appellations, l'INAO, actant l'absence d'impact du projet de PLUI sur les parcelles classées en AOP et AOC.

On verra plus loin que les contestations de l'opportunité de soustraire du foncier à l'agriculture sont nombreuses et émanent de différentes sources (avis PPA, CDPENAF, services de l'État, observations du public) Évaluer la compatibilité du PLUI avec le SCOT supposerait de disposer des critères qui ont présidé aux arbitrages ayant conduit aux options retenues. Cette information fait défaut dans le projet et interdit donc de conclure sur la compatibilité du PLUI avec le SCOT sur ce chapitre.

Tout au plus pouvait-on supposer que les périmètres irrigués (ou irrigables à terme) ont été préservés, mais l'avis de la CDPENAF met en lumière un impact négatif, par endroits, d'une urbanisation future sur ce type d'infrastructure.

Économie non agricole.

Contrastant avec l'attention portée à l'agriculture, les autres types d'activité économique font l'objet d'un développement plus succinct dans le SCOT. Ce constat n'est pas forcément critique, sauf sur un point : l'absence de traduction cartographique, qui ne permet pas d'appuyer les orientations du PLUI sur une analyse spatiale, le SCOT ne donnant de clé pour poser ni le diagnostic ni l'orientation à imprimer pour localiser les zones d'accueil d'activité et corriger d'éventuels déséquilibres dans leur répartition sur le territoire de la métropole.

C'est dans le diagnostic territorial qu'on verra évoquer la question, à partir de l'affirmation de la nécessité de mieux équiper le Nord de l'agglomération.

C. PADD du PLUI.

Le rapprochement entre SCOT et DOO du PADD ne révèle pas de déperdition, dans la filiation entre ces documents. En effet, les têtes de chapitre du PADD sont calées sur les rubriques qui structurent le SCOT en la matière.

Axe 6 du PADD : affirmer une métropole productive, créative et innovante

- 6.1 Poursuivre une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi
- 6.2 Structurer l'offre foncière et immobilière autour de polarités économiques
- 6.3 Équilibrer l'armature commerciale de la métropole
- 6.4 Promouvoir un tourisme métropolitain durable

4.Cohérence du PLUI (dans son règlement graphique et écrit) avec son PADD

4.1 Économie agricole

La large part du territoire maintenu sans possibilité d'artificialisation, qui marque une rupture nette avec les orientations qui prévalaient par le passé, soit les deux tiers de son étendue dont un tiers en zone A, suffit à vérifier que PULI remplit a minima une condition préalable à l'orientation vers une agriculture vivante et nourricière de la population de la métropole : une assise foncière pérennisée dans cette destination.

Pour le reste, le PLUI ne donne pas beaucoup de clés pour comprendre comment ce projet se mettrait en œuvre :

- quels porteurs de projet pour une mise en valeur accrue ?,
- quels leviers pour leur faire adopter des techniques respectueuses d'un environnement dont la protection est revendiquée dans le même temps comme une priorité du projet métropolitain ?
- quelle organisation de filières pour connecter production et consommation locales ?

Si ce type de mesures ne relève pas directement d'un PLU, les exposer brièvement aurait permis d'évaluer la probabilité que les espaces réservés à l'agriculture voient cette vocation confirmée par une telle mise en valeur à l'avenir.

4.2 Économie hors agriculture

Les principales dispositions figurant au règlement, écrit et graphique du PLUI touchant à l'économie non agricole susceptibles de transcrire les orientations du PADD résident dans la délimitation (localisation et superficie) des zones à vocation économique, que celle-ci soit stricte, ou mixte en combinaison avec l'habitat.

De plus, la possibilité de favoriser certains types d'activité est mise à profit dans le détail de la règle :

- ainsi, une taille maximale de parcelle sur certains sous-secteurs permet-elle d'orienter préférentiellement l'accueil d'entreprises vers les plus petites d'entre elles (TPE, artisanat), par exemple en secteur UD 1-1,
- de même, l'affectation, en secteurs dévolus à l'habitat, des rez de chaussée aux commerces et services ouvre la possibilité d'assurer l'implantation de ces types d'activités et contribue à traduire dans la réalité l'émergence de nouvelles centralités, selon le principe de « la ville du quart d'heure ».
- sanctuariser des linéaires d'un caractère commercial à maintenir ou à renforcer relève de la même logique et une répartition homogène des polarités « de proximité » (cf. ci-dessous) serait, dans le même esprit, recherchée.
- la délimitation et le règlement des zones D1 sont déclinés en trois niveaux : rayonnantes / d'équilibre / de proximité se distinguant par la part réservée respectivement aux bureaux, services et commerces ou activités de production.

Cette répartition de l'espace en trois types est raisonnée sur la base de la composante « proximité » attachée à la nature de l'activité à venir, ainsi qu'aux nécessités de desserte présentant un caractère contraignant pour

les plus grandes d'entre elles.

- la poursuite d'une stratégie de développement économique fondée sur l'innovation et tournée vers l'emploi se veut servie par un affichage thématique de certaines zones économiques (Euromédecine 2 et dynamique collective souhaitée autour du concept Medvallée, par exemple)
- sont également mises à contribution pour traduire les orientations du PADD : la structuration de l'offre foncière et immobilière autour de polarités économiques, la délimitation et le règlement des zones D3 dédiées aux activités commerciales ou la réalisation d'un inventaire patrimonial en vue de promouvoir un tourisme métropolitain d'affaires et de loisirs

Dans ses principes, le PADD apparaît donc en cohérence avec son PADD.

Dans le détail deux constats viennent néanmoins interdire de conclure à une cohérence complète entre le PLUI et son PADD :

- **Primo**, cette cohérence nécessiterait que les déséquilibres solidement installés dans la répartition des zones d'activités à l'échelle du territoire métropolitain trouvent, dans le PLUI, un puissant correctif à travers la localisation des nouvelles zones d'activité, afin de progresser vers une métropole moins polarisée sur sa « façade autoroutière ». Or, si l'on analyse, à travers les 56 OAP figurant au projet, la répartition des surfaces auxquelles cette fonction est assignée, on constate que les plus grandes d'entre elles (N° 16, 29, 30, 34, 45), qui consacrent soit exclusivement, soit majoritairement leur foncier à l'économie sont localisées au Sud du territoire et « pèsent » plus de 130ha, soit 75% du total de cette catégorie.

En revanche, le même type de zones situées au Nord Est ou au Nord Ouest (OAP N°13 51, 52, 54,PAPAG de Juvignac) ne totalise qu'une superficie de moins de 40 ha soit 25% du total .au maximum

Pour ce qui concerne les zones étendues à vocation mixte activités/habitat, l'écart est encore plus important.

Ces chiffres sont ne sont que des ordres de grandeur grossiers, car la surface couverte par les OAP doit être approchée sur plan (elle ne figure que rarement dans le dossier....), mais la disproportion est telle que, même fortement corrigés ils dessineraient le même tableau.

Seules les plus petites zones, qui réservent souvent du foncier aux services et aux commerces, apparaissent mieux réparties, y compris au bénéfice de plus petites communes.

- **Secundo** : le secteur du tourisme se voit doté en tout et pour tout d'un inventaire des ressources patrimoniales, alors que le PADD en fait l'un des vecteurs de la réorientation du développement économique de la métropole..

5.Avis des PPA.

- Avis de la MRAe

;L'avis de la MRAe n'évoque les activité productives qu'à la marge, en pointant des

insuffisances sur la question des ENR, en recommandant :

- de justifier davantage le besoin foncier de 249ha pour le développement des activités économiques ;

Réponse cf État sur le même sujet

- de prendre en compte les possibilités dédensification du tissu économique existant, notamment par surélévation des bâtiments ou par démolition-reconstruction, en particulier pour les activités tertiaires

Réponse ; cf État sur le même sujet . La surélévation des bâtiments d'activité tertiaire est comptée dans les capacités en zones mixtes en secteurs de projets, en sus des capacités en zones d'activités, avec des hauteurs souvent très importantes

Remarque de la CE : il n'est pas sûr que les deux interlocuteurs parlent ici de la même chose. La réponse de 3M interroge : l'argument avancé en réponse évoque-t-il vraiment la surélévation des bâtiments ou seulement les règles de hauteur (élevées) incluse dans le règlement des zones ?

- d'évaluer l'impact des installations photovoltaïques au sol en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- et de privilégier les secteurs dégradés et anthropisés pour l'implantation des centrales photovoltaïques au sol, voire d'identifier des secteurs propices à ce déploiement.

Réponse : Le PLUi priorise le développement des panneaux solaires sur toitures et ombrières, dans les tissus urbanisés, qui constituent un important gisement. Les projets d'installations photovoltaïques au sol en zone naturelle, ne peuvent s'inscrire au PLUi que dans des zonages dédiés Npv et sur le secteur littoral Nlpv. Ces secteurs sont affectés en raison de leur caractère dégradé ou fortement anthropisé (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transport, anciennes carrières...)

issus urbanisés, qui constituent un important gisement. Les projets d'installations photovoltaïques au sol en zone naturelle, ne peuvent s'inscrire au PLUi que dans des zonages dédiés Npv et sur le secteur littoral Nlpv. Ces secteurs sont affectés en raison de leur caractère dégradé ou fortement anthropisé (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transport, anciennes carrières...)

ment anthropisé (anciennes décharges, abords d'infrastructures de transport, anciennes carrières...)

L'évaluation environnementale, et notamment la partie 4.4 (analyse des incidences cumulées du PLUi par thématiques environnementales) sera complétée. L'analyse des incidences environnementales potentielles des installations de production photovoltaïque en zones A et N sera précisée, complétée par une cartographie de localisation des projets, facilitant la compréhension.

- **Avis des services de l'État**

Réserves en matière d'économie non agricole :

- Il est demandé des justifications sur l'évaluation des besoins en foncier économique ainsi que des précisions sur les modalités de calcul et les hypothèses permettant d'estimer les surfaces cessibles nécessaires.

Réponse : 3M rappelle la démarche suivie pour fixer les ordres de grandeur des besoins en foncier à réserver aux entreprises. Celle-ci est rappelée dans le diagnostic territorial, dans la droite ligne

du SCOT. Y est notamment soulignée la tertiarisation croissante du secteur secondaire, qui justifie le ratio retenu de SDP/m².

Il en ressort que la densification des zones existantes ne suffira pas à elle seule à répondre aux besoins nouveaux estimés (à hauteur de 57%) L'application de ces divers éléments de calcul aboutit au chiffrage traduit dans le PLUi

- la zone AU0 au golf de Baillargues doit être supprimée (hors enveloppe urbaine du SCoT et hors OAP).

La zone AU0-4 située à Baillargues au contact du Mas Rouge est située dans une extension urbaine à destination économique au SCoT opposable. La zone AU0-4 est parfaitement compatible avec le SCoT opposable, il n'a pas lieu de modifier le périmètre de zone ou de la supprimer.

Recommandations en matière d'économie non agricole :

- équipements commerciaux : mieux identifier et justifier les besoins en fonction des prévisions économiques et démographiques.

Réponse: dans le prolongement des prévisions réalisées pour le SCoT révisé, le tome 1 du rapport de présentation précise les besoins sur la période du PLUi. Au delà du PLUi, la Métropole est en cours d'élaboration d'un Schéma Directeur Commerce. Suite à son adoption, une procédure d'évolution du PLU pourra être engagée si celle-ci s'avère nécessaire

Réserves économie agricole

- Le rapport de présentation doit justifier les critères applicables à chaque bâti pour un changement de destination (destination actuelle et future).

Réponse : Le règlement sera modifié en conséquence

- Les règlements doivent préciser que dans les zones A et N, les changements de destination doivent obtenir un avis conforme de la CDPENAF au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Réponse : Montpellier Métropole modifiera le règlement du PLUi pour préciser que les changements de destination doivent obtenir un avis conforme de la CDPENAF au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme

- Dans le § « caractère de la zone », le règlement doit préciser que le changement de destination peut être autorisé pour les constructions agricoles antérieures au 15/06/194 :

Montpellier Métropole modifiera le règlement du PLUi pour préciser que les changements de destination peuvent être autorisés pour les bâtiments agricoles construits antérieurement au 15 juin 1943, si l'état d'abandon de la construction à vocation agricole est caractérisé.

- Le rapport de présentation doit justifier les critères applicables à chaque bâti pour un changement de destination (destination actuelle et future). Il doit aussi préciser la possibilité d'un changement de destination d'un bâtiment agricole à deux conditions : construction antérieure à 1943 et état d'abandon caractérisé de sa vocation agricole. Dans ce dernier cas, il conviendra de s'assurer qu'il ne puisse pas retrouver ce premier usage.

Montpellier Métropole modifiera le projet de PLUi (= règlement et rapport de présentation) conformément à la demande de l'État

- Les possibilités du règlement d'urbanisme au sein de la zone Al et Alt permettant d'autoriser ces constructions de type CUMA devront être supprimées ».

Dans ce cadre, Montpellier Métropole modifiera le règlement pour préciser que seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles pourront être autorisées au titre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

- En Alcoup il est demandé de supprimer toute possibilité de constructions nécessaires à

l'activité agricole y compris pour celles situées en continuité des agglomérations
Montpellier Métropole supprimera toute possibilité de constructions nécessaires à l'activité agricole.

- En Nl, modifier le règlement pour que seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière puissent être autorisées.

Dans ce cadre, Montpellier Métropole modifiera le règlement pour préciser que seules les constructions ou installations nécessaires aux activités forestières pourront être autorisées au titre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.

- Seront également modifiées les dispositions autorisant au sein des zones Nl, Nltet Nlcoup l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole par « nécessaires aux activités agricoles

Montpellier Métropole ne modifiera pas les dispositions autorisant, au sein des zones Nl, Nlt et Nlcoup, l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole considérant que ces extensions ne sont pas concernées par l'application de l'article L.121-10 qui concernent uniquement la capacité d'admettre des « constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines » par dérogation du principe d'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Recommandations économie agricole

- Certains secteurs à urbaniser placés sur des sols protégés auraient pu être fermés à l'urbanisation : 2AU, 14AU, 19AU, 20AU, 44AU, 46AU, AU0-7, AU08, AU05.

Réponse:projet largement concerté (PPA, dont CDA 34), à la recherche d'un équilibre entre besoins du territoire et de ses habitants, et enjeux de préservation des terres agricoles.

L'analyse multicritères. utilisée pour déterminer les sites de projets intègre un critère agricole croisant notamment le potentiel agronomique des sols, le potentiel d'irrigabilité, la présence d'AOC/AOP, le type de culture et la présence de culture biologique (PAC). Cette méthode d'analyse multicritères permet de bien croiser les enjeux et de viser le moindre impact environnemental. Le seul critère agricole ne peut prévaloir au regard de l'ensemble des enjeux agro-environnementaux du territoire métropolitain.

Avis de l'Institut National de l'Origine et de la qualité : pas de remarque car projet de PLUI sans incidence sur les AOC et AOP concernées.

Avis de la CDPENAF

A l'unanimité, avis défavorable au STECAL N°1, ainsi que pour les secteurs d'urbanisation 2AU, 14AU, 19AU, 20AU, 44 AU, 45AU, 46AU, ainsi que AUO 05, 07 et 08. Ces secteurs présentent au moins deux de cinq critères requis pour justifier la préservation des espaces agricoles (loi du 13 octobre 2014) en termes de qualité agronomique et activité agricole avérée, ainsi que pour certains d'entre eux, l'accessibilité à une infrastructure d'irrigation (+risque de mitage d'un îlot agricole)

Réponse3M : la superficie de ce STECAL sera réduite.

Remarque de la CE : il n'est pas répondu aux observations de la CEDPENAF sous une forme regroupée qui permette d'identifier aisément quelles réponses 3M lui a apportées, ce qui lui semble anormal.

Avis des chambres consulaires

Chambre Départementale d'agriculture

Un avis très détaillé sur des amendements souhaités dans les règlements des zones A et N indexées « p » et « t », pour mieux prendre en compte la réalité des besoins de constructions des entreprises agricoles.

S'agissant des changements de destinations identifiées dans les zones A/N, La Métropole apporte des éléments de réponse à l'observation de l'État

Dans les zones At, la constructibilité demeure très limitée de manière à limiter les effets d'emprises des constructions et des aménagements.

De ce point de vue, il convient de préciser que dans son avis, la MRAe estime, à l'inverse de la Chambre, que les possibilités offertes demeurent encore trop importantes.

S'agissant des zones Ap, la constructibilité y est encore plus restrictive que dans les zones concernées par des enjeux de biodiversité, car il s'agit soit de minimiser la perception d'éléments bâtis dans des sites extrêmement peu construits et porteurs d'une véritable valeur patrimoniale, à l'instar du vignoble situé au sud de Saint-Georges-d'Orques, soit de juguler des phénomènes de mitage urbain sur des sites agricoles soumis à la pression urbaine comme c'est le cas au niveau du site de la plaine de Piquet au nord-ouest de Grabels. Il convient, par ailleurs, de souligner que les zones Ap sont souvent également porteuses d'enjeux liés à la biodiversité

Montpellier Métropole clarifiera ces dispositions afin d'éviter toute incompatibilité avec les mesures compensatoires environnementales (SNCF réseau) et autoriser explicitement les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale.

- La CDA déplore la prohibition de l'agrivoltaïsme et s'oppose, dans le même temps, aux centrales photovoltaïques au sol.

Réponse : Pour rappel, les projets agrivoltaïques correspondent à des installations nécessaires à l'exploitation agricole (art. L.127-11 du Code de l'urbanisme). Ils sont ainsi autorisés en zone agricole A dans le PLUi.

En zones At, ces projets peuvent présenter des effets d'emprise.

En zone Ap, ils présentent un impact paysager manifeste. Il ne sera donc pas donné suite à cette demande.

Le projet de PLUi identifie des zones Npv (245 ha) sur des sites dégradés ou des délaissés des infrastructures de mobilité. A l'inverse, il interdit les centrales photovoltaïques au sol dans les zones A et N dans une logique de préservation de la fonctionnalité agro-environnementale et de la qualité paysagère de ces espaces.

Chambre des Métiers :

Un avis clairement négatif, motivé par ce que l'établissement consulaire considère comme une absence totale de prise en compte de ses ressortissants et de leurs besoins dans le projet.

Il ne sera pas donné suite à ces réserves. En effet, d'une manière générale, un PLU n'a pas la possibilité légale de définir une vocation foncière uniquement réservée à l'artisanat. Pour autant, le PLUi vise pleinement à développer l'artisanat à travers le potentiel de réinvestissement et d'extension urbaine fixé par le projet en matière d'activités économiques (250ha d'extensions nouvelles).

Il est, par ailleurs, inexact de dire qu'aucun volet ne concerne le réinvestissement des zones artisanales, sachant que les objectifs du PADD visent plus largement le réinvestissement des sites d'activités, quels qu'ils soient.

Enfin, concernant la remarque sur les filières économiques, il y a une confusion : l'artisanat ne

constitue pas une filière mais une typologie d'entreprise. Ainsi, l'artisanat, qui recouvre de multiples domaines d'activités, est potentiellement concerné, à son niveau, par l'ensemble des filières mises en avant par le PADD.

CCI 34 :un avis favorable, assorti quelques remarques :

favoriser l'optimisation du foncier dans les parcs d'activités existants, préserver ces zones d'activités afin d'y maintenir les activités productives moins compatibles avec le tissu urbain mixte, mettre l'accent sur les actions de requalification et de mutation et de favoriser l'implantation de TPE et PME par un foncier ou de l'immobilier « abordables ».

les besoins fonciers endogènes estimés des entreprises apparaissent dans le PLUi, mais pas les besoins exogènes,

Réponse : Le PLUI préserve effectivement l'intégralité des ZAE existantes, ainsi que le souligne le PADD. Il est également visé le réinvestissement de ces zones, dont certaines présentent un potentiel de densification pris en compte dans les calculs (tome 3 justifications). S'agissant des besoins exogènes l'expérience montre qu'il est très difficile d'anticiper l'implantation de ce type de projets, dont la tailles est très variable, Quoi qu'il en soit, certains espaces, type Cambacérés sont en mesure de pouvoir accueillir ce type de projets.

la mixité fonctionnelle dans les opérations d'aménagement devra être mûrement étudiée au cas par cas dans chacun des futurs programmes car la création systématique de rez-de chaussée commerciaux sur certains linéaires n'est pas pertinente d'un point de vue urbanistique ou commercial.

Cette remarque ne concerne pas le PLUI mais constitue un appel à la vigilance dans le cadre de la définition des programmes à un stade pré-opérationnel.

Avis du Département de l'Hérault : tourisme

L'Axe 1 du PADD : ne présente pas les enjeux liés à l'activité touristique au sens large sur les espaces

littoraux ;

Axe 4 du PADD sur le développement des grands équipements métropolitains permettant le développement du tourisme d'affaires : la mise en valeur des sites patrimoniaux de l'ensemble des communes serait intéressante.

Au regard de l'importance des enjeux environnementaux et écologiques s'attachant à la plaine littorale, le projet de territoire entend développer de manière limitée et équilibrée le tourisme dans ce secteur, en lien avec les fortes restrictions imposées par la loi Littoral, afin de ne pas ajouter de pression anthropique, synonyme de disparition des milieux. Pour cette raison, la valorisation touristique du littoral ne constitue pas une priorité affichée par le PADD....par ailleurs, est bien évoquée dans le PADD la question de la politique de mise en valeur de l'offre patrimoniale (patrimoine protégé ou non) qui participe fortement à la qualité du cadre paysager et ce faisant, de l'attractivité touristique de la Métropole.à côté de celle des grands équipements,

Avis de la région Occitanie

- Cohérence du projet avec les orientations de la Région fixées dans le cadre du SRADDET. Le projet appelle néanmoins quelques remarques, dont la prise en compte assurera une meilleure adéquation entre « nos priorités respectives. »

- Le PLUi projette un fort rééquilibrage de consommation d'espaces entre le

développement économique et l'habitat qui semble cohérent et nécessaire pour les besoins du territoire. L'argumentaire mérite d'être davantage développé et étayé sur les besoins des différents secteurs d'activités économiques qui pourraient être couverts par la requalification et la densification des zones d'activités économiques existantes.

Réponse : cf. réponse à l'État sur le même sujet.

6. Les contributions du public. (au nombre de 529)

6.1 Sur un plan général

Économie agricole : le statut réservé à l'économie agricole, considérée à l'échelle du projet global est jugé plutôt négativement (16 avis positif, 47 négatifs)

Très souvent associées à des observations touchant l'environnement, les observations, relatives à l'économie agricole soulignent la nécessité de préserver les espaces que celle-ci met en valeur ou de leur redonner, le cas échéant, une vocation agricole. Elles se retrouvent en grand nombre sur l'OAP Sablassou (respectivement 246 et 48 avis négatifs) En regard de ces nombreuses oppositions, 35 observations estiment au contraire que la ponction sur les terres agricoles y est modérée et acceptable.

D'un point de vue individuel, les entreprises s'expriment lorsque les prescriptions du plan font obstacle à un projet de développement: une vingtaine de cas en agriculture

Économie hors agriculture : l'économie hors agriculture fait peu l'objet de jugement d'ensemble, sauf de la part de la FNP qui déplore une surface promise aux entreprises insuffisantes et une densité au sol qui aurait dû être plus élevée. Pour le reste, on retrouvera l'économie non agricole dans des observations centrées sur des sites particuliers

La place, trop congrue, réservée aux plus petites entreprises, dont celles relevant de l'artisanat est parfois regrettée. Et fait écho à la critique qui avait motivé l'avis défavorable de la Chambre de Métiers de l'Hérault.

6.2. Questions plus ciblées posées par le public et réponses apportées par 3M.

Les questions posées (une trentaine) par le public dans le domaine de l'économie sont de deux ordres :

a. Celles qui s'apparentent à des situations individuelles, mais du point de vue des entreprises qui analysent les dispositions du zonage et/ou du règlement qui y est associé comme des obstacles au lancement, au développement ou même à la poursuite de leur activité.

Il s'agit soit de projets agricoles, soit, surtout, d'entreprises traitant de matériaux destinés au BTP, carrières et plates-formes de préparation ou de recyclage, pour lesquelles les dispositions du projet de PLUI sont vues comme très pénalisantes, voire fatales à terme, malgré le respect, par ces entreprises, des normes ICPE ou leur conformité au schéma régional des carrières, et ce en dépit de leur contribution à l'économie circulaire (recyclage des déchets de démolition)

Réponses

Projets agricoles

: voir le traitement des cas individuels par secteurs

Carrières et matériaux BTP :

La réponse de la Métropole, ne conteste pas l'impact négatif de la version arrêtée du projet. Cependant, leur localisation en zones N interdit d'autoriser leur extension. C'est pourquoi 3M s'engage à remédier à cette difficulté à la faveur d'une future modification du PLUI, par instauration de STECAL à définir sur la base de projets précis qui devront en outre obtenir un feu vert de la CDPENAF.

b. Les observations qui portent un regard critique sur les choix de planification spatiale du point de vue des surfaces réservées aux activités économiques sur le territoire de la métropole ou de la localisation de ces dernières.

S'inscrivent dans ce cas de figure les invitations émanant du public à compléter la politique que la Métropole déploie en faveur de l'agriculture au moyen de dispositifs organisant et sanctuarisant le foncier agricole (ZAP, PAEN, PENAP)

Réponse 3M : ces procédures sortent du champ couvert par le PLUI. De plus, elles trouvent leur efficacité dans une mobilisation conjointe de différents niveaux de collectivités et ne peuvent être initiées par la seule métropole.

D'autres observations soulignent que la répartition et la configuration à l'intérieur du territoire métropolitain des zones d'accueil des entreprises leur apparaît comme pénalisante pour les plus petites d'entre elles, car insuffisamment nombreuses.

Réponse 3M : cette répartition sur l'ensemble du territoire métropolitain offre toujours, sinon sur une commune visée en particulier, une possibilité de s'établir en grande proximité.

7. Questions complémentaires posées par la CE et réponses apportées par 3M.

Sur l'approche agricole et alimentaire on se trouve en présence, de façon assez similaire à l'environnement, en présence d'un plan qui marque une rupture nette : ici, par la mise en œuvre d'une planification qui sanctuarise une fraction importante du foncier convoité par l'urbanisation.

Le PLUI vient ainsi en appui au projet de « grand parc métropolitain », qui entend promouvoir son territoire « comme un espace nourricier » de sa population ».

Enfin, la cohérence des zonages du PLUI avec la valeur agronomique des sols est questionnée, tant par des avis du public, que par les observations de la CDPENAF, celles de la Chambre Départementale d'Agriculture ou bien encore les réserves et observations des services de l'État. La CE estime nécessaire de disposer d'informations complémentaires sur l'intégration, dans les arbitrages rendus sur l'affectation des sols, de la valeur agronomique de ces derniers. Une réponse à cette question a été apportée par 3M, : cf. Ci-dessous.

Questions de la CE /Réponse de la Métropole

Le potentiel agronomique des sols a-t-il été pris en compte dans les arbitrages rendus entre espaces à artificialiser et espaces à préserver pour l'agriculture ?

La Métropole confirme que le potentiel agronomique des sols a été pris en compte dans l'analyse multicritères des sites de projet.

Cette méthode est explicitée dans le tome 4 du rapport de présentation, consacré à l'évaluation environnementale.

Un cas d'espèce mérite d'être souligné, celui des activités extractives ou de préparation et de recyclage de matériaux de construction. Les dispositions du projet de PLUI sont vues comme très pénalisantes, voire fatales à terme, malgré le respect, par ces entreprises, des normes ICPE ou leur conformité au schéma régional des carrières, et en dépit de leur contribution à l'économie circulaire (recyclage des déchets de démolition).

Comment la Métropole compte-t-elle prendre en compte ces inquiétudes dans le règlement du PLUI ?

Le projet de PLUi comporte déjà une disposition particulière dédiée aux activités extractives conformément à l'article R151-34 du code de l'urbanisme. S'agissant des activités connexes et aux ICPE, il s'agit d'activités stratégiques et majeures pour le développement du territoire. La Métropole modifiera le projet de PLUi tout en s'assurant du respect du cadre légal (échanges en cours avec la DDTM) et de la préservation des espaces agronaturels. Ces activités étant localisées dans des sites variés, la Métropole apporte une réponse circonstanciée à chaque type de situation, se référant à l'Annexe « Questions suite aux contributions du public » / Métropole ».(cf. plus haut)

On trouve dans le PADD (axe 3 / 3.2) l'affirmation d'un objectif de limitation de consommation foncière par les zones d'activités en « optimisant leurs implantations, notamment en mutualisant les fonctions... accès, stationnements, armatures paysagères... ». Mais les moyens de mise en œuvre de ce principe n'apparaissent pas dans le projet. Comment l'expliquer ?

La Métropole, au travers de sa compétence « Développement économique », développe des opérations d'aménagements dédiées aux zones d'activités économiques, en extension et en réinvestissement urbain.

Les différentes OAP correspondantes (St Jean de Védas – La Lauze, Lattes-Saporta, Grabels-Euromédecine, ...) portent des orientations permettant d'optimiser ces aménagements et de mutualiser plusieurs fonctions.

Au-delà, le règlement prévoit en dispositions générales un dispositif très complet sur le stationnement, comportant notamment la capacité de mettre en commun tout ou partie des places de stationnement exigés lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations.

L'axe 6 de ce même PADD (6.1) entend « réserver du foncier pour les secteurs en émergence ; économie verte, transition énergétique, économie circulaire ».

De quels moyens réglementaires la Métropole dispose-t-elle pour privilégier l'allocation de foncier à certains types d'activités plutôt que d'autres ?

La Métropole, au travers de sa compétence « Développement économique », développe des opérations d'aménagements dédiées aux zones d'activités économiques, en extension et en réinvestissement urbain. Pour chaque opération, la Métropole met en place une commission d'agrément des lots constructibles, elle s'assure à cette occasion de la diversité des entreprises accueillies au regard des besoins du territoire.

Le point 6.2 vise à « lutter contre les inégalités territoriales » (quartiers prioritaires) en organisant et structurant « une stratégie d'implantation à fort potentiel d'emploi en phase avec les ressources et compétences du territoire »

Quelles sont les dispositions que l'on peut identifier dans le projet de PLUi qui contribuent à la mise en œuvre concrète de cette stratégie ?

Il est précisé tout d'abord que les 10 Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) se situent tous sur la ville centre, et principalement au nord-ouest de Montpellier. Le PLUi prend en compte "la mise en œuvre concrète de la stratégie d'implantation à fort potentiel d'emplois" afin de « lutter contre les inégalités territoriales » principalement au travers des projets Euromédecine et de la Mosson.

Le projet de zone d'activités Euromédecine, traduite au travers d'une OAP, vise à renforcer un site de développement économique à proximité des QPV de la Ville de Montpellier, en offrant ainsi des possibilités d'emplois accessibles facilement. Par ailleurs, les zonages proposés pour le quartier de la Mosson permettront à la fois l'implantation de nouveaux logements mais également d'activités économiques, objectif au cœur du projet de renouvellement urbain.

Enfin, un nombre significatif d'opérations d'aménagement à vocation économique sont et seront développés par la Métropole, dont c'est la compétence ; ces opérations impliquent la mise en place d'un comité d'agrément, imposant aux entreprises candidates de respecter un certain nombre de conditions, dont notamment le développement des filières privilégiées par la collectivité (ex de la Cité Créative à Montpellier, qui cible les industries culturelles et créatrices).

La justification des choix relatifs à l'axe 6 (page 55) décrit la mise en œuvre, par la Métropole, d'une politique agroécologique et alimentaire (P2A) visant à « structurer cette filière », favorise « les modes culturels limitant les intrants et économisant l'eau »

Là encore, de quels leviers la Métropole dispose-t-elle, en particulier dans le PLUi, pour infléchir des modes de production adoptés par des entreprises agricoles ?

Conformément à l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD se doit énoncer les orientations générales des politiques publiques sur plusieurs thématiques. Le PLUi n'a pas vocation dans le règlement et les OAP, à intervenir directement dans la structuration des filières agricoles.

Au-delà du PLUi, la Métropole a développé depuis plusieurs années une politique publique de l'Agroécologie et de l'Alimentation.

8. Appréciation de la C.E.

Les réponses apportées par 3M aux réserves ou recommandations des PPA, tout comme celles apportées au public sont dans l'ensemble complètes et argumentées. Il en est de même pour les questions complémentaires posées par la CE, ce que la CE considère comme satisfaisant.

De même pour les réserves exprimées par l'État, qui seront suivies d'effet par modification du règlement (sauf deux, argumentées)

La CDA se voit opposer, quant à elle, l'affirmation du caractère indispensable des dispositions arrêtées, en zone A, pour assurer la préservation de l'intégrité de la trame verte et bleue en zone A, ce que la CE estime cohérent avec les principes fondateurs du document.

Concernant la Chambre de Métiers, la CE relève que la Métropole aurait également pu faire valoir qu'on trouve, dans le détail du règlement, des limites de taille maximale des parcelles en zone d'activité qui privilégient, de facto, l'accueil des entreprises de petite taille, dont celles relevant de l'artisanat.

Les critiques portant sur l'estimation des surfaces nécessaires, à l'échelle métropolitaine, pour accueillir les entreprises ne sont pas partagées par la CE. Celle-ci, dans le chapitre consacré à la consommation d'espace, a en effet pu vérifier la validité des hypothèses qui fondent ce calcul.

consommation d'espace, a en effet pu vérifier la validité des hypothèses qui fondent ce calcul.

*En revanche, la répartition **géographique** inégale de ces capacités **foncières** d'accueil interfère avec les difficultés de déplacement (cf. Chapitre « mobilités ») pour assurer « le dernier kilomètre » d'acheminement **décarboné** des marchandises dans le périmètre aggloméré : en effet le déficit en lieux de stockage intermédiaires entrave l'activité de livraison des opérateurs de petite taille **qui font actuellement les frais d'expérimentations** difficiles. La CE émettra une recommandation à ce titre.*

Sur les observations du public, l'unanimité des inquiétudes exprimées par la filière des matériaux destinés à la construction interroge la CE : apparaît ici une sérieuse incohérence du plan, qui appellera une mise en œuvre rapide des correctifs annoncés (instauration de STECAL)

Si les activités concernées peuvent en effet être vues comme potentiellement nuisantes ou destructives de potentiel agricole, elles n'en demeurent pas moins bénéfiques dans une approche développement durable, du fait de la proximité aux lieux d'utilisation finale de ces matériaux et du recyclage que certaines de ces entreprises assurent.

Ainsi, il apparaît à la CE :

1. Que les dispositions prévues dans le PLUI pour ce qui touche au développement économique prêtent le flanc aux critiques de la CE, dans la mesure où la localisation des futures nouvelles zones d'activité ne semble pas en mesure de corriger les déséquilibres préexistants entre la façade autoroutière et le reste du territoire métropolitain : de larges portions du Sud du territoire devraient encore en effet y être consacrées, sans que l'équivalent soit prévu ailleurs (Euromédecine 2 n'y suffirait pas) Cette appréciation critique ne peut cependant pas justifier de réserve sans remettre en cause, de proche en proche, tout le zonage du PLUI.

2. 2 n'y suffirait pas) Cette appréciation critique ne peut cependant pas justifier de réserve sans remettre en cause, de proche en proche, tout le zonage du PLUI.

3. ppéciation critique ne peut cependant pas justifier de réserve sans remettre en cause, de proche en proche, tout le zonage du PLUI.

4. La justification des choix relatifs à l'axe 6 (page 55) décrit la mise en œuvre, par la Métropole, d'une politique agroécologique et alimentaire (P2A) visant à « structurer cette filière », favoriser « les modes culturels limitant les intrants et économisant l'eau » Mais, de quels leviers la Métropole dispose-t-elle, en particulier dans le PLUI, pour infléchir des modes de production adoptés par des entreprises agricoles ? Aucun, semble-t-il.

- La CE fait en outre remarquer qu'un rétro zonage qui confie à l'agriculture le soin de mettre en valeur des espaces qui auront été soustraits à une urbanisation rampante suppose qu'il y ait....des projets agricoles à mettre en face! Ce qui n'est pas assuré d'avance partout.

La CE souligne l'importance de cette question, qui sort du champ de la planification spatiale, mais qui conditionne la pérennité du parti de sauvegarde d'espaces non artificialisés que ce PLUI affirme puissamment.

Sur ce plan, en effet, beaucoup dépendra de la mise en œuvre des moyens à mobiliser dans le cadre du projet agricole métropolitain, notamment dans l'accès au foncier, afin d'accompagner les porteurs de projets agricoles..

La CE prononcera un avis favorable sur ce chapitre « économie », sous la réserve, à portée générale, que l'ensemble des modifications que 3M annonce vouloir introduire dans son projet soient bien suivies d'effet, à savoir :

- une mise en œuvre rapide des correctifs annoncés afin de répondre aux préoccupations exprimées par les professionnels du secteur de l'extraction, de la préparation et du recyclage des matériaux destinés à la construction ; 3M s'engage à remédier à cette difficulté à la faveur d'une future modification du PLUI, par instauration de STECAL à définir sur la base de projets précis qui devront en outre obtenir un feu vert de la CDPENAF.

- L'analyse des incidences environnementales potentielles des installations de production photovoltaïque en zones A et N sera précisée, complétée par une cartographie de localisation des projets, facilitant la compréhension.

- Équipements commerciaux : Au delà du PLUi, la Métropole est en cours d'élaboration d'un Schéma Directeur Commerce. Suite à son adoption, une procédure d'évolution du PLU pourra être

engagée si celle-ci s'avère nécessaire.

- Changement de destination en zone A et N Le règlement sera modifié afin de justifier les critères applicables à chaque bâti pour (destination actuelle et future).
- Montpellier Métropole modifiera le règlement du PLUi pour préciser que les changements de destination doivent obtenir un avis conforme de la CDPENAF au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.
- Montpellier Métropole modifiera le règlement du PLUi pour préciser que les changements de destination peuvent être autorisés pour les bâtiments agricoles construits antérieurement au 15 juin 1943, si l'état d'abandon de la construction à vocation agricole est caractérisé.
- Montpellier Métropole modifiera le projet de PLUi (= règlement et rapport de présentation) afin de justifier les critères applicables à chaque bâti pour un changement de destination (destination actuelle et future)
- Montpellier Métropole modifiera le règlement pour préciser que seules les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles pourront être autorisées au titre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme (suppression des constructions de type CUMA)
- Montpellier Métropole supprimera toute possibilité de constructions nécessaires à l'activité agricole en Alcoup.
- Montpellier Métropole modifiera le règlement pour préciser qu'en NI, seules les constructions ou installations nécessaires aux activités forestières pourront être autorisées au titre de l'article L.121-10 du Code de l'urbanisme.
- la superficie du STECAL n°1 sera réduite.
- Montpellier Métropole clarifiera les dispositions du PLUi afin d'éviter toute incompatibilité avec les mesures compensatoires environnementales (SNCF réseau) et autoriser explicitement les constructions et installations nécessaires à l'activité pastorale.

Recommandation : que la Métropole prenne la mesure de la problématique du « dernier kilomètre » d'acheminement décarboné des marchandises dans le périmètre aggloméré et qu'elle favorise, dans les zones à vocation économique dont elle maîtrise l'affectation des surfaces, la création de lieux de stockage intermédiaire à destination des activités de livraison assurées par des opérateurs de petite taille.

VI.6.20. Equipements

888 contributions soit 21,7% des 4091 de l'EP

Le thème équipements regroupe toutes les remarques concernant les équipements publics (équipements sportifs, administratifs, éducation, de santé, culturel ou autres...) décrits au PLUi. (Hors équipements liés aux transports traité dans le thème mobilité, ou réseaux EU/EP traité dans le thème Eau)

Ainsi ce thème est souvent associé à d'autres thèmes dans les nombreuses contributions reçues et intéressant toutes les communes de l'agglomération.

Néanmoins en ce qui concerne le présent PLUi, beaucoup de contributions incluant le thème équipements sont présentes sur les contributions des OAP Saussan plaine des sports et Montpellier parc Henri Lagattu.

Le dossier du projet de PLUI-c aborde la question dans le rapport de présentation au Tome 1, fait l'**inventaire** dans le diagnostic, la situation des grands équipements de superstructure concernant :

- l'université,
- les équipements d'innovation et de recherche,
- les équipements de la fonction santé,
- les équipements polyvalents structurants à fort rayonnement (Aréna, Corum, parc des expositions, zénith Sud),
- les équipements culturels,
- les équipements de la fonction sports-loisirs

Ainsi, les **grands projets d'équipement et de services** répondent à deux enjeux :

- Ils doivent **présenter un rayonnement d'échelle métropolitaine, voire au-delà, régional, national ou européen**. À leur forte fréquentation doit correspondre une très bonne accessibilité, nécessairement multimodale. En cela, ils ne doivent pas être confondus avec les équipements publics de proximité, rendus nécessaires par l'évolution démographique et la satisfaction des besoins de la population en place ;
- Ils doivent **contribuer à répondre de manière efficace et pertinente à l'évolution des activités humaines** d'une Métropole qui a connu ces dernières années une forte croissance démographique. En effet, la Métropole compte bientôt un demi-million d'habitants et c'est le principal pôle de services d'une aire urbaine qui comptera bientôt aux alentours de 700 000 habitants. Par ailleurs, c'est la seconde métropole d'appui de la Région Occitanie, ouverte sur la Méditerranée.

Les grands projets d'équipements et de services considérés n'incluent pas les projets d'équipements commerciaux et les grands projets relatifs aux infrastructures de transports qui relèvent eux de sections spécifiques.

Les grands projets d'équipement et de services relevant des infrastructures environnementales (eau potable, eaux usées et déchets) et leurs éventuels besoins de modernisation sont décrits dans l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

Sans qu'un inventaire exhaustif soit réalisé au niveau du PLUi, complémentairement, le territoire comprend de nombreux équipements du quotidien (scolaires, sportifs, culturels...), composante essentielle à la qualité de vie et à la construction d'une ville des proximités.

Constat :

S'agissant des fonctions collectives tournées vers la population : Education, Santé, Sports-Culture et Loisirs, Environnement - Montpellier Méditerranée Métropole est dotée d'un ensemble de grands équipements, dont certains à fort rayonnement, correspondant à son rang et son statut métropolitain. Dans l'ensemble, les années à venir seront plutôt celles de la mise en réseau des équipements et de la consolidation que d'une forte expansion. Cependant, il sera nécessaire de répondre aux besoins suscités par une population croissante, en particulier dans les domaines de la Formation et de la Recherche, de la Santé, du Sport, de l'Environnement et du Numérique.

De plus, les équipements de proximité étant nombreux et bien repartis dans l'ensemble des communes, il s'agira principalement d'assurer leur modernisation et leur développement, corollairement à l'évolution démographique du territoire

1. Rappel du bilan de la concertation préalable

Près de 2% des observations relèvent du thème « équipements » décliné en 3 sous thèmes : équipements, espace public et réseaux (assainissement et eau potable, eaux usées, etc.).

Ont été classées, dans ce thème, les demandes n'entrant pas directement dans le cadre de l'élaboration du PLUi, relatives au cadre urbain (espace public, travaux, hygiène, financements, éclairage, gestion des eaux pluviales en réseau souterrain, aérien ou par des ouvrages dédiés, questions techniques relatives aux réseaux, etc.). Ont notamment été classés, dans ce thème, les observations formulant une opposition au projet de construction du stade Louis Nicollin à Pérols considérant les risques de pollution, de nuisances sonores et d'imperméabilisation des sols ainsi que des observations concernant tout autre type d'équipement public (lycée de Cournonterral par exemple).

2. Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur.

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

Par rapport au PADD, dans la partie « **Encadrer la croissance démographique** », l'amélioration de la qualité des projets urbains pour assurer l'accès aux équipements publics implique que le besoin en équipements publics (les écoles, les centres sportifs, culturels, les bibliothèques) soit étudié dans le cadre général de la métropole, lié à l'évolution démographique du territoire et ne soit pas la problématique des communes seules.

Or, si dans le PLUi, ce thème a été abordé d'une façon générale, conformément à une certaine évolution démographique et en respectant les axes stratégiques du PADD, il ne semble pas que cette analyse ait été déclinée en projets cohérents dans l'ensemble de la métropole. En effet, les projets proposés existent çà et là dans certaines communes mais parfois sans lien concrets avec les axes stratégiques du PADD.

3. RAPPEL origine rapport de présentation, TOME 1 - Diagnostic territorial : Les besoins relatifs aux équipements et de services des impératifs d'aménagement du territoire et de protection sont liés avec les éléments suivants :

Croissance démographique : La population devrait continuer à augmenter, bien qu'à un rythme légèrement ralenti (au moins 0,99 % par an), générant des besoins spécifiques.

Vieillesse de la population : Le vieillissement progressif de la population est inévitable, avec une augmentation significative des seniors (65 ans et plus) de 28 000 à 30 000 personnes d'ici 2030. Cependant, Montpellier conserve une structure d'âge plus jeune que la moyenne départementale.

Augmentation des jeunes : Contrairement à d'autres territoires, la tranche des jeunes (20 ans et moins) devrait aussi croître, avec une projection de 4 000 à 5 000 jeunes supplémentaires d'ici 2030.

Pression sur les équipements : Les besoins en équipements éducatifs et de santé devraient augmenter en raison de ces évolutions démographiques. Les équipements culturels et de tourisme d'affaires, déjà bien développés, seront moins concernés.

Réinvestissement et réaménagement : Certains équipements existants devront être modernisés, étendus ou relocalisés en raison de leur âge, de leur fréquentation et de l'évolution des usages. La recomposition urbaine pourrait également entraîner le transfert d'équipements pour favoriser l'intensification urbaine.

Équipements environnementaux : L'accroissement de la population nécessitera une mise à niveau des infrastructures environnementales, notamment pour l'eau potable, le traitement des eaux usées et des déchets, ainsi que les équipements de proximité.

En outre, l'accroissement général de la population nécessitera aussi une mise à niveau, en parallèle, des équipements environnementaux, notamment concernant l'eau potable, le traitement des eaux usées et des déchets, ainsi que des équipements dits de proximité

En résumé, les évolutions démographiques prévues auront des impacts majeurs sur les besoins en équipements et infrastructures, nécessitant des investissements et des réaménagements pour répondre aux défis futurs.

4. Cohérence avec l'Axe 4 du PADD (*Rapport de présentation TOME 3-Justification des choix*)

Le territoire métropolitain, notamment Montpellier, devrait voir sa population augmenter d'au moins 0,99 % par an, avec un vieillissement marqué (+28 000 à 30 000 seniors d'ici 2030) et une croissance des jeunes (+4 000 à 5 000). Cela entraînera une pression accrue sur les équipements éducatifs et de santé, tandis que les infrastructures culturelles et touristiques sont déjà bien adaptées. Les équipements existants devront être modernisés, étendus ou relocalisés pour répondre aux nouveaux besoins. En parallèle, les infrastructures environnementales (eau, déchets) et de proximité devront être renforcées pour accompagner cette croissance démographique

Au regard de des projections, la Métropole entend accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions, sans dégrader la qualité de vie du territoire et en limitant l'impact sur ses ressources. Dans cette optique, le PADD vise 4 objectifs :

- > Une répartition équilibrée des nouveaux habitants sur le territoire, en fonction des capacités offertes par les tissus urbains ;
- > Une offre de logements suffisante en nombre et diversifiée dans ses formes afin de répondre à la demande la plus large ;
- > Une nécessaire amélioration de la qualité d'habiter les futurs quartiers dans un contexte de densification des projets ;

Une offre de services et d'équipements équilibrée et accessible, essentielle pour assurer de bonnes conditions de vie et favoriser le vivre-ensemble

5. La réponse aux besoins

Le territoire métropolitain doit être en capacité d'accueillir, dans les 20 à 30 ans à venir, de nouveaux équipements notamment dans les domaines suivants :

- **Universitaire et Recherche :** L'académie de Montpellier, bénéficiant d'une démographie favorable et d'une forte attractivité, observe une courbe de croissance des effectifs supérieure à la moyenne française. Par conséquent, les effectifs des établissements d'enseignement universitaire de Montpellier (UM, UPVM3, ENSCM, SupAgro) devraient continuer à croître.
- **Enseignement primaire et secondaire :** en accompagnant la croissance démographique ;

- **Sportif**, notamment du fait de l'inondabilité de l'actuel stade de la Mosson qui pénalise son fonctionnement et induit de fortes dépenses de réparation et de maintenance après les événements climatiques. Ainsi, le PLUi doit prévoir d'intégrer un nouveau complexe sportif de capacité significative, permettant d'accueillir notamment un nouveau stade de football d'une capacité d'environ 25 000 à 35 000 places, et d'autres équipements, comme un palais des sports et divers services et fonctions connexes, dans un secteur bien desservi à la fois par les transports en commun et le contournement routier.

6. Avis des PPA.

La DDTM, La zone AU0-4 située au niveau du golf de Baillargues n'est pas positionnée dans l'enveloppe urbaine fixée dans le SCOT et ne fait pas non plus l'objet d'une extension d'urbanisation programmée par ce document. Ainsi il est demandé de supprimer cette zone.

Réponse 3M : La zone AU0-4 située à Baillargues au contact du Mas Rouge est située dans une extension urbaine à destination économique au SCoT opposable. La zone AU0-4 est parfaitement compatible avec le SCoT opposable, il n'a pas lieu de modifier le périmètre de zone ou de la supprimer.

OAP 38 – Montpellier – Marconi : En attente de discussion futures il est demandé de retirer du périmètre de l'OAP les bâtiments relevant de la gestion de l'état, qui n'ont pas vocation à être démantelés à court terme.

Réponse 3M : Certains terrains du secteur Marconi ont déjà fait l'objet de projet ou d'intention de faire de la part de certains opérateurs : c'est donc pour accompagner au mieux ces mutations et les encadrer de façon cohérente que l'OAP et le règlement du secteur Marconi ont été proposés au PLUi. Le PLUi s'inscrit dans le temps long de l'urbanisme et même s'il n'y a pas d'intention de céder les terrains appartenant à l'Etat à court terme, l'OAP et le règlement associé seront en mesure de répondre aux enjeux de renouvellement urbain qui caractérisent le secteur.

Prise en compte dans le PLUi de la contrainte liée à l'hélistation sur le secteur du Centre hospitalier universitaire de Montpellier.

Réponse 3M : Les cônes d'envol assortis des hauteurs de dégagement seront figurés sur le plan des hauteurs du règlement graphique, assortis d'un renvoi dans le règlement écrit

Prise en compte des ouvrages du réseau de transport d'électricité, éléments indiqués par la RTE.

Réponse 3M : Comme évoqué (cf. réserve n°8), Montpellier Métropole corrigera la liste des ouvrages (appellation complète et niveau de tension des servitudes I4) par celle communiquée par RTE. Montpellier Métropole indiquera également le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire métropolitain : RTE - Groupe Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon 20 Bis, avenue de la Badone Prolongée – 34 500 Béziers ».

Pour le secteur du Centre Hospitalier Universitaire de Montpellier :

Les 3 emplacements réservés ne doivent pas empêcher l'évolution immobilière du site. En attente des échanges avec le CHU, avant l'approbation du PLUi, il est demandé la suppression de ces 3 emplacements.

Pour le secteur de la rue de la ducque-Prades-le-Lez :

L'établissement Public Foncier (EPF) attire l'attention sur ce secteur de son périmètre d'intervention sur le fait que la production d'opérations collectives est limitée dans le zonage UC4-3 par un niveau d'emprise bâtie maximale de 20% avec 50% d'espace.

Réponse de 3M : Concernant le CHU de Montpellier, Les emplacements réservés inscrits au PLUi sur le site du CHU Lapeyronie/La Colombière ont bien entendu fait l'objet d'échanges avec la Direction du CHU : des échanges par courriers ou des comptes-rendus de réunion attestent de ces échanges dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le PLUi a été adapté pour être conforme au grand projet de restructuration du CHU. Les emplacements réservés pour cheminements piétons maintenus au PLUi ne constituent aujourd'hui que des intentions qui feront l'objet, en cas de réalisation effective, d'échanges techniques plus aboutis avec le CHU, notamment sur les aspects sécuritaires.

La région Occitanie :

Le diagnostic manque de précision dans l'identification des équipements culturels et de leur équilibre géographique sur le territoire. L'Ouest de la métropole semble déficitaire.

Dans le diagnostic comme dans le PADD, le PLUi pourrait appuyer le complexe du CREPS et l'Arena comme des éléments structurants de la stratégie sportive du territoire

Réponse de 3M : *il convient de rappeler que le PLUi ne constitue pas un "schéma de cohérence des équipements". Les compétences en matière d'équipements publics sont partagées entre plusieurs niveaux de collectivités, ne facilitant pas l'organisation du maillage, ni la programmation. Cela étant, le PLUi intègre dans le "Tome 1 - Diagnostic territorial" un état des lieux clair et précis du maillage existant, cartes à l'appui, suivant les caractéristiques des équipements, en particulier concernant les structures de proximité. Aux côtés de celles des communes, du Département et de la Région, les compétences élargies de la Métropole permettent ainsi d'offrir à tous les habitants de la collectivité un excellent maillage en matière d'équipements sportifs, de lecture publique, de culture. La Métropole constitue l'une des collectivités aux compétences les plus intégrées de France, garantissant bien à ses habitants "un accès à des services de qualité rationalisés et mis en commun pour améliorer leur qualité de vie".*

Par ailleurs, le Diagnostic évoque bien les perspectives d'évolution de la politique menée par la Métropole, en particulier p.207 : "les années à venir devraient plutôt être dédiées à la consolidation et à la mise en réseau des équipements qu'à la multiplication des grands projets.". Cette perspective s'inscrit ainsi dans la volonté d'améliorer et de renforcer les relations de proximité au profit des habitants.

Le département de l'Hérault :

Réserve exprimée : Trois collèges situés sur les communes du Crès, de Clapiers et de Villeneuve-lès-Maguelone se trouvent dans des secteurs où la hauteur maximale autorisée est bloquante pour leur évolution. Il convient d'autoriser une hauteur maximale de 12 mètres, permettant l'extension future de ces équipements d'intérêt général.

Réponse de 3M : *le règlement du PLUi, ne régleme pas la hauteur des équipements publics. Les trois collèges, situés sur les Communes du Crès, de Clapiers et de Villeneuve-lès-Maguelone, étant des équipements publics, leur hauteur n'est donc pas règlementée.*

Le PLUi autorise l'extension future de ces équipements publics.

7. Observations du public.

Ce thème est souvent associé à d'autres thèmes dans les nombreuses contributions reçues et intéressant toutes les communes de l'agglomération.

Néanmoins en ce qui concerne le présent PLUi, beaucoup de contributions incluant le thème équipements sont présentes sur les contributions des OAP Castelnau-le-Lez Sablassou, Saussan plaine des sports, Montpellier parc Henri Lagattu et dans une moindre mesure dans les autres secteurs sur quelques agglomérations. L'analyse des contributions concernant Sablassou est faite dans le chapitre sur les OAP de la vallée du lez et en particulier celle de Sablassou (mais elle ne concerne que la problématique de l'établissement de santé)

OAP Saussan plaine des sports : Thème équipements : 180 contributions, 134 défavorables, 31 favorables

L'opposition de la population locale à ce transfert d'équipements, repose sur l'argument très souvent repris que les installations actuelles sont utilisées par les écoles situées à proximité et que leur éloignement sera préjudiciable à la pratique du sport pour les élèves.

De plus il semble qu'en absence de club local, le stade soit utilisé par un club de Saint-Georges-d'Orques. Construire des installations sportives sur des terres agricoles suscite également des oppositions, l'argument évoqué est que cela est en contradiction avec les objectifs de la métropole.

Enfin les nuisances lumineuses et sonores générées par l'utilisation des installations sportives nouvelles pourraient se faire ressentir par les résidences voisines de ces installations.

Les opposants préféreraient une réhabilitation des installations sportives actuelles laissés à l'abandon depuis plusieurs années (sans transfert des fonctions).

L'argument selon laquelle la zone prévue pour accueillir les nouvelles installations sportives serait trop petite est régulièrement évoquée.

En revanche les avis favorables reconnaissent la nécessité de réhabiliter et de mettre aux normes dans un autre lieu assez proche (300 m des installations actuelles) le stade et les terrains de tennis en mauvais état. L'argument étant qu'une zone moderne incitera la pratique du sport dans de bonnes conditions.

Est-ce que la zone sportive actuelle de Saussan est assez grande pour permettre une réhabilitation et mise aux normes pour la pratique des sports envisagés par la municipalité ?

Est-ce que les nuisances dues à la pratique des activités sportives sont compatibles à une installation en centre village ?

Réponse 3M : la zone sportive actuelle représente un périmètre contraint de 12.000 m² environ dans lequel sont aménagés les équipements suivants : un terrain de football et deux terrains de tennis.

Les deux terrains de padel prévus au projet communal ne peuvent être aménager dans l'emprise contrainte actuelle.

Le périmètre de l'OAP Plaine des Sports représente une surface de 19.700 m² permettant d'absorber l'ensemble du programme prévu et d'offrir des équipements plus adaptés aux besoins, en respectant les dimensions et les caractéristiques des normes des fédérations sportives.

Les terrains de padel sont volontairement proposés en limite de l'urbanisation, car pouvant générer trop de nuisances sonores pour une installation en cœur de village.

Pour rappel, au global, pour répondre à l'ensemble des contributions citées pour ce sujet de l'OAP Plaine des Sports :

Le PLUi est en compatibilité avec le SCOT 2019 et reprend les objectifs du PADD.

En effet, au SCOT 2019, le site concerné par l'OAP Plaine des Sports se situe dans les « limites urbaines à formaliser ».

OAP Montpellier parc Henri Lagattu : Thème équipements : 109 contributions, 96 défavorables, 3 favorables

Les nombreuses oppositions à l'OAP du parc Lagattu réclament que le parc reste en zone naturelle et surtout de ne pas devenir une zone AU. L'argumentation évoquée indique que le maintien d'un espace naturel permettrait de développer la biodiversité ainsi que l'éducation à l'environnement culturel et sportive. L'objectif étant de restreindre l'espace constructible en le réservant à des activités de loisir et sportives sans création de bâtiments autres que des bâtiments légers en rapport avec ces activités. Le parc Lagattu doit être dédié aux activités douces de balade loisir éducation et sport-santé. Les opposants préconisent que des aménagements légers soient possibles dans la zone classée N. La vocation sportive de la zone pourrait être développée avec quelques aménagements légers (et non revêtus) pour le taï chi, yoga, volley, basket et autres sports de plein air. Des boucles et des cheminements sécurisés pour y accéder pourraient être développés pour la course, la marche nordique ou le vélo.

Réponse 3M : Dans la perspective de conserver l'aspect naturel du site, de préserver sa biodiversité, tout en conservant la possibilité de réaliser des équipements sportifs et de loisirs, et au vu des résultats de l'étude incendie menée sur le secteur, la collectivité propose de réduire fortement la zone AU en la concentrant proche de l'école primaire François Mitterrand et de la remplacer par une zone N (naturelle). L'OAP devra également être modifiée pour prendre en compte cette évolution. Il est important de conserver une partie du parc en zone AU afin de permettre la réalisation de la programmation envisagée dans l'OAP (3000 m² de surface de plancher pour des équipements sportifs et/ou de loisirs). En effet, en zone naturelle (N), le règlement du PLUi rédigé dans le respect du Code de l'urbanisme restreint fortement la constructibilité, y compris pour les équipements publics.

Autres secteurs : les préoccupations évoquées dans les contributions sont redondantes dans les synthèses sur les OAP dans les secteurs des agglomérations concernés.

Question : Une étude sur l'évolution démographique de Cournonsec a-t-elle été faite pour anticiper sur les constructions publiques en cours ?

Réponse 3 M : Le PLUi affiche une OAP élargie sur l'entrée de village - rue du stade.

Le PLUi n'affiche aucun projet de complexe sportif sur la commune. Les infrastructures sportives existantes seront déplacées au Sud de la RD5.

Le projet de PLUi sur ce secteur est en continuité avec le PLU existant. Le classement en zone AU doublé d'une OAP permet d'identifier les enjeux et les objectifs d'amélioration de cette entrée de village, notamment en perspective de l'arrivée du bus tram comme : accompagner qualitativement le processus de densification envisagé - inscrire ce nouveau « cœur de ville élargi » dans une logique de déplacements doux et apaisés - renforcer la mixité sociale.

La Métropole propose de ne pas modifier le projet de PLUi

Dans le PLUi-c, il y a la voyelle « i » comme intercommunalité, concept d'espace de vie commun partagé entre les habitants des 31 communes. Si l'on retrouve bien la logique d'un territoire commun sur les espaces boisés, verts, protégés, agricole, et sur la question de production et de répartition spatiale dans toutes les communes de logements de tous types, on ne trouve que très peu cette notion communautaire dans la vie quotidienne des habitants de la Métropole. A titre d'exemple, les équipements ouverts au public (écoles, équipements culturels, santé..., tout ce qui

fait le lien social inter-quartier, -ville- village, comme lieux de rencontre) donnent l'impression d'une juxtaposition des PLU communaux sans réelle réflexion à l'échelle de l'intercommunalité.

Question de la CE : Dans le projet, y-a-t-il une vision globale communautaire de tous ces éléments du quotidien à partager ? envisagez-vous après l'approbation du PLUi-c, d'élaborer un SCHEMA DE COHERENCE des équipements (qu'ils soient métropolitains ou communaux) qui - s'il est partagé et appliqué- puisse profiter aux habitants de la Métropole les faisant bénéficier d'un accès à des services de qualité rationalisés et mis en commun pour améliorer leur qualité de vie ?

Réponse de 3M : *Le PLU soumis à enquête publique est le premier PLU Intercommunal de la Métropole de Montpellier, étape significative s'il en est de la construction de la Métropole. Il est rappelé qu'il aura fallu près de 10 ans pour aboutir, sous réserve de l'avis de la Commission d'Enquête, à une possible approbation le 16 juillet 2025.*

Il est souligné l'intégration "d'une logique de territoire commun sur les espaces boisés, verts, protégés, agricoles, et sur la question de production et de répartition spatiale dans toutes les communes de logements de tous types".

En effet, l'unification de l'ensemble des zonages A et N, l'intégration des questions relatives à la biodiversité...ont bien été réfléchies à l'échelle de la Métropole. La modération de la consommation foncière, élément structurant du PLUi, est bien évidemment raisonnée à l'échelle métropolitaine.

*En revanche, il convient de rappeler que le **PLUi ne constitue pas un "schéma de cohérence des équipements"**. Les compétences en matière d'équipements publics sont partagées entre plusieurs niveaux de collectivités, ne facilitant pas l'organisation du maillage, ni la programmation. Cela étant, le PLUi intègre dans le "Tome 1 - Diagnostic territorial" un état des lieux clair et précis du maillage existant, cartes à l'appui, suivant les caractéristiques des équipements, en particulier concernant les structures de proximité. Aux côtés de celles des communes, les compétences élargies de la Métropole permettent ainsi d'offrir à tous les habitants de la collectivité un excellent maillage en matière d'équipements sportifs, de lecture publique, de culture. La Métropole constitue l'une des collectivités aux compétences les plus intégrées de France, garantissant bien à ses habitants "un accès à des services de qualité rationalisés et mis en commun pour améliorer leur qualité de vie". De ce point de vue, les outils partagés par la Métropole, comme la carte M, permettent à tous ses habitants de disposer de services communs très développés.*

Par ailleurs, le Diagnostic évoque bien les perspectives d'évolution de la politique menée par la Métropole, en particulier p.207 : "les années à venir devraient plutôt être dédiées à la consolidation et à la mise en réseau des équipements qu'à la multiplication des grands projets.". Cette perspective s'inscrit ainsi dans la volonté d'améliorer et de renforcer les relations de proximité au profit des habitants.

Le diagnostic territorial (RP tome1) fait une analyse approfondie de l'évolution démographique de 3M mais parmi les conséquences qu'il en est tiré, on ne trouve pas d'estimation concrète des besoins, notamment pour les écoles maternelles et élémentaires, collèges et lycées.

Quelle en est l'explication ?

Réponse de 3M : *Concernant l'évaluation des besoins en équipements publics, au regard de la prospective en matière de croissance démographique intégrée dans le diagnostic territorial, chaque collectivité, compétente mène ses propres estimations en croisant le patrimoine existant et l'estimation des besoins ; les communes compétentes en matière*

d'équipements petite enfance et établissements scolaires, le Département compétent en matière de collèges, et la Région, compétente en matière de lycées.

La Métropole a ainsi intégré, à leur demande, au projet de PLUi les emplacements réservés nécessaires aux besoins identifiés par ces collectivités.

Pour la bonne information de la commission d'enquête, il est précisé que Montpellier, quant à elle, s'est dotée d'une méthode de prospective scolaire révisée régulièrement, qui met d'ailleurs en lumière la baisse des effectifs scolaires maternels et primaires.

Après la récente livraison d'un nouveau collège à Montpellier, le Département a identifié un site pour un nouvel établissement à l'Est de la Métropole, a priori sur la commune de Mauguio ; cet établissement accueillerait les élèves venant du Crès, de Castries, de Vendargues et de Mauguio.

La redéfinition du projet d'établissement du collège des Garrigues, situé au Nord de Montpellier, vise à le rendre plus attractif pour le Nord/ouest de la Métropole et notamment la commune de Grabels.

Enfin la livraison d'un nouveau lycée à Cournonterral en 2026 permettra de satisfaire les besoins d'une partie des communes de l'Ouest de la Métropole.

8. Appréciation de la CE.

A l'échelle du territoire métropolitain, chaque habitant dispose d'une offre de services et d'équipements proche de son lieu de résidence. L'organisation urbaine du territoire permet d'apporter une réponse aux habitants dans leurs besoins quotidiens, voire dans leurs besoins plus spécifiques.

Le bon niveau d'équipements sur l'ensemble du territoire ainsi qu'une structuration de l'offre cohérente avec l'armature urbaine sont des atouts pour la métropole qu'il convient de maintenir. La répartition de l'offre s'apprécie par bassin de vie, voire par micro-bassin de vie, c'est-à-dire au-delà de la limite communale.

Les besoins en équipements des communes ne sont pas directement tributaires de la démographie. Hormis les équipements scolaires, qui répondent à une obligation d'accueil et à des besoins objectifs (ouvertures ou fermetures de classes), les autres équipements administratifs, sportifs, socioculturels... ne sont pas directement liés à des seuils de population, au-delà desquels un équipement deviendrait indispensable. Plusieurs raisons à cela :

bjectifs (ouvertures ou fermetures de classes), les autres équipements administratifs, sportifs, socioculturels... ne sont pas directement liés à des seuils de population, au-delà desquels un équipement deviendrait indispensable. Plusieurs raisons à cela :

- Le niveau d'équipements d'une commune dépend de la politique communale, du dynamisme et des exigences des associations qu'elle accueille, même si la commune n'a pas à satisfaire tous les besoins exprimés ;

- Les pratiques culturelles, sportives, de loisirs... se détachent de plus en plus du lieu où l'on habite. Les pratiques se font là où on le souhaite, parce qu'elles sont plus près du lieu de travail, ou localisées sur les trajets de déplacement quotidiens (domicile-travail ou autres), parce que l'équipement dispense un enseignement de meilleure qualité, parce qu'il est mieux équipé ou bien parce qu'il est fréquenté par des proches.

ment dispense un enseignement de meilleure qualité, parce qu'il est mieux équipé ou bien parce qu'il est fréquenté par des proches.

Habiter dans une commune, travailler dans une autre, se détendre ailleurs... de plus en plus, les lieux de vie dépassent le périmètre communal. Même s'ils sont attachés à leur commune, les habitants ne limitent pas leurs activités à celles-ci. Cette approche certes louable est en contradiction avec celui de limiter les déplacements de chacun.

VI.6.21. Mobilités

1- Préambule

L'une des singularités de la présente enquête publique est de s'être déroulée de façon concomitante à celle du Plan de Mobilité 2032 (PDM), avec lequel le PLUI-C doit être compatible

Le dossier de PLUi-C s'est donc appuyé sur la prise en compte des orientations retenues au SCoT révisé en 2019, et sur l'analyse de la synthèse objectif/bilan du PDU 2010-2020 ayant permis d'évaluer les effets des actions engagées, et de déterminer les priorités pour le futur PDM.

La commission en charge de la présente enquête a toutefois suivi avec intérêt les avis exprimés dans le cadre de cette autre enquête, et pu percevoir des similitudes entre les deux, confirmées à la lecture des conclusions et avis rendus en date du 28 avril 2025.

Cette simultanéité a malgré tout créé quelques confusions pour le public le plus profane.

Approche:

L'enquête publique sur le projet de PLUi n'a donc pas vocation en matière de mobilités à remplacer le PDM en cours d'enquête. Les déplacements sont analysés en fonction de leurs modes et types, et sur l'impact de leur mise en œuvre dans le cadre des projets d'aménagement: constructions nouvelles, équipements, établissements de santé et d'enseignement, zones d'activités économiques et cadre de vie (nuisances).

La question des besoins et de l'organisation des stationnements est intégrée aux questions relatives à la thématique « Règlement » et précisée dans les fiches de chaque OAP.

2- Ce que dit le PLUI-C en terme de Mobilités

2-1 Ce que décrit le "Rapport de présentation"

A propos du contexte démographique: le projet de PLUI-C doit répondre l'évolution modélisée de la population dont les conséquences en terme de déplacements sont des mouvements migratoires importants entre la métropole et les territoires limitrophes, mais aussi nationaux.

Plus de 28 000 personnes résidant dans l'aire urbaine de Montpellier (hors Montpellier Méditerranée Métropole) travaillent dans l'une des 31 communes de Montpellier Méditerranée Métropole (cf. Chapitre 7). Cette situation est localement à l'origine de mouvements pendulaires importants en particulier sur le trajet domicile/travail

A propos de l'armature de réseaux et services:

1- Une volonté affirmée de tendre vers la ville de toutes les proximités

La politique de mobilité de 3M portée par le SCoT s'appuie sur deux orientations précises:

- * **localiser l'urbanisation** à proximité des réseaux de transports collectifs à l'échelle du centre mais aussi des villages périphériques,

- * **Intensifier les formes urbaines** tout en diversifiant les fonctions

Le Plan de Déplacements urbain (PDU) a permis de formaliser un schéma général des déplacements sur l'agglomération urbaine autour de trois axes:

Axe 1: Construire la ville des courtes distances

Axe 2: Accélérer la transition vers de nouvelles mobilités (limiter le réflexe automobile)

Axe 3: Déployer une offre de transport intermodale à l'échelle du territoire

La révision du PDU (PDM 2032 en cours) doit en plus intégrer les enjeux environnementaux

2- Des comportements en évolution

Les chiffres de référence sont ceux résultant des "Enquêtes Ménages"(EMD) réalisées dans l'Hérault et confiée au CEREMA (2012/2015). On y relève quatre constats:

- a) **Une augmentation de la demande** en déplacements qui suit la croissance de la population

- b) **Une mobilité moyenne stable par habitant** (90% à l'intérieur du territoire)

- c) **Une fréquentation** aux heures de pointes (32%) mais aussi toute la journée

- d) **La voiture reste dominante** sur l'ensemble, la marche à pieds représente 29% et le vélo 4%

3- Les déplacements internes à Montpellier Méditerranée Métropole

- * **Le nombre de déplacement** quotidien par habitant reste stable entre 2004 et 2014.

- * **La voiture est privilégiée** ce qui explique les bouchons aux entrées de ville et aux zones économiques périphériques.

- * **Huit déplacements sur dix** des montpelliérains se font à l'intérieur de la ville, la voiture reste majoritaire, les Transports Collectifs représentent 16% et le vélo 4%

- * **En dehors de la ville centre** les transports collectifs ne concurrencent pas la voiture

- * **Les déplacements entre secteurs géographiques** et au cœur de ces secteurs contribuent au trafic sur les axes principaux et sur les réseaux communaux

Ces chiffres changent en fonction des secteurs:

Cadoules et Berange: est le secteur le plus tourné vers l'extérieur de la Métropole (17% vers les territoires voisins).

Vallée du Lez: Déplacements majoritairement en voiture, et quasiment uniquement sur Montpellier ou vers l'extérieur...bien que Castelnau et Jacou dispose d'une ligne de tramway (N°2)

Piemonts et Garrigues: 39% des déplacements se font à l'intérieur du secteur. Ils représentent la part la plus importante vers Montpellier, sinon les déplacements se portent vers la Plaine Ouest et l'extérieur.

Plaine ouest: C'est le secteur où la part de déplacements internes est la plus forte (58%). Malgré la présence de la ligne 2 du tramway jusqu'à St Jean de Vedas, le trafic est très chargé et croise les flux de transit sur les RM613 et RM612. L'accès à Montpellier y manque de voies

pénétrantes dans la ville.

Littoral: Ce secteur se caractérise par 56% de déplacements internes.

Les déplacements vers l'extérieur sont dirigés vers le Pays de l'Or, Montpellier centre et la plaine Ouest. C'est le secteur le mieux desservi pour rejoindre le cœur de métropole (train depuis Villeneuve les Maguelone, Tramway (ligne 3) depuis Perols, et en voiture par une 2X2 voies jusqu'à Grammont et l'A709.

4- Des échanges avec les territoires voisins en augmentation marquée

*** Des déplacements pendulaires en augmentation**, des territoires voisins vers la métropole de Montpellier. *Ces échanges sont fortement concentrés aux heures de pointes du matin et du soir et posent le problème de l'accès à la ville-centre et aux secteurs d'emplois.*

*** Un phénomène de congestion marqué**, tout particulièrement à l'entrée de la ville-centre: aux heures de pointes les voies pénétrantes sont autant chargées que dans le centre à Fabrègues et St Jean de Vedas ((RM612), Laverune (RM5), au rond-point de la lyre, à Castelnau le lez, ou à Castries.....

Cette congestion, propre aux grandes villes, trouve ici une explication par l'absence d'un contournement intermodal achevé et par l'insuffisance des modes de déplacements alternatifs à l'automobile pour les déplacements pendulaires des populations du grand péri-urbain

*** Un réseau avec les territoires voisins bien maillé**, mais présentant une offre en transport collectif de niveau de service hétérogène.

Le réseau extra-metropolitain est géré par l'autorité organisatrice de la mobilité régionale. Plusieurs réseaux de transport y contribuent:

- Herault Transports maintenant sous gestion de la région, principalement autour de Beziers et Montpellier. Pour Montpellier, on compte 262 aller-retour par jour sur 25 lignes
- Reseau TAM 23 lignes peri-urbaines dont 8 en "transport à la demande" soient au total 311 aller-retour par jour ouvré
- Reseau "Transp'OR" de l'agglomération du pays de l'Or représente 3 lignes en lien avec la métropole pour 55 services par jour ouvré
- Réseau Sète Agglopôle essentiellement axé sur Sète

5- Une armature de réseaux de transport publics combinant l'urbain et le péri-urbain autour de différents modes

*** Un réseau ferroviaire à développer.**

La montée en puissance des trains du quotidien est étroitement liée à la capacité du réseau, et donc à la réalisation de la LNMP Montpellier/Perpignan (mixte voyageurs/Fret. Horizon 2034)

L'Etude "Etoile Montpellieraine" a analysé les perspectives d'acoissement de la desserte de la gare de Villeneuve les Maguelone (à l'ouest), et la création de nouvelles haltes en lien avec les autres modes de déplacements, à l'instar de la gare de Baillargues (à l'Est) qui bénéficie de 61 trains par jour en semaine. La planification de ces PEM, à consolider ou à créer, doit guider la polarisation de l'urbanisation future (Voir SCoT).

*** Un effet tramway efficace** et des perspectives de développement avec les Bustram

Le réseau de tramway est maintenant dense dans la ville-centre et dessert la 1ère couronne ce qui soulage le réseau viaire mais il tend à connaître des saturations ponctuelles. Les communes desservies ont contribué à 80% de la construction des logements neufs entre 2006 et 2013 et 50% des emprises urbanisées entre 2004 et 2012 l'ont été à proximité du tramway (moins de 500m).

Depuis 2019, de nouvelles lignes de bus ont été créées. Les cinq lignes de Bustram dont la première devrait être mise en service quelques jours après la remise de ce rapport, permettront d'assurer comme pour le tramway des temps de transports fixes

*** Une intermodalité à parfaire:** Tram/Bus, Voiture/Transports Collectifs,

Le réseau de bus a été restructuré en 2019, divisé en lignes structurantes et lignes secondaires. Les lignes structurantes qui sont supposées être les plus fréquentées sont peu fréquentées dans le centre-ville. Leur évaluation montre qu'elles patissent d'être dépendantes des flux de trafic automobiles, mais aussi que la représentation graphique de ces différents modes n'est pas facilement identifiable par rapport au tramway. L'arrivée du Bustram est supposé redistribuer les choses ce qui est l'un des objectifs du PDM.

Les déplacements intermodaux voiture/Transports collectifs sont passés de 5500 en 2004 à 12000 en 2014, ce qui représente 1% du total rapporté au nombre total des déplacements

*** Des modes actifs encore à développer:**

Rappelons que la métropole s'est dotée le 21/12/2019 d'un "Schéma directeur des mobilités actives" (SDMA), c'est à dire *"les modes de déplacements qui nécessitent la force motrice humaine avec ou sans assistance motorisée"*.

La marche à pied:

Seconde part modale après la voiture, en constante augmentation depuis 2004. Montpellier dispose d'une vaste aire piétonne. En dehors de ces zones, l'étéroitesse du domaine public, l'insuffisance du partage de l'espace public et l'état des trottoirs et passages piétons rendent la pratique de la marche peu confortable. Plusieurs communes ont mis en place des Plans Locaux de Déplacements qui ont permis d'apaiser la circulation à pied dans les centre-ville (Perols, Saint-Jean-de-Vedas, Sussargues, Murviel et Montpellier)

Le vélo: Représente 3% des déplacements en 2013. La crise sanitaire de 2020 et le développement d'axes dédiés a permis de constater une forte évolution. Des compteurs ont été mis en place pour en mesurer la progression. Il a toutefois été remarqué que le réseau d'infrastructures cyclable manque encore de continuité. Peu "lisible" en terme de réseau, il présente encore des points noirs en terme de sécurité.

L'objectif est de desservir l'ensemble du territoire afin d'accélérer le développement d'une "métropole des courtes distances". Parfaire le réseau revient en outre à le connecter davantage au réseau de transport public, facilitant ainsi une intermodalité, mais suggérant de mettre en place des parkings vélo sécurisés, des outils de communication dédiés, des stations de gonflage, ...

*** Les mobilités partagées, une situation nuancée**

Les mobilités partagées désignent les moyens de déplacements partagés: Auto-partage, co-voiturage, vélo en libre service ou "free-floating",...

L'autopartage progresse bien et sort maintenant de la ville-centre (80 stations sur la métropole en 2024)

Le covoiturage: Le covoiturage reste une solution intéressante pour agir sur l'émission de polluants de l'air, pour agir contre l'autosolisme quand les trajets en vélo ne sont pas adaptés (trop longs ou peu compatibles aux transports en commun (desserte, cadences,...))

Depuis 2021, après des débuts difficiles, l'incitation au covoiturage a donné lieu à la mise en place d'un dispositif mono opérateur Klaxit pour éviter aux usagers de se perdre sur plusieurs plateformes. Constatant que les déplacements concernés dépassaient les limites du territoire métropolitain, ce dispositif a été étendu à deux autres EPCI limitrophes le "Pays de l'Or" et "Sète Agglopol Méditerranée".

Le vélo en libre-service: A connu une forte progression entre 2012 et 2017, en passant de 132637 à 215 307 utilisations, mais n'était que de 182 445 utilisations en 2019 (-15%)

6- Un réseau routier à intégrer et apaiser

* Un réseau routier à optimiser pour limiter les externalités négatives

Le territoire de la métropole accueille de grands axes autoroutiers et routiers qui supportent des flux de trafic très importants, y compris de poids lourds (A9, A709, et A750). Vinci-autoroute enregistre sur l'A9 le passage de 16 000 poids lourds/Jour, ce qui représente 4 fois le trafic moyen des autoroutes françaises (Rapport ASF 2017). On compte au total plus de 300 000 déplacements d'échanges vers/depuis Montpellier Méditerranée Métropole essentiellement depuis les intercommunalités périphériques (Vallée de l'Herault, Grand Pic St Loup, Pays de l'or et bassin de Thau (85% ont recours à la voiture)

* Un réseau viaire à hiérarchiser pour améliorer le partage de la voirie

Le PDU 2010/2020 mettait en avant les grands projets d'infrastructures (A9, COM, DEM, RD65 et LIEN. Ce contournement intercommunal doit inclure des fonctionnalités multimodales. Un réseau de pôles d'échange multimodaux (PEM) sera tracé le long du contournement routier, là où il croise les principaux réseaux de transport (train, tramways, bus à haut niveau de service). La révision du SCoT confirme la hiérarchisation du réseau routier en concentrant les trafics de transit et d'échanges sur les voies de contournement.

* Un contournement intercommunal à achever pour apaiser les villes.

Montpellier est l'une des dernières métropoles à ne pas disposer de contournement routier complet. L'environnement urbain des villes et quartiers traversés est fortement pénalisé, tout comme le partage de l'espace public en faveur des modes alternatifs à l'automobile.

La finalisation de ce contournement sera accompagnée des connexions nécessaires sur la RD612, comme pour la RD65 entre Castelnau et Clapiers, la DEM qui doit raccorder le Bd Philippe Lamour à l'A709, les échangeurs de l'A709 incomplets devront être complétés ou créés,.... Si l'A9 a eu un effet sur les flux de transit, elle n'a pas encore soulagé les entrées dans la ville

7- La maîtrise du stationnement comme levier du report modal

* Principaux enseignements du stationnement: Deux enjeux sont observés, le premier concerne le stationnement des résidents car si 63% des habitants disposent d'un emplacement privé, les autres, soient environ 62200 véhicules en 2014, occupent 75ha d'espace public. Le second concerne le stationnement des "pendulaires", car seuls 15% des personnes disent rencontrer des difficultés à stationner sur leur lieu de travail ou d'étude. Cette absence de contrainte n'encourage donc pas les modes alternatifs et les déplacements multimodaux.

* Inventaire des capacités de stationnement dans les parcs ouverts au public

Le code de l'urbanisme prévoit (article 151-4) le recensement de ces stationnements, publics ou privés, accessibles au public. Les capacités de stationnement des vélos (20 parcs sécurisés en 2021) sont situés sur les PEM ou à proximité de stations de tramways et accessibles gratuitement aux abonnés TAM. Ceux-ci favorisent l'usage combiné du vélo et des transports collectifs.

La métropole met actuellement en place une soixantaine de boîtes proposant 240 places supplémentaires qui viennent s'ajouter aux arceaux de sécurisation.

Les véhicules hybrides et électriques disposent de bornes de recharge (en 2021 le réseau REVEO est constitué de 83 bornes) réparties sur les pôles d'échange, les parkings relais et parkings tramways.

La collectivité étant partenaire de ce collectif, l'ensemble de ses abonnés peuvent accéder à toutes les bornes du groupe.

Enfin, la métropole propose d'étudier la mutualisation des emplacements de stationnement privés et publics entre tous les usagers. Le PLUi reprend dans les dispositions particulières de

son règlement la possibilité de minorer les obligations pour les véhicules motorisés quand les projets comportent plusieurs destinations ou sous-destinations permettant cette mutualisation (plages horaires, localisation, ...)

8- L'amélioration nécessaire des conditions de livraison des marchandises

La Métropole est présentée comme un territoire dont la situation est favorable pour ce qui concerne les échanges de marchandises, située sur un axe européen qui relie le sud de l'Espagne, le sud de l'Italie et le nord de l'Europe. La proximité du port de Sète est un atout supplémentaire puisqu'il est doté d'un bassin en eau profonde.

Les besoins des communes de la métropole et particulièrement ceux du centre ville de Montpellier suppose une organisation de la distribution complexe d'autant qu'il convient de répondre aux besoins par des modes décarbonés conformes au projet.

Le projet reconnaît un certain retard commun à de nombreuses villes françaises, mais relève les atouts de de Montpellier Méditerranée Métropole:

- * Le Marché d'intérêt National (MIN) situé à proximité de l'autoroute et du centre-ville, sur la ligne ferroviaire Sète/Montpellier

- * Un accompagnement d'expériences de distribution locales par des véhicules propres

- * Un "schéma directeur de la logistique urbaine et du transport des marchandises en ville" approuvé par la collectivité en janvier 2020 dont l'objectif est de proposer un plan d'actions pour anticiper les besoins de foncières en logistique, et développer la complémentarité entre les différents modes de transport en maîtrisant mieux l'empreinte environnementale du transport routier

2-2 Justification des choix en matière de mobilités

Le code de l'urbanisme prévoit que soient justifiés les choix qui ont conduit à l'établissement des orientations du PADD. En ce qui concerne les mobilités,

Axe N°1 "Reveler le grand parc métropolitain".

Le projet comporte en son point 5-3 (Page 14 et 15) relatif à l'intégration des zones urbanisées dans le paysage (voir Etat Initial de l'environnement), l'identification et l'illustration cartographique des périmètres d'étude et de ZAC au droit des *"grandes entrées de ville, lieux de convergence et d'échange des principaux flux.... sans cohérence d'ensemble"*.

Les principaux sites identifiés sont le secteur de la route de la mer au sud (Ode à la Mer et Cambacères), de la Mosson au sud-ouest (Heidelberg, Bouisses-Greizes, Jean Monnet, Parc Lagattu et Malbosc), la route de Ganges (Blanquette), la RM613 entre Baillargues et Castenau-le-lez..., et les deux entrées de ville dites "loi Barnier" (Site de Saporta à l'ouest sur l'axe autoroutier et le Campus U à Vendargues) tout particulièrement.

Axe N°2 "Se préparer au défi climatique"

Le projet confirme en son point 6 (Page 26 et 27) relatif à l'amélioration de la qualité de l'air et à la limitation des nuisances sonores, les deux options choisies en terme de mobilités:

- * Lutter directement aux bords des grandes infrastructures, en évitant toute implantation d'habitat en bordure de ces axes et en intégrant tous les dispositifs techniques possibles "au plus près des sources sonores"(Uniquement des bâtiments d'activités en première ligne (Cambacères et Nina Simone).

- * Construire la "ville des courtes distances" en relation avec l'axe N°5 en favorisant les usages alternatifs aux véhicules motorisés, et en intégrant au niveau des OAP la création d'espaces publics favorisant les modes actifs et l'accès aux transports collectifs en sus des

emplacements réservés (cf règlement graphique)

Axe N°3 "S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière"

Le projet rappelle en son point 2 (Page 32 et 33) l'analyse multi-critères (Etat Initial de l'environnement) sur laquelle s'est appuyé le choix des sites à urbaniser conformément aux orientations du DDO du SCoT, celui-ci se fixant deux critères principaux:

- * le niveau d'accessibilité, notamment par les transports en commun,
- * le niveau d'équipements et de services collectifs

Pour ce qui concerne "les activités économiques et leur développement équitable sur l'ensemble du territoire" une cartographie illustre (page 33) l'implantation des polarités en identifiant trois types, "les polarités facteurs d'attractivité et de rayonnement", "les polarités économiques rayonnantes", le développement possibles de "polarités d'équilibre" et les zones où doit être "favorisé le développement d'un tissu de proximité".

Le projet rappelle par ailleurs en son point 3 relatif à la consommation foncière (page 35), l'incidence qu'auront deux projets portés par l'état en matière de mobilités, d'une part la ligne ferroviaire Montpellier/Perpignan et le Contournement Ouest de Montpellier (COM).

AXE N°4 "Encadrer la croissance démographique"

Le projet rappelle en son point 1 (page 37) sa conformité aux orientations du SCoT en ce qui est de la repartition géographique de la croissance démographique entre

- * "Coeur de Métropole" (à qualifier et conforter) (80% de la population totale) où le réseau de transports en commun est devenu performant mais où les fonctions de proximité doivent être confortés pour diminuer la dépendance à l'automobile

- * L' "archipel de villes et villages" à préserver et dynamiser, dont les tissus urbains sont en discontinuité avec le coeur de métropole, d'où proviennent les déplacements automobiles à l'origine des bouchons aux grandes entrées de ville mais aussi la pollution, les nuisances sonores, la consommation d'énergie et la perte de temps)

Le projet dit s'appuyer sur ce point d'une part sur un réseau de bus-tram quand cela est pertinent (Montpellier/Castries à l'est et Montpellier/Cournonsec à l'Ouest), et d'autre part sur un réseau cyclable métropolitain en cours de constitution (Velolignes)

AXE N°5 "Construire la métropole des proximités"

Le PADD rappelle que les transports sont la première source de pollution sur le territoire

L'état initial de l'environnement rappelle que les véhicules motorisés émettent 75% des GES et l'une des principales sources de polluant de l'air et de nuisances sonores notamment le long des grandes infrastructures routières.

Conformément aux orientations du SCoT, le PADD affirme la nécessité de faire évoluer rapidement les pratiques de mobilité en faveur des modes alternatifs non polluants, la priorité qui doit être donnée aux relations de proximité, c'est à dire en faisant en sorte que chaque habitant puisse accéder avec facilité aux différents lieux du territoire sans avoir recours à l'automobile, et l'importance de la dimension sociale des mobilités "

Le PADD fixe donc les objectifs suivants:

- * **Dans son point 1, "Compléter et étendre l'offre de transports en commun",**
 - **Localement:** Sa progression a été forte ces dernières années et sera marquée en 2025 par la ligne cinq du tramway et la mise en oeuvre de la première ligne de bus-tram.
 - **Sur le grand territoire:** "En l'absence d'une étoile ferroviaire à l'échelle du grand bassin de vie, la région, la métropole et les intercommunalités voisines pallient en créant des lignes de cars "à haut niveau de service", en augmentant les cadencements des TER et en

inscrivant cet ensemble dans un projet de Service Regional Express Metropolitain (SERM) dont l'objectif est de limiter les déplacements pendulaires" (cf Cartographie Page 48).

Il convient de noter que les "Poles d'Echange Multimodal" (PEM), qui ont pour objectif d'intensifier sur leur site une mixité de fonction, y sont identifiés. (Voir par exemple Sablassou à Castelnau le lez, ou Gimel à Grabels pour Euromedecine 2)

*** Dans son point 2 (page 49) "Developper un reseau cyclable structurant et continu"**, le réseau de velolignes qui couvre le territoire et se connecte à terme aux autres est décrit et présenté graphiquement.

Il convient de noter que les "Poles d'Echange Multimodal" (PEM) y sont aussi identifiés

*** Dans son point 3 "Mieux structurer le réseau viaire"** au service de multimodalité des mobilités, il est rappelé l'objectif visé, en cohérence avec les objectifs du ScoT, qui est de consolider un réseau hyper structurant, *"notamment par l'achèvement du contournement ouest (COM)" et de la déviation Est (DEM) pour en faire un axe multimodal de report des automobiles vers les modes alternatifs et d'éviter le transit en franchissement du cœur de métropole"*

(Voir Cartographie des lieux de congestion et des grandes infrastructures page 51)

Sur ce point, il est aussi évoqué le transport des marchandises qui a un fort impact sur le trafic et les nuisances, et qui n'est pas adapté "au dernier kilomètre". La métropole entend répondre à cet enjeu par le Marché d'Interet National dont elle la gestion et le déploiement engagé de petits véhicules de livraison décarbonés.

Analyse du Dossier :

En termes de planification

* La Métropole doit se préparer à intégrer une croissance démographique constante au regard de l'attractivité du cadre de vie de son territoire

* Conformément à la loi, la densification et la requalification de l'armature urbaine existante doivent être privilégiées aux projets en extension.

* Considérant la notion de "droits et devoirs" qui découle du principe de la mutualisation intercommunal (transfert de compétences), les incidences et contraintes de ces changements à venir doivent être équitablement réparties sur le territoire en terme de mixité sociale, d'environnement (préservation de la biodiversité et gestion des nuisances, paysages,...), de développement économique, agricole, de tourisme, ... mais aussi de déplacements.

e développement économique, agricole, de tourisme, ... mais aussi de déplacements.

* La métropole a choisi d'organiser son territoire futur sous la forme d'OAP, de PAPAG et de STECAL

* Les lieux d'implantation des projets privilégient la proximité des réseaux structurants, en particulier les transports collectifs. Ils usent en outre du levier "nombre de stationnements" pour inciter à limiter l'usage de la voiture.

* Chacune de ces OAP est programmée dans le temps (parfois en plusieurs phases distinctes) entre aujourd'hui (certaines, comme le lycée de Cournonterral, ont déjà commencé) et l'horizon 2034/35

En terme de mobilités:

* Le projet de PLUi-C s'appuie sur des chiffres de référence (modes de déplacement, spatialité et temporalité) relevés lors de l'enquête ménages réalisée à l'échelle du département de l'Hérault entre 2012 et 2015.

* La circulation routière est la principale source de pollution et de nuisances sonores.

C'est aussi le mode de transport le plus utilisé

* la situation au regard de l'utilisation de la voiture n'est pas la même selon que l'on habite le cœur de ville, la périphérie ou la deuxième couronne (qui représentent la plus grosse part des déplacements "pendulaires" car les dessertes en transport en commun sont encore très inéquitables.

* La part de la marche et du vélo est encore faible mais montre une progression constante

* Pour lutter contre l'usage systématique de la voiture et l'autosolisme, les choix faits sont:

- l'amélioration du réseau routier, en particulier par la création de voies de contournement du territoire qui doit être finalisée,

- la création d'un réseau de pôles d'échange intermodal (PEM)

- l'amélioration des transports collectifs (nouvelles lignes, hiérarchisation, cadences, ...),

- la création d'un réseau local de pistes cyclables connecté au réseau structurant des velolignes

- l'intégration du territoire métropolitain dans la mise en œuvre d'un schéma express régional (SERM)

* Les lignes périurbaines identifiées graphiquement dans le dossier devraient contribuer à rendre plus simple les déplacements entre territoires limitrophes

La connexion intermodale de ces différents réseaux ajoutée à la fluidité retrouvée du trafic par l'achèvement des projets de contournement, sont supposées contribuer à la modification des habitudes des usagers

2-1 Pendant la concertation

☐ Près de 2% des observations relèvent du thème « déplacements et transports » décliné en 4 sous-thèmes :

a) modes doux et modes actifs,

b) transports en commun,

c) réseau viaire

d) stationnement.

Ont été classées, dans ce thème, les demandes témoignant de la volonté des habitants de

mieux se déplacer, plus facilement et plus rapidement. Il peut s'agir d'observations visant à améliorer les circulations des piétons (sécurité des déplacements des personnes âgées et des enfants, ...) et des vélos (aménagement de pistes cyclables entre les communes, contre-sens cyclables, réduction des vitesses automobile et respect des limitations, discontinuités dangereuses, ...) ou à développer les transports en commun.

A ce titre, la question de la mobilité et des déplacements apparaît comme une préoccupation importante des habitants du secteur « Plaine Ouest ».

Il peut également s'agir d'observations portant sur les risques de pollution liés à l'accroissement du trafic automobile ou relatifs à certains projets routiers qui réunissent partisans et opposants comme le Contournement Ouest de Montpellier, le contournement de Lattes, le prolongement du LIEN ou la Déviation Est (DEM).

Analyse du Bilan de la Concertation Préalable:

La concertation a été menée par le PLU et a permis de recueillir de nombreuses propositions de la part des habitants et des associations.

Le compte rendu qui en a été fait, présenté en annexe de la délibération du 8 octobre 2024 et joint au présent dossier, en résume les grandes problématiques sans grandes précisions, mais confirme l'état des lieux du rapport de présentation.

2-2 Compatibilité avec les documents de rang supérieur par rapport aux mobilités

Le Tome 5 du projet de PLUi-C, analyse en ce sens la compatibilité entre les orientations du Schéma de Coherence Territorial (DOO) et le PADD du projet mis à l'enquête.

Avec le SRADDET de la région Occitanie a été adopté le 14 Septembre 2022

Lors de leur élaboration ou de leur révision, les SCoT, les PDM, les PCAET(s), et les Chartes des Parcs Naturels régionaux, doivent prendre en compte les objectifs et être compatibles avec les règles du SRADDET que le PLUI doit prendre en compte

Concernant les mobilités, il s'est fixé pour la région Occitanie des objectifs par rapport

- à l'intermodalité et au développement des transports,
- à la lutte contre le changement climatique,
- à la pollution de l'air.

Le PADD du PLUi est conforme à ces objectifs

Il convient de noter qu'une première révision du SRADDET a été engagée en décembre 2024 (Concertation, avis des PPA), liée à l'évolution législative et réglementaire (loi "climat-résilience" et décrets relatifs à la ZAN en particulier). Elle intègre de nouvelles dispositions relatives à la logistique et la stratégie aéroportuaire régionale qui auront à être prises en compte dans une prochaine modification du PLUI-C.

Avec le SCoT

La métropole a adopté son Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) le 18 Novembre 2019. Son "Document d'Orientation et d'Objectifs" (DOO) détermine les orientations d'application du projet stratégique d'aménagement.

Le SCoT a décliné son organisation autour de 4 objectifs

N°1 "Preserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser"

N°2 "Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer les effets en cohérence avec les territoires voisins"

N°3 Se préparer aux évolutions démographiques prévisibles et aux besoins qu'elles génèrent"

N°4 "Accompagner le développement économique pour qu'il soit créateur d'emplois et de richesses"

Le PLUi-C s'est fixé 3 défis principaux

Défi 1 "Une métropole acclimatée"

Défi 2 "Une métropole équilibrée et efficace"

Défi 3 "Une métropole dynamique et attractive"

Pour ce qui est des mobilités, et de leur rôle dans le projet d'urbanisme

L'AXE 2 du PADD, l'orientation 2-6 "Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores" prévoit d'éloigner les projets de construction des infrastructures routières ou de réaliser des dispositifs pour les atténuer, et de construire "une ville des courtes distances"

L'AXE 4 du PADD,

* l'orientation 4-1 "Assurer la répartition géographique de la croissance démographique" dont le projet d'organisation spatiale du projet (consolider le "Cœur de métropole" et dynamiser les villes et villages de 2ème et 3ème couronne) est conforme au SCoT

* l'orientation 4-4 "Assurer la cohésion sociale et territoriale à travers l'accès aux équipements" (université et recherche, Etablissements de santé, culture et tourisme d'affaire, sportifs, ...) par "un niveau de desserte par les transports en commun performant"

L'AXE 5 du PADD, les orientations 5-1 à 5-4, dont l'objectif est de privilégier les modes alternatifs à l'automobile, qui prévoient "une offre de réseau de transports en commun pour la majorité des habitants", "un réseau structurant de velolignes", des actions pour "favoriser les proximités" et "une meilleure structuration du réseau viaire". Sur ce dernier point sont évoqués le transport et la livraison des colis et des marchandises

L'ensemble de ces orientations du PADD sont conformes au SCoT, et s'appuient sur un réseau de pôles d'échanges multimodaux identifiés dans le DOO du SCoT comme "Connexions Métropolitaines"

Avec le PCAET(s) 2021-2026 a été approuvé le 2 Février 2023,

Dans son **diagnostic "Energie-Climat territorial"** sont évoquées les Gaz à Effet de Serre (GES) et les polluants atmosphériques,

Dans sa **déclaration de stratégie**, la métropole s'engage pour la neutralité carbone et la préservation de la qualité de l'air, tout en s'adaptant aux évolutions du climat avec 10 axes stratégiques, parmi lesquels **l'orientation N°2 "Decarbonez la mobilité, préserver la santé en offrant une alternative à tous pour se déplacer autrement"**

En terme de mobilité, la métropole s'engage à offrir une alternative à tous les habitants du territoire métropolitain pour parvenir à une mobilité décarbonée des personnes et des marchandises.

Trois modes d'actions sont déclarés:

- * la gratuité des transports pour les habitants de la métropole, et l'optimisation des réseaux
- * Le déploiement des pistes cyclables
- * la mise en place d'une Zone à Faible Emission (ZFE) pour contribuer au développement de modes de déplacement alternatifs, afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les polluants atmosphériques produits (*réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique*).

Ces trois axes sont pris en compte dans le PADD du PLUi-C

Avec le PDU 2010 à 2020 (adopté le 19/07/2012)

et avec le PDM 2032 (présenté à l'enquête concomitamment)

En 2010, dans son diagnostic et dans la définition des enjeux, l'agglomération de Montpellier constatait la nécessité d'imaginer de nouvelles manières de se déplacer sur le territoire.

Ce PDU relevait l'importance de l'armature urbaine (atouts du cœur d'agglomération et enjeux de la périphérie), la nécessité d'organiser le territoire dans son ensemble pour diminuer les déplacements (construire la ville des courtes distances), et les différents facteurs externes à prendre en compte pour organiser l'action publique.

Le projet du PDU 2010/2020 "engager la révolution des mobilités" s'est donc organisé autour de trois axes:

Axe 1: Construire la ville des courtes distances

Axe 2: Accélérer la transition vers de nouvelles mobilités (limiter le réflexe automobile)

Axe 3: Déployer une offre de transport intermodale à l'échelle de la métropole

On retrouve ces trois axes dans le PADD du projet de PLUi-C relatif à la présente enquête
Dans l'axe 4 "Encadrer la croissance démographique"

Dans l'axe 5 "Construire la Metropole des Proximités"

Le bilan de ce PDU a permis par ses conclusions et enseignements d'élaborer les axes de ce qui n'est pas devenu le PDU2, mais:

le PDM, organisé autour de quatre axes

Axe A: Développer la ville du 1/4 d'heure et pacifier les centres-villes

Axe B: Irriguer les bassins et les connecter

Axe C: Accompagner la transition comportementale et énergétique

Axe D: Suivre et évaluer l'avancement du PDM

On retrouve les axes d'interventions A à C dans le PADD du projet de PLUi-C.

L'axe D, relatif au suivi et à l'évaluation du PDM est présent dans le PLUi sous la forme d'une première déclinaison D1 (travailler en partenariat avec les autres acteurs du territoire) la seconde D2 n'ayant pas lieu d'être par rapport à l'arrête du PLUi-C

Le projet de PLU-C est donc compatible avec le PDU 2010-2020

Analyse de la compatibilité du PADD aux plans et programmes de rang supérieurs

Le PADD du projet de PLUi-C est compatible en terme de mobilités avec le

5- Avis des PPA

5-1 Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI demande à propos de l'accès aux centres villes que sur l'Axe 5 "Construire la métropole des proximités" qui traite plus spécifiquement des mobilités, (comme elle l'a déjà fait dans son avis sur le PDM), une attention soit portée *"à la nécessité de fluidifier les accès aux centralités afin de maintenir leur attractivité"*

Réponse de la Métropole:

Cette observation ne relève pas du projet de PLUi, mais du projet de PDM 2032 et des plans de circulations

5-2 Chambre d'agriculture de l'Hérault

Dans son avis, le président de la chambre se dit satisfait des aménagements prévus à Saporita, site de la chambre à Lattes, ***"toutefois, je regrette que le plan des déplacements doux n'intègre pas davantage le mode piétons, tant depuis le franchissement de l'A709, que pour rejoindre l'arrêt de bus sur la RM986"***.

Réponse de la Métropole:

L'OAP dans sa partie énonce : Le projet intégrera la réalisation d'un tronçon de la véloligne B qui

permettra de connecter le site avec le centre-ville de Lattes, de franchir de l'A709 et d'accéder à la

station de tramway « Garcia Lorca » de ligne 4. En ce qui concerne les mobilités piétonnes la desserte

du site interne du site se connectera sur la passerelle existante qui permet notamment de rejoindre

les arrêts de bus. En sus, l'aménagement du site devra prévoir des cheminements doux pour

encourager les mobilités douces ; soit par des circulations distinctes ; soit sur les emprises des voies

de desserte interne.

De plus l'OAP dans partie graphique intègre les axes de mobilités actives en ne faisant apparaître que les itinéraires cycles.

Au regard de la remarque de la Chambre d'Agriculture, la partie graphique de l'OAP sera complété

pour faire apparaître les itinéraires piétons. La Métropole modifiera le projet de PLUi en ce sens.

5-3 DDTM

a) L'articulation entre Urbanisme et Mobilités.

Les services de l'état notent que le rapport de présentation et notamment la justification des choix pourraient être plus précis sur la nécessité d'un phasage adéquat entre l'exécution des programmes d'aménagement et le déploiement réel des infrastructures de mobilité suffisantes. A titre d'exemple, il est cité le cas de la ZAC de Meyrargues à Vendargues, ou des zones à urbaniser fermées sur les franges nord et sud de Baillargues, secteurs soumis à une congestion forte de la RM613.

Réponse de la Métropole:

Les 56 OAP du PLUi intègrent déjà les problématiques de connexion au réseau de transport en commun (actuel et à venir), avec les liaisons cyclables, les cheminements piétons et les voies automobiles. Il apparaît néanmoins délicat de phaser systématiquement l'aménagement de secteurs n'ayant, à ce stade, pas fait l'objet d'études pré-opérationnelles très poussées. S'agissant de l'OAP Meyrargues, se reporter aux modifications proposées dans la réponse à la question particulière de l'Etat sur ce secteur.

S'agissant des zones AU0 dites AU fermées concernées par des enjeux de mobilité, l'avis de l'Etat demande que soit mentionné explicitement dans le règlement la conditionnalité de leur ouverture au calendrier de réalisation des infrastructures de mobilité. L'article R151-20 du code de l'urbanisme précise bien les conditions de classement des zones AU ouvertes. La Métropole n'introduira pas la condition proposée dans l'avis de l'Etat, car celle-ci n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme.

Si les deux documents PLUi et PDM font l'objet de procédures indépendantes, il n'en demeure pas moins que la Métropole a veillé à la cohérence de ces deux démarches. Le tome 5 du rapport de présentation détaille l'articulation du PDU en vigueur et du projet de PLUi.

Un complément sera apporté sur l'articulation entre le projet de PDM et le projet de PLUi, bien que le projet de PDM arrêté est susceptible d'évoluer suite à l'enquête publique dédiée.

b) L'offre de Transports

La DDTM note que l'offre du réseau LIO Herault Transports n'est plus en phase avec la démographie de la métropole, alors que ce dernier pourrait constituer un moyen de contenir ou de diminuer la pression automobile".

Réponse de la Métropole:

Le projet de Service Express Régional Métropolitain (SERM) pour lequel le territoire est labellisé visera à intégrer tous les modes de transports collectifs dans un réseau à l'échelle du grand territoire, en intégrant notamment trains et cars régionaux. Il est à souligner que le PADD identifie bien dans la cadre dédié les lignes périurbaines structurantes."

c) Les Zones d'expansion de crues (ZEC) et Espaces minimum de bon fonctionnement (EMBF) des cours d'eau

La DDTM attire l'attention sur le nécessité d'intégrer des règles strictes d'inconstructibilité dans les secteurs les plus exposés (aléa fort) ou dans les vastes secteurs non bâtis (quel que soit l'aléa)

Les prescriptions du PLUi relatives aux EMBF

des cours d'eau et aux ZEC ne couvrent pas correctement l'ensemble de ces secteurs." **Concernant ces zones ZEC et ces EMBF, il conviendra de traiter leurs intersections éventuelles avec le Contournement Ouest de Montpellier** afin de s'assurer que le PLUi permette bien la réalisation de cette infrastructure métropolitaine structurante avant l'échéance de 2034"

Réponse de la Métropole:

"Le règlement du PLUi précise que dans les espaces minimums de bon fonctionnement (EMBF) des cours

d'eau délimités au règlement graphique (pièce C : espaces perméables / emprises bâties), sont interdits tout projet de travaux, de construction ou d'aménagement générant une emprise au sol, les remblais, les

ouvrages hydrauliques de compensation de l'imperméabilisation et les aires de stationnement. Le règlement précise toutefois que se sont pas concernés par cette interdiction les travaux, constructions et

aménagements publics liés aux réseaux de déplacement (sauf aires de stationnement). Par ailleurs, le règlement précise que les travaux, constructions et aménagements publics liés aux réseaux

de déplacement (sauf aires de stationnement) ne sont pas concernés par les dispositions afférentes aux

zones d'expansion des crues (ZEC) délimitées au règlement graphique (pièce C : espaces perméables /

emprises bâties).

Dans ce cadre, le PLUi ne fait pas obstacle la réalisation de cette infrastructure métropolitaine structurante avant l'échéance de 2034".

d) Les contraintes sur les hauteurs de bâtiments autour du CHU

"Une nouvelle hélistation sera mise en service en 2025 sur le site du CHU. Les mouvements d'hélicoptères nécessitent le maintien de trouées de dégagement, par une contrainte des hauteurs des bâtiments, qui doivent être prises en compte dans le PLUi. Les plans de ces espaces qui ne relèvent pas d'une servitude d'utilité publique, ont été portés à la connaissance de la métropole par courrier du 12/12/2022. *Le PLUi n'affiche pas explicitement cette contrainte....Il est ainsi demandé de faire figurer ces trouées dans le PLUi, à la fois pour permettre de vérifier leur présence réelle avant l'approbation du PLUi mais aussi pour assurer leur traçabilité dans la perspective de ses futures évolutions.*"

Réponse de la Métropole:

"Les cônes d'envol assortis des hauteurs de dégagement seront figurés sur le plan des hauteurs du règlement graphique, assortis d'un renvoi dans le règlement écrit"

5-4 Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

Les ouvrages du réseau public de transport de l'électricité constituent des "équipements d'intérêt collectif et services publics"(R157-27 Code de l'urbanisme), et entrent de ce fait dans la sous destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilées"(R151-28 Code de l'urbanisme). Dans ce contexte la mise en place ainsi que les travaux de maintenance de ces ouvrages devront bénéficier de dispositions dérogatoires s'agissant de l'occupation et de l'utilisation des sols, des hauteurs, des prospects, des implantations, de la desserte, des performances énergétiques, des clotures et des exhaussements et affouillements de sol. De la même manière, il conviendra d'être particulièrement vigilant à ce que les périmètres des EBC n'interceptent pas les servitudes 14.

Réponse de la Métropole:

Ces dérogations à insérer dans le règlement sont précisées dans le courrier transmis par RTE.

Dans ce cadre : **Montpellier Métropole intégrera ce dispositif dérogatoire mais veillera à ce qu'il s'applique aux seuls ouvrages du réseau public de transport d'électricité** et non à l'ensemble des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemple de proposition de RTE : La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris).

Ce dispositif dérogatoire n'intégrera toutefois pas la demande de RTE qui vise une exception en zone agricole et naturelle : « En Zone A et N il conviendrait que les ouvrages d'utilité publique tels que les postes du réseau de transport ou de distribution d'électricité puissent déroger à

l'article 2 du règlement de chaque zone (p.534 et 556). Nous proposons pour clarifier le document d'ajouter la mention suivante dans chaque article : « Les ouvrages d'utilité publique peuvent déroger à la présente disposition de non-incompatibilité avec une activité agricole, pastorale ou forestière, ceci sous réserve que leur localisation soit justifiée par une nécessité technique. » considérant que RTE, et l'Etat qui relaie sa demande en formulant une réserve, sont également soumis au respect du Code de l'Urbanisme qui précise en son article L.151-11 que : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Montpellier Métropole modifiera le périmètre des EBC afin qu'ils n'interceptent pas les servitudes I4.

En outre, Montpellier Métropole corrigera le Plan des Servitudes d'Utilité publique (SUP) et indiquera la liste des ouvrages (appellation complète et niveau de tension des servitudes I4) communiqués par RTE. Montpellier Métropole indiquera également le nom et les coordonnées du

Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire métropolitain : RTE - Groupe

Maintenance Réseaux Languedoc Roussillon 20 Bis, avenue de la Badone Prolongée 34 500 Béziers ».

5-5 Conseil Régional OCCITANIE

a) La région rappelle ses objectifs en terme d'intermodalité et de complémentarité entre les modes transport, ambitions fortes portées dans le cadre du SRADDET, et qui s'articulent autour de trois axes:

***Un réseau de poles multimodaux structurant le developpement urbain,**

***Le renforcement des réseaux de transport collectif par une meilleure organisation de leur accessibilité,**

***et la coordination des services de mobilité. Disposer de services performants en tout point du territoire et organiser la bonne coordination de tous les acteurs sur l'offre et les services associés (billets, tarifs, information,...).**

La région rappelle qu'elle est engagée avec tous ses partenaires dans le déploiement d'un service Express regional-metropolitain (SERM), cette offre devant se faire en coherence avec l'aménagement urbain.

"Une coherence devra être affichée, d'une part entre le PLUi et le PDM 2032 réalisé de

manière concomitante, mais aussi dans le futur SCoT de Montpellier-Méditerranée-Métropole". La région renvoyant à l'avis qu'elle a rendu sur le projet de PDM.

Réponse de la Métropole:

"Si les deux documents PLUi et PDM font l'objet de procédures indépendantes, il n'en demeure pas

moins que la Métropole a veillé à la cohérence de ces deux démarches. Le tome 5 du rapport de

présentation détaille l'articulation du PDU en vigueur et du projet de PLUi.

Un complément sera apporté sur l'articulation entre le projet de PDM et le projet de PLUi, bien que le projet de PDM arrêté est susceptible d'évoluer suite à l'enquête publique dédiée"

b) La région alerte sur certains des projets , notamment dans les OAP, susceptibles de contribuer à la congestion de certains réseaux de mobilité (Lattes/Pérois qui s'ajoute à la restructuration du Parc des expositions, ODE à la Mer, ...,) qui devront garder des capacités de stationnement et une desserte en transports en commun adéquate.

Réponse de la Métropole:

"La Métropole développe sur ces deux secteurs, Ode à la Mer et Cambacérès, des opérations d'aménagements ambitieuses. La Région est associée à cette démarche, tant au travers de ces propres équipements (Parc Exposition, Arena, ...) que de sa compétence Mobilités.

Le projet de SERM pour lequel le territoire est labellisé visera à intégrer tous les modes de transports collectifs dans un réseau à l'échelle du grand territoire, en intégrant notamment trains et cars régionaux"

5-6 Conseil Départemental de l'Hérault (CD34)

a) Phasage entre aménagements urbains et aménagements routiers départementaux

En annexe 1, relative aux "compétences obligatoires du Département", le CD34 note que "Concernant le réseau routier départemental, les aménagements urbains prévus dans ce document de planification généreront une augmentation du trafic et auront des conséquences sur le réseau routier départemental à proximité de ces aménagements".

Réponse de la Métropole:

Pas de réponse

b) Handicap et accessibilité

En annexe 2, relative aux politiques publiques du CD34: "La notion d'accessibilité pour tous les types de handicap pourrait être développée et doit permettre de proposer des circuits pouvant accueillir l'ensemble des publics (personnes âgées, en situation de handicap, jeunes, ...etc)".

Réponse de la Métropole:

La remarque est tronquée : elle concerne très précisément la question de l'accessibilité touristique. Pour rappel, la question de l'accessibilité du territoire pour les personnes fragiles, notamment handicapées, relève, du point de vue de la planification, du Plan des Mobilités de la Métropole, qui a fait l'objet d'un arrêt le 8 octobre 2024, concomitamment à celui du PLUi, ainsi que du Programme Local de l'Habitat. A ce titre, les éléments évoqués par le Département ne sont pas du ressort direct du PLUi, qui dispose, en propre, de peu d'outils réglementaires dans ce domaine. Toutefois, les objectifs énoncés dans l'axe 5 concernant les mobilités vise bien, dans son ensemble, à développer un territoire plus inclusif, favorisant la mobilité pour tous les publics, à commencer par les plus fragiles. Une phrase en ce sens sera ajoutée dans le PADD afin d'être plus explicite sur ce point.

c) Tourisme et déplacements doux

Les poles d'echange multimodaux, et notamment la Gare Sud de France qui accueillera prochainement la LGV Montpellier-Perpignan dans le cadre de l'aménagement de la LNMP doit permettre d'offrir des solutions de mobilité durables aux touristes. Concernant l'usage du vélo, qui est de plus en plus prisé par les touristes comme mode de déplacement mais aussi comme mode de découverte du territoire. L'accès à l'information pour les touristes est un enjeu majeur.

Réponse de la Métropole:

Pas de reponse

5-7 UDAP Direction des Affaires Culturelles

a) Etude Paysagère proximité entre Chateau de Flaugergues, abbaye de Montaubérou et réseaux mobilités (Voiture, Tramway, piétons)

"Zone AU prévue pour le centre d'exploitation et de maintenance (CEM) nécessaire à la stratégie de mobilités de la Métropole: les hauteurs prévues en R+5 sur la cartographie de la zone AU devront être justifiées au regard du Chateau de Flaugergues et de l'ancienne abbaye".

Réponse de la Métropole:

"Il ne sera pas donné suite à cette demande. A ce stade, le PLUi n'a, en effet, pas vocation à intégrer une étude paysagère fine, sachant que, pour rappel, la question du paysage a bien été prise en compte dans le cadre de l'analyse multi-critères des zones AU."

"Les enjeux de covisibilité du futur centre de maintenance concernent uniquement le château de Flaugergues, nécessitant effectivement des précisions dans l'OAP"

b) "FONT NAUQUETTE" à Saint Drezer

La coulée verte qui permet la jonction entre le tissu résidentiel et industriel (cave coop) est à préserver. L'UDAP demande que la parcelle 0069 soit classée en N

Réponse de la Métropole:

Cette parcelle est intégrée dans l'OAP car faisant partie du secteur de projet ; d'où la zone AU qui la recouvre. Nonobstant, le zonage EMBF et la zone humide qui la recouvrent la protègent de toute construction.

5-8 SNCF Réseau et SNCF Groupe (Contribution N°4032)

Projet Ferroviaire LNMP;

La SNCF rappelle que, dans le cadre du projet « Ligne Nouvelle Montpellier – Perpignan (LNMP), le projet de PLUi ne doit pas remettre en question les dispositions constructives de leurs projets en cours et/ou à venir. La DUP obtenue par décret ministériel emporte mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Les prescriptions indiquées dans les dossiers de MECDU doivent être strictement repris dans le document graphique, dans les règlements de zone et dans la liste des

emplacements réservés. Un point spécifique est soulevé pour la commune de Fabrègues dans le PLUi qui devra rester compatible avec la construction et la maintenance de la LNMP et autoriser tout affouillement/exhaussement, outillages, équipements et installations techniques liées

Réponse de 3M:

"Montpellier Méditerranée Métropole modifiera le PLUi arrêté en conséquence pour lever toutes les incompatibilités pouvant demeurer"

Projet Urbain:

Le Groupe SNCF s'est engagé vis-à-vis de l'Etat à renforcer sa contribution à la mobilisation des fonciers publics en faveur de la production de logements, déclinée dans une charte régionale. Dans le cadre de cette démarche, des échanges ont eu lieu avec la métropole sur un périmètre, identifié à enjeux, pour accueillir une opération de valorisation urbaine, de

recyclage foncier. Il constate que le secteur concerné présente des contraintes limitant la faisabilité complète de leur projet, notamment des prescriptions afférentes au volet hydraulique et les dispositions reprises dans la pièce F

« stationnement » qui va induire une réalisation de parking en superstructure en lieu et place de la construction de logements. Pour permettre la réalisation d'une opération de renouvellement

urbain, le réemploi de ce foncier artificialisé en faveur d'un aménagement urbain et la reconstruction de fonctionnalités, activités ferroviaires, SNCF IMMOBILIER demande que les

règles applicables quant au nombre de stationnement par logement et par mètres carrés sur ce périmètre soient reconsidérées

Reponse de 3M:

"Par rapport au projet urbain du site de la direction régionale, le projet de renouvellement devra

évidemment prendre en compte les contraintes hydrauliques du Porter à Connaissance de l'Etat de

novembre 2025. Quant aux normes de stationnement, la Métropole a défini les règles à l'échelle des

31 communes et ne peut pas déroger à ces règles pour des cas particuliers

Analyse des réponses de 3M aux avis des PPA

La metropole a répondu aux questions concernant les réserves et recommandations des PPA relatives aux mobilités

1) En proposant une modification à la forme ou au contenu du projet:

2) En apportant une réponse à une question précise,

3) En justifiant son refus de modifier une disposition du projet, soit par une explication "technique" argumentée, soit par une argumentation "juridique",

4) Ou, n'a pas répondu sans explication, ou en signifiant que la question ne relevait pas du PLUi

L'ensemble de ces réponses permettent, par leurs précisions ou argumentations, d'apporter au projet des modifications substantielles

F- RECOMMANDATIONS de la MRAe

Elles portent sur:

1) L'articulation entre Urbanisme et Mobilités. La MRAe recommande :

* d'intégrer au rapport de présentation une carte croisant les infrastructures majeures existantes, celles en projet et le projet urbain, en identifiant les secteurs de développement de l'urbanisation choisis pour leur proximité avec des moyens de déplacement, et ceux non desservis

* de quantifier et localiser le potentiel de densification effectif aux abords des lignes de transport en commun et des PEM, en comparant à la forme urbaine actuelle, nécessitant éventuellement le recours à des mesures spécifiques telles que l'instauration de seuils

minimums de densité .

Réponse de la Métropole:

*Le PADD intègre bien une carte croisant les sites d'extension et la desserte par les transports collectifs structurants (tramway et bustram), réseaux qui déterminent en grande partie la localisation et les densités urbaines des projets. Il explique également les logiques des niveaux de densité, éléments issus du SCoT. **Un ajout sera toutefois fait dans le Tome 3 –***

Justification des choix

De plus, l'évaluation environnementale, et plus spécifiquement la sous-partie 4.4.10 relative à l'adaptation du territoire au changement climatique (4.4.10. Comment le PLUi permet-il d'adapter le territoire au changement climatique) sera complétée d'une carte qui identifiera les zones U et AU, croisées avec les infrastructures de transport et de déplacement majeures (les actuelles et aussi celles en projets). La carte projetée mettra en évidence les secteurs desservis (ou qui le seront) et ceux qui ne disposeront pas d'une desserte forte en transports en commun.

Au niveau du territoire montpelliérain, le PLUi présente une avancée majeure en matière de prospection des capacités de densification, qui ont été conduites au niveau de la parcelle. Cet exercice, dont la méthode a nécessité un long temps de mise au point, a visé notamment à dimensionner les surfaces d'extension nécessaires sur la période du PLUi, de 2021 à 2034. Cette méthode et les résultats sont présentés en détail dans le tome 3 du rapport de présentation.

Les principaux gisements de réinvestissement, souvent en lien avec une desserte TC existante ou en projet, ont bien été identifiés dans le PLUi et sont déjà concernés, pour une large part, par des outils visant à en assurer une maîtrise publique et à garantir des densités bâties optimales, à l'instar de la grande majorité des projets de ce type réalisés ces 10 dernières années sur le territoire.

2) La qualité de l'Air. La MRAe recommande:

* de préciser et de justifier la stratégie visant à éloigner les constructions des infrastructures routières,

* d'analyser plus finement les incidences de la proximité des infrastructures autoroutières sur la pollution de l'air dans les secteurs les plus exposés, et de décliner la démarche "éviter, réduire, compenser" afin de protéger les populations de l'exposition à de telles nuisances.

Réponse de la Métropole:

Il est rappelé que, dans le cadre de l'évaluation environnementale et de l'analyse multicritères, les impacts associés à la qualité de l'air des zones AU ont été analysés à partir des zones de dépassements des objectifs réglementaires des particules fines PM2.5 et NO2.

L'évaluation environnementale sur les nuisances (Partie 4.4.8. En quoi le PLUi permet-il de limiter les nuisances sur le territoire?) sera complétée, avec une analyse élargie à l'ensemble des sources de nuisances identifiées sur le territoire, en plus de celles liées aux infrastructures de transport.

Cette analyse sera essentiellement qualitative au regard de la complexité d'accessibilité des données précises relatives au bruit, tout particulièrement le bruit généré par le fonctionnement d'activités par exemple.

Enfin, il est important de préciser les objectifs d'amélioration de la qualité de l'air s'inscrivent plus largement dans la stratégie métropolitaine de "réduction" à la source des polluants atmosphériques, principal facteur de pollution du territoire (en lien avec le Plan des Mobilités 2032)

3) Les Nuisances sonores. La MRAe recommande:

* de mieux justifier les règles de calcul choisies pour éviter l'exposition de la population au

bruit, * d'étudier les incidences de la proximité des quartiers d'habitation concernés par rapport à des zones de nuisances phoniques engendrées par les infrastructures routières ou par les activités économiques.

* une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone.

Réponse de la Métropole:

*Cette recommandation de la MRAE rejoint une recommandation de la part des services de l'Etat, pour laquelle la réponse suivante a été apportée : "Il convient de rappeler que, d'un point de vue de la physique, l'atténuation du bruit est de 6 dB à chaque fois que la distance à la source double. Ainsi, pour un niveau sonore de 100 dB à 1m d'une source, celui-ci sera de 94 dB à 2m, de 88 dB à 4m, etc. Cela signifie que plus on s'éloigne de la source, moins l'atténuation est performante. Pour cette raison, le PLUi vise, lorsque cela est possible, à favoriser l'implantation de dispositifs au plus près de la source. C'est le rôle des ouvrages anti-bruits (merlons, murs...) ou mieux encore, d'un point de vue urbain et paysager, des bâtiments écrans, tels que les immeubles d'activités économiques, dont la conception permet, de nos jours, de concilier protection phonique et confort des employés. Ce type de solution est notamment mis en œuvre le long de l'A709 au niveau du projet Cambacérès, dans le cadre de projets tertiaires, sans prestige. Au-delà du PLUi, il convient de souligner que la recherche de solutions de protection efficaces nécessite des études acoustiques pointues à l'occasion de la définition des projets d'aménagement et des opérations immobilières, de nombreux facteurs étant à prendre en considération : bruits aériens, bruits solidiens, impact du vent, etc. **Des précisions seront donc apportées en ce sens dans le Tome 3 – Justification des choix.**"*

Les OAP concernées par une ambiance acoustique altérée seront complétées de la mention suivante : "Ce site est concerné par des nuisances sonores qui devront être prises en compte dans l'aménagement du site L'évaluation environnementale thématique spécifique à la qualité de l'air (partie 4.4.9. Comment le PLUi préserve-t-il la qualité de l'air?) sera précisée en ce sens.

"S'agissant d'une évolution future du PEB, le PAC transmis à la Métropole n'a pas été pris en compte dans les études du PLUi tel que demandé par le courrier du Préfet du département de l'Hérault en date du 1er Mars 2022 (retrait officiel du PAC transmis en 2019). La compatibilité est donc analysée

au regard du PEB de 2007. La Métropole ne modifiera pas le chapitre consacré du tome 5 du rapport de présentation (articulation plans et programmes").

Il est rappelé que l'analyse multicritères a pris en compte les nuisances associées à la présence de l'aéroport, comme précisé dans la méthodologie de l'évaluation environnementale (partie 2.1.3). En tout, 14 secteurs de projet initialement présents en zone "A" du PEB ont été évités. De plus, les zones "B", "C" et "D" du PEB ont été intégrées dans l'analyse multicritères des zones à urbanisées retenues.

Le règlement et les plans des zonages seront complétés pour mentionner explicitement les différentes zones du PEB, sachant que le PEB est déjà annexé au PLUi.

*S'agissant de la zone AU de Grammont sud à Montpellier qui prévoit, entre autres, la réalisation d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage, la Métropole considère que ce type d'implantation s'assimile à un équipement collectif. De ce fait, l'article L 112-10 du code de l'urbanisme n'interdit pas ce type d'implantation en zone C du PEB, et ce, sous réserve des dispositions du PLUi qui l'autorise en zone 28AU. **Cette lecture juridique a été confirmée par le Préfet dans un courrier du 14 Février 2024 qui partage cette lecture juridique. Il est donc proposé ici de ne pas modifier le règlement de la zone 28AU.***

Appréciation des réponses de 3M aux recommandations de la MRAe relatives aux mobilités:

Elles concernent l'articulation entre Urbanisme et Mobilités, la qualité de l'air et les nuisances sonores

Dans l'ensemble les modifications proposées paraissent satisfaisantes

G- CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Un peu moins de 1200 contributions (sur un total de 4086, soit 28%)) évoquent les mobilités. Dans la majeure partie des cas les mobilités sont citées dans les contributions en arrière plan d'une autre préoccupation, la qualité de l'air ou les nuisances sonores, ou bien encore les craintes ressenties face à la densification organisée à proximité de quartiers résidentiels souvent pavillonnaires ou situés à proximités de grands axes structurants. Elles sont donc pour l'essentiel du ressort du PDM, et portent sur:

L'usage de la voiture,

est considéré par une grande majorité des contributeurs comme incontournable en particulier pour la deuxième couronne et les villages dont l'habitat est plus dispersé. Une des principales raisons évoquées est que les temps de trajet par les transports en commun sont trop longs et leur fréquence insuffisante. D'autre part, l'absence d'intermodalité "cohérente" (liaisons inter-quartiers ou inter-villages périphériques, correspondances des modes de transport, par exemple) est ressenti comme un obstacle important..

Les infrastructures routières sont dites insuffisantes,

mais pour certains le COM, comme le LIEN et la DEM, sont indispensables à la cohérence du réseau, pour d'autre il convient de modifier le projet en le transformant en boulevard urbain. Dans les deux cas, il semble que l'enjeu fondamental soit la fluidité du trafic

De nombreux bouchons récurrents subsistent

Se rendre vers le centre quand on habite à l'extérieur est réalisable, mais les temps de transport en commun sont trop longs (sauf si l'on a accès à un PEM comme la gare de Baillargues, ce que souhaitent à l'ouest les habitants de Villeneuve les Maguelone, par exemple) et le trafic en centre ville reste insoutenable pour les habitants.

Se déplacer d'une zone périphérique à une autre reste encore très complexe.

Les transports en commun sont considérés comme insuffisants et mal rythmés, les lignes sont incomplètes, ou finissent en voie unique ce qui allongent les temps de transports...

Les modes doux et particulièrement le vélo sont perçus comme ayant donné lieu à de nombreux et coûteux travaux alors que certains publics en sont exclus "de fait" (Familles avec enfants jeunes, personnes âgées ou à mobilité réduite, ...), et qu'ils ont un impact fort sur l'espace public urbain restant aux piétons et aux voitures

Le transport des marchandises et leur livraison dans les centre villes: paraît négligé aux yeux de certains contributeurs qui voudraient voir les flux de transit et les poids lourds éloignés des zones urbanisées

Deux associations environnementales font observer que le transport et la logistique pour les marchandises ne sont pas ou peu traités. **Le "Schema Directeur de la logistique Urbaine et du Transport de Marchandise en Ville"** (approuvé par le Conseil Métropolitain Février 2020) aurait pu pour la même raison, être lui aussi joint au dossier d'enquête du PLUi-C.

Elles correspondent donc en grande partie à des questions évoquées lors de la concertation préalable.

H- Questions de la Commission d'enquête et réponses de 3M

Approche:

Les contributions du public qui sont pour une la plus grande part du ressort du Plan des Mobilités (PDM) en cours d'enquête, ont été synthétisées et posées par thème à la métropole:

Elles relèvent des thèmes suivants:

Le Plan de Mobilité est un document de rang supérieur au PLUi-c. Ors, ce PDM est encore en cours d'enquête publique.

Question: Comment la Métropole entend-elle assurer la compatibilité entre ces deux documents ?

Réponse de la Métropole:*Si les deux documents PLUi et PDM font l'objet de procédures indépendantes, il n'en demeure pas moins que la Métropole a veillé à la cohérence de ces deux démarches.*

A ce jour, aucune incompatibilité n'a été identifiée. Si cela s'avérait nécessaire, une évolution du PLUi pourrait être conduite par la métropole

Voiture et camions:

La voiture apparaît encore très présente pour nombre des personnes et considérée comme

incontournable pour trois raisons principales: les distances entre les domicile et lieu de travail, le

manque d'offre de transport en commun et le fait que "tout le monde ne peut pas se déplacer à vélo"

même sur de courtes distances: familles avec enfants en bas âges, personnes âgées ou à mobilité réduite.

La ZFE ne paraît momentanément plus une préoccupation urgente...

Concernant le transport routier, ils ne sont évoqués que par les habitants de zones d'activité économiques (aujourd'hui plus tournées vers le tertiaire puisque peu cernées par l'expansion de la

ville, ou par les opposants aux axes structurant comme l'A9, l'A709, Le COM à St Jean de Vedas et

la DEM à Vendargues et Castries.

Question: Pourquoi la question des critères de choix de l'emplacement des plateformes logistiques n'est pas abordée dans le dossier soumis à l'enquête ?

Réponse de la Métropole:

En l'absence actuelle d'un schéma de la logistique restant à établir, le PADD identifie deux enjeux majeurs : conforter le marché d'Intérêt National et accompagner le développement des plateformes urbaines.

Ainsi le projet de PLUi identifie plusieurs secteurs d'activités économiques dans lesquels la logistique (correspondant généralement à la destination entrepôt) est autorisée afin de permettre le développement des entreprises. De plus s'agissant de la logistique urbaine, celle-ci est autorisée plus largement sous condition de bonne insertion (cf. Règlement écrit article 2) dans de nombreuses zones du PLUi

Les modes doux et leurs infrastructures (Pistes cyclables partagées ou vélo-lignes).

Leur réseau s'est considérablement développé mais il est aujourd'hui marqué par des

points de
rupture qui mettent en danger les usagers.

Question: Les portions restant à réaliser, les parkings sécurisés et les trottoirs ne sont parfois pas prévus en termes de foncier dans le PLUi. Pensez-vous modifier le règlement dans ce sens ?

Réponse de la Métropole:

Cette question ressort plus du PDM que du PLUi. Cependant, le Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD) énonce dans son axe 5 "Construire la Métropole des proximités" les enjeux et objectifs attachés au développement d'un réseau structurant de Vélolignes. Parallèlement au PLUi, la Métropole consacre des budgets importants de mise en œuvre de cette politique publique.

Pour chaque projet de vélolignes, des études techniques sont conduites pour définir les aménagements nécessaires et les éventuels besoins fonciers au-delà du domaine public. A son niveau, le PLUi comporte un certain nombre d'Emplacements Réservés dédiés. Selon l'avancement des études techniques, des emplacements supplémentaires pourront être introduits lors des évolutions successives du PLUi, s'ils s'avèrent nécessaires

Les transports en commun:

Tramways, bus et bustram vont progressivement tisser une toile de desserte en tous points du territoire. Certains notent l'absence ou le peu de prise en compte à ce jour du réseau ferré existant (TER).

La gratuité des bus et tramways pour les habitants est une incitation réelle, mais l'absence de lignes

directes et de voies uniques en fin de tracé augmentent considérablement les temps de voyage.

Question: N'y-a-t-il pas une forme d'urgence à faire rentrer le train dans cette toile et à mettre en place des voies prioritaires sur des grands axes pour des bus et le covoiturage ?

Réponse de la Métropole:

"Dans l'axe 5 du PADD "Construire la métropole des "Proximités" , la Métropole énonce les enjeux attachés au développement de l'offre de transports en commun, dans lequel s'inscrit le réseau ferroviaire.

Parallèlement, au projet de PLUi, le projet de PDM concrétise précisément ses enjeux intermodalités en lien avec les territoires voisins. Plusieurs projets dimensionnants, comme la réalisation d'un car au niveau de service depuis le territoire de Gignac – Cœur d'Hérault, sont ainsi à l'étude. L'urgence évoquée est pleinement prise en compte par la Métropole, les budgets consacrés en attestent chaque année. A terme, le projet de SERM pour lequel la Métropole a été retenue visera à intégrer tous les modes de transports collectifs dans un réseau à l'échelle du grand territoire, en intégrant notamment trains et cars départementaux et régionaux.

A l'échelle du projet de PLUi, il a noté plusieurs dispositions concourant à cet enjeu : les projets d'intensification urbaine à proximité du réseau, le dimensionnement des normes de stationnement au niveau de desserte en transport en commun (dont les gares TER), ainsi que des emplacements réservés correspondants."

Tisser la toile:

L'organisation des déplacements telle qu'elle est présentée dans le dossier est fondée sur

l'intermodalité (modes doux et transport en commun).

Question: Pourquoi le PLUi n'intègre-t-il pas dans son règlement les emplacements des pôles intermodaux, et les servitudes qui en découlent ?

Réponse de la Métropole:

"Pour chaque pôle intermodal, pour chaque projet de véloligne, des études techniques sont conduites pour définir les aménagements nécessaires et les éventuels besoins fonciers au-delà du domaine public. Le projet de PLUi comporte un certain nombre d'Emplacements Réservés dédiés. Selon l'avancement des études techniques, des emplacements réservés pourront être introduits lors des évolutions successives du PLUi, s'ils s'avèrent nécessaires.

Appréciation de la CE sur les réponses de la Métropole aux questions posées par la commission d'enquête:

Les réponses de la métropole confirment les choix fait dans ce PLUi-C en ce qui concerne sa conformité au Plan de Mobilités, la prise en compte de l'intermodalité structurée par un réseau de "poles d'echanges multimodal" dont une partie est aujourd'hui graphiquement identifié dans le reglement par les emplacements reservés nécessaires à leur réalisation.

L'absence de leur identification graphique d'ensemble est expliquée par 3M, par le fait que chaque programme suppose "des études techniques pour définir les aménagements nécessaires et les eventuels besoins fonciers au delà du domaine public."

A la question de l'urgence à créer les conditions de la fluidité d'un trafic routier dont depend une grande partie de l'apaisement souhaité, la métropole rappelle les budgets importants consacrés à leurs evolution et "les projets d'intensification urbaine à proximité du réseau, le dimensionnement des normes de stationnement au niveau de desserte en transport en commun (dont les gares TER), ainsi que des emplacements réservés correspondants."

A la question concernant le transport des marchandises, la métropole complète sa presentation succincte du rapport de presentation.

CONCLUSIONS PARTIELLES DES ANALYSES :

Le dossier présenté à l'enquête fait, dans son diagnostic territorial, "l'état des lieux" relatif aux mobilités. L'avis des PPA, les recommandations de la MRAe et les contributions de la population (qui relèvent pour la plupart du PDM), les questions complémentaires posées à la métropole par la commission d'enquête, et les réponses apportées, toutes thématiques confondues (voir "Questions à 3M"), conduisent aux appréciations suivantes de la CE

Certaines des prescriptions ou recommandations du DOO, relatives aux à "la coherence entre les réseaux de déplacements et l'organisation urbaine" ne sont que partiellement satisfaites compte tenu de l'importance de leur coût, du temps nécessaire à leur mise en oeuvre et de l'impact de chantiers qu'elles induisent.

La reduction d'emission de GES et de polluants dans l'air qui s'inscrit dans une stratégie de reduction de la circulation des camions et des voitures, n'apparait pas ou peu à ce jour.

La mise en oeuvre de la ZFE fait l'objet d'un report dans le temps,mais la gratuité n'a participé qu'à une frileuse hausse de frequentation des modes alternatifs

Pour ce qui est des déplacements, les villes peripheriques apparaissent encore avec les autres communes du bassin de vie, comme les "mauvais élèves" puisque contribuant aux bouchons recurrents aux entrées de ville. Il conviendrait que les villages éloignés et moins denses puissent bénéficier des transports collectifs comme ailleurs sur le territoire

Les données de l'enquête ménages-déplacements 2012/2015 sont anciennes et peut-être obsolètes d'autant que de nombreuses actions ont été depuis engagées pour ameliorer les dessertes en modes doux et en transports en commun

Les sept portes identifiées au SCoT sont devenues "proximités" ou "Pôles d'echange intermodal" (Saint Roch, Mogere Sud de France, Porte de Sete/bassin de Thau, Coeur d'herault, Pic Saint Loup, Vallée du Berange et Villeneuve les Maguelone) autour de projets de developpement d'activités.

Le plus part des zones à urbaniser les plus importantes du projet de PLUi-C sont bien situées dans le "coeur de metropole" , sur ou proches de ces "connexions urbaines" identifiées au SCoT. Elles ne sont pas mentionnées comme telles dans le projet de PLUi mais elles apparaissent dans la mise en oeuvre du réseau intermodal de transports.

Conformément au règlement du projet, les locaux les plus proches des grands axes ne peuvent être destinés à l'habitation. Leurs autres destinations, bureaux, commerces, ..., interrogent sur la protection des salariés en terme de santé publique.

Le stationnement est la possibilité d'avoir à proximité un vehicule personnel, symbole de liberté. La situation dans d'autres grandes villes ou metropoles montrent qu'il est possible de diminuer le nombre de propriétaires de voitures individuelles. Une seule condition à cette situation, une offre large de modes de transports minutieusement hierarchisés (Courtes et longues distances)

Dans sa réponse à la question sur la logistique urbaine et la livraison des marchandises, 3M dit qu'en l'absence de Schema directeur le reglement du PLUi s'attache à definir les implantations des zones d'activités et des regles en matière de stockage et de logistique. La distribution decarbonée en centre-ville ne semble qu'en partie resolue par la creation d'entreprises privées ou associatives engagées dans de fragiles experimentations.

La situation de la circulation dans la ville centre n'est pas ou peu evoquée dans ce PLUI alors qu'elle est au coeur de nombreux débats depuis les travaux du tramway et la fermeture du tunnel sous la comédie

La metropole ne peut agir toute seule puisque les mobilités sont aujourd'hui du ressort du "grand territoire" et animées par plusieurs autorités et de plusieurs acteurs sur les transports,

Le PLUi-C devra faire l'objet des eventuelles modifications nécessaires quand aura été

VI.6.22. L'environnement

La dimension « environnement » du PLUi se voit conférer une fonction intégratrice des divers exercices de planification thématiques, ce qui justifie la somme de données ayant été mobilisée au fil d'un travail considérable pour élaborer les deux axes du PADD les plus concernés.

Le PLUI souligne opportunément « la très grande diversité écosystémique à l'origine d'une biodiversité exceptionnelle qui fait appartenir le territoire à un des 36 hot spots mondiaux de biodiversité ».

Précisions :

Sous la dénomination « environnement » ne figure ici qu'une synthèse limitée à la question des milieux naturels et de la biodiversité. Les autres composantes de l'environnement ont été réparties entre plusieurs membres de la CE, qui ont traité de paysage et patrimoine culturel, pollutions, ressource en eau, risques, énergie et climat. Les impacts du plan en termes d'artificialisation d'espaces ouverts sont également traités en soi (« consommation d'espaces »).

2.le résultat de la concertation préalable

En matière d'environnement, la concertation préalable a soulevé des points rattachés à des secteurs particuliers du territoire de la métropole, mais pas d'interrogation de portée générale sur ce thème.

3. Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur. et traduction dans le règlement et les documents graphiques,

Dans le domaine de l'environnement (au sens restreint rappelé ci-dessus), le PLUI de Montpellier Méditerranée Métropole doit prendre en compte ou être compatible avec les documents supérieurs suivants : SRADDET, SDAGE et SCOT.

L'articulation et la cohérence du projet de PLUI avec les deux premiers sont présentées dans le tome 5 « articulation avec les documents de rang supérieur » du rapport de présentation.

La transcription dans le PLUi climat de chacune de ces compatibilités ou prises en compte est explicitée point par point dans le PADD pour les grands objectifs. et vise à démontrer que la démarche adoptée est celle d'une conception intégrée du projet de territoire métropolitain.

A. SRADDET Occitanie approuvé le 14 septembre 2022

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Occitanie développe une stratégie arrêtant les grandes ambitions à

poursuivre à l'horizon 2040 Ce schéma définit, dans le champ de l'environnement, les objectifs de la Région à moyen et long termes en matière :

- de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols
- de protection et de restauration de la biodiversité.

Ce schéma , situé très en amont de la planification spatiale arrêtée au niveau local (y compris à l'échelle métropolitaine), infuse néanmoins dans les SCOT, qui doivent prendre en compte ses objectifs et être compatibles avec les règles générales de son fascicule et donc, indirectement, dans un PLUI comme celui du projet. C'est donc via la compatibilité du PADD du projet avec son SCOT qu'on pourra retracer la non-contradiction du PLUI avec les attendus du SRADDET.

B. SDAGE

La composante « environnement » du PLUI entretient un rapport de compatibilité avec les orientations suivantes du SDAGE :

- **Orientation 2** : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- **Prise en compte dans le PADD** (tel que présentée par le maître d'ouvrage) :
 - principe de non-dégradation des milieux aquatiques lors du choix des secteurs à urbaniser (analyse multicritères sur la base d'une expertise naturaliste)
 - protection de l'ensemble des espaces minimaux de bon fonctionnement des cours d'eau du territoire, ainsi que des zones humides à travers le règlement graphique,.
 - trame verte et bleue du territoire préservée, contribuant à préserver les milieux aquatiques,
 - gestion de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. dans le règlement écrit,
 - enfin, des règles spécifiques au littoral ont été inscrites, par la délimitation des zones agricoles et naturelles (pour les coupures d'urbanisation et les espaces naturels remarquables du rivage).
- **Orientation 6** : préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- **Prise en compte dans le PADD** (tel que présentée par le maître d'ouvrage):
 - axe 1 du PADD du PLUi « préserver systématiquement un espace minimum de bon fonctionnement au niveau des cours d'eau », et « restaurer et développer les connexions de la trame verte et bleue »,
 - Orientation 1.3, « Préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux ». Cela se traduit par des prescriptions spécifiques propres aux zones humides, et réservoirs de biodiversité (zones At et Nt, NLRem, ALrem du règlement graphique),
 - Emplacements réservés dédiés pour la restauration des continuités écologiques, des éléments agronaturels (haies, alignements d'arbres, espaces verts à protéger ...).
 - En outre, les inventaires réalisés sur l'ensemble des zones potentiellement à urbaniser, ont permis d'éviter ou de réduire les impacts sur les secteurs les plus sensibles.

A noter cependant que, dans son avis, la MRAE souligne que le projet ne recourt pas à l'inventaire des zones humides du SDAGE et que le taux d'espaces perméables prescrit en zones d'activités est faible (10%)

C. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT /DOO) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019.

L'environnement est traité dans le SCOT de la métropole de Montpellier dans deux de ses parties :

- Partie 1 : protéger et reconquérir les composantes agronaturelles, les paysages et la biodiversité pour mieux les valoriser
 - Faire du paysage un bien commun
 - Préserver l'exceptionnelle biodiversité du territoire
 - Préserver et réactiver les espaces agronaturels, socle d'un système agroécologique et alimentaire territorial durable
 - Conserver et accroître le réseau végétal des villes
 - Activer et déployer la multifonctionnalité des espaces agro-naturels
- Partie 4 : organiser la préservation du patrimoine littoral et son développement durable
 - 4.1 Déterminer la capacité d'accueil des communes littorales
 - Protéger les espaces agro-naturels
 - 4.3 Mettre en œuvre des principes de développement urbain gradués et respectueux des espaces littoraux.

On retrouve en grande partie la même argumentation de compatibilité que celle déployée par le maître d'ouvrage dans le SDAGE.

Mais une cartographie associée au SCOT pour décrire les éléments à prendre en compte en termes d'espaces et espèces est limitée :

- d'une part aux zones objets de protections fortes (essentiellement ZNIEFF et Natura 2000),
- d'autre part aux milieux humides (dont cours d'eau et leur zone de bon fonctionnement),
- une carte assurant le rapprochement de ces deux champs d'analyse.

3. PADD du PLUI.

En droite ligne du SCOT, deux axes du PADD couvrent la problématique environnementale, dans ses différentes dimensions, génériques aussi bien que dans ses spécificités locales telles qu'elles sont décrites dans l'état initial de l'environnement.

Axe 1 : Révéler le grand parc métropolitain

- préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques,
- développer les fonctions agricoles entre redéploiement agro-écologique et valorisation du paysage,
- préserver durablement et maîtriser le développement des espaces littoraux,
- développer les armatures végétales en milieu urbain.

Axe 2 : Se préparer au défi climatique (cf. paragraphe énergie-climat)

4. Cohérence du PLUI (dans son règlement graphique et écrit) avec son PADD

Patrimoine naturel, préservation de la trame verte et bleue du territoire.

Le document établit, pour chaque thématique environnementale prise en compte, la mesure dans laquelle les dispositions du projet contribuent à la maîtrise de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, ainsi qu'à la préservation du patrimoine naturel, via le maintien de l'activité agricole

La transcription réglementaire de cette orientations du PADD est la réduction de 50% de la consommation foncière projetée par rapport à la période 2010-2021, via la densification du tissu urbanisé, les extensions urbaines limitées, la constructibilité très limitée voire interdite dans les zones agricoles et naturelles, ainsi que la préservation des réservoirs de biodiversité, des espaces relais du territoire et des continuités écologiques du territoire.

L'évaluation environnementale :

- affirme que « toutes les composantes des fonctionnalités écologiques sont protégées », notamment par les coupures d'urbanisation identifiées dans le cadre de la Loi littoral, qui seraient bien préservées,
- souligne que le PLUi identifie des espaces de bon fonctionnement minimal des cours d'eau, ce qui est peu courant, ainsi que des emplacements réservés pour la restauration des continuités écologiques,
- de même, elle affirme que le PLUi s'est construit autour de la démarche « Éviter, Réduire, Compenser ». L'analyse multicritères réalisée pour qualifier les espaces susceptibles de devenir urbanisables et aider à les sélectionner a permis d'écarter des secteurs à forts enjeux d'un point de vue faunistique et floristique.
- Enfin, la trame verte urbaine est prise en compte dans la traduction réglementaire : règles de coefficients et de ratio de végétalisation, désimperméabilisation, perméabilité des clôtures et la plantation de haies, renforcement de la strate arborée...

Les limites mises en lumière par l'évaluation :

- il manque une cartographie des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire, afin d'identifier les plus stratégiques, qui peuvent être présentes sur la ville-centre et sa première couronne, afin d'atténuer les effets de barrières créés par l'urbanisation,

- le PLUI prévoit des zones à urbaniser (AU), des Emplacements Réservés (ER) et des Secteurs de Tailles et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), qui impacteront négativement le patrimoine naturel de la Métropole, car ces projets viendront altérer la fonctionnalité écologique des espaces agro-naturels.

Le caractère très fourni et approfondi des données mobilisées, d'une part, la définition d'une gamme étendue de mesures, pour partie innovantes dans la lettre du projet, d'autre part, témoignent de l'effort incontestable accompli pour prendre en compte, dans le projet de PLUI, la nécessité de préserver les espaces ouverts et les biocénoses qu'ils abritent.

Mais la présence de cette panoplie ne suffit pas en soi à garantir une totale cohérence entre le PLUI et les orientations du PADD en matière d'environnement. C'est en effet l'évaluation du caractère plus ou moins complet de l'application de ces mesures aux espaces qui appellent une protection ou une restauration du patrimoine naturel qui permettra de conclure sur ce point.

Les avis des PPA, les observations du public, ainsi que les réflexions propres à la CE vont permettre d'évaluer ce caractère de complétude.

5. Avis des PPA.-

Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe énumère les insuffisances qu'elle détecte dans le projet de PULI et recommande de:

- Prévoir des OAP de renaturation pour contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette

Réponse 3M : *l'objectif d'ensemble de réduction des surfaces artificialisées se traduira par une division par deux du rythme annuel de consommation entre les périodes 2010-2021 et 2021-2034, au bénéfice des continuités écologiques sans parler des choix opérés en termes de désimperméabilisation. La Métropole étudiera les possibilités d'intégration d'un schéma directeur de désimperméabilisation à l'occasion des révisions du PLUI. S'inscrivant pleinement dans la trajectoire ZAN, 3M n'a pas prévu d'OAP de renaturation au PLUI.*

- Insérer une cartographie de l'ensemble des enjeux environnementaux, faciliter la recherche d'informations sur les représentations tabulaires et graphiques des incidences,
- Compléter le résumé non technique par une analyse plus détaillée des incidences, positives et négatives.

Réponse 3M : *une carte de synthèse des enjeux environnementaux sera ajoutée à l'état initial de l'environnement, déclinée en plusieurs cartes. L'atlas réalisé à la suite de l'analyse multicritères présente l'essentiel des incidences environnementales. Néanmoins, une cohérence entre les titres sera recherchée. Les incidences négatives seront davantage explicitées*

- Intégrer les notions d'érodabilité et de biodiversité des sols dans l'analyse multicritères, et mieux expliquer comment la proximité des transports en commun a été prise en compte ;

Réponse 3M : *le critère « potentiel agronomique » est déjà pris en compte dans l'AMC. L'érodabilité est un critère trop complexe, aux données peu précises. La Métropole ne suivra pas cette recommandation.*

- Préciser les incidences des projets de développement sur la trame verte et bleue, notamment des projets liés aux emplacements réservés, avec une attention particulière sur le Lez et son chabot endémique ;réponse pas trouvée

- Préciser la vocation des ER dédiés aux continuités écologiques.

Réponse 3M : ces emplacements préservent les corridors écologiques autour des milieux aquatiques, permettent d'exclure de l'urbanisation certains milieux sensibles, d'anticiper, pour les réduire, les impacts des futurs aménagements, de créer des zones de renaturation, de faciliter l'action foncière de la collectivité pour la préservation de la biodiversité, d'étendre les zones d'expansion des crues, en lien avec la compétence GEMAPI. Le tome 3 de du rapport de présentation sera complété dans ce sens.

- Définir une OAP dédiée aux continuités écologiques afin de circonscrire le besoins en restauration de la trame verte. La MRAe souligne l'absence, dans le dossier du projet, d'OAP consacrée aux continuités écologiques, pourtant obligatoire.

Réponse 3M :La thématique « milieux naturels et biodiversité » est déjà largement prise en compte dans le projet, en particulier dans toutes les OAP, ainsi qu'à travers la mobilisation des possibilités offertes par le règlement. et les ressources du règlement largement mobilisées et les OAP . Les incidences du projet sont développées dans l'évaluation environnementale.

- Analyser les incidences des possibilités de construction offertes en zone At.

Réponse 3M : question largement traitée dans l'évaluation environnementale. L'analyse sera néanmoins complétée avec les impacts possibles de la constructibilité, très réduite dans ces zones.

- Décliner la séquence ERC dans les zones de développement d'ampleur impactant les fonctionnalités écologiques du milieu et anticiper sur les conséquences futures des aménagement nécessitant des mesures compensatoires.

Réponse 3M :Les parcelles faisant l'objet de mesures de compensation sont bien inscrites au PLUI traduites en tant que zones naturelles et agricoles protégées, de façon stricte, au titre de la biodiversité.

5. Ré-évaluer les incidences sur le site Natura 2000 « Plaine de Fabrègues-Poussan » pour démontrer l'absence d'incidences significatives, ou, à défaut, revoir le projet ;

Réponse 3M : l'évaluation environnementale (EE) prend en compte l'ensemble des secteurs. L'évaluation sera précisée et mieux argumentée.Les projets d'aménagement feront l'objet d'autorisations environnementales propres.

- Approfondir les analyses thématiques des incidences et proposer une analyse des incidences du projet sur le système lagunaire situé à l'aval.

Réponse 3M :l'analyse des incidences cumulées de l'EE sera complétée par un paragraphe spécifiques sur les incidences du projet sur le système lagunaire situé à l'aval, croisée avec les dispositifs prévus dans les zonages eau et assainissement.

- Intégrer davantage les dispositions du schéma directeur de l'aménagement et de gestion des eaux Rhône-Méditerranée, en matière de préservation des milieux et de réduction des déficits des bassins versants.

Réponse 3M : l'articulation avec les documents d'ordre supérieur figure dans le tome 5 du dossier, qui sera complété en particulier pour ce qui concerne le SDAGE

- Évaluer les incidences des aménagements ouverts par règlement sur le fonctionnement des milieux humides et décliner la séquence éviter, réduire, compenser pour maîtriser au mieux les impacts de ces aménagements sur ces milieux.

Réponse 3M : l'EE a analysé de façon systématique la présence de zones humides au sein des zones à urbaniser. De plus, s'agissant des projets d'aménagements devant faire l'objet d'autorisation environnementale, ils devront mettre en œuvre la séquence ERC permettant de préciser les mesures à mettre en œuvre. Pour rappel, le PLUi identifie et protège les espaces minimum de bon fonctionnement ainsi que les zones humides, avec un règlement spécifique. La cartographie des zones humides inscrites dans l'état initial de l'environnement reprend bien les éléments du SAGE, en les complétant de données plus récentes ou sur les secteurs du territoire hors SAGE.

- Analyser les incidences cumulées lorsque plusieurs secteurs de développement sont en interaction

Réponse 3M : Au sein de l'évaluation environnementale des zones à urbaniser (partie 4.3.4. les zones à urbaniser retenues), les zones à urbaniser en forte interaction ont d'ores et déjà fait l'objet d'une analyse cumulative des incidences. Cela a notamment permis d'éviter des sites à trop fort impact environnemental (zones AU potentielles de "Mijoulan,"Nord Eco Parc", etc.). Pour les zones AU retenues, des secteurs ont été analysés dans leur intégralité (tel que Cambacérès Lattes/Montpellier), y compris des zones AU (ouvertes et fermées) du secteur présentant un faible score à l'issue de l'analyse multicritères, ceci dans le but d'insister sur le cumul d'enjeux à l'échelle d'un secteur et non pas uniquement à l'échelle d'une seule zone AU.

L'évaluation des incidences cumulées (partie 4.3 de l'évaluation environnementale - Rapport de présentation Tome 4) sera précisée à partir d'analyses thématiques (exemple de la trame verte et bleue, de la ressource en eau, ...), mais également à partir de secteurs géographiques.

Avis des services de l'État

Parmi les très nombreuses réserves et observations exprimées par l'État, on soulignera ici celles qui complètent les insuffisances relevées par la MRAE (dont l'avis recoupe largement celui des services de l'État) et/ou celles qui ont été relevées dans les observations du public :

- L'OAP 17 « Ode à la mer » doit faire apparaître la trame bleue (marais de l'Estanel). Pour le secteur « Fenouillet nord », mettre le schéma et la présentation littérale de l'OAP en cohérence (secteur tertiaire ou résidentiel ?). Préciser la compatibilité des principes d'aménagement avec la loi littoral et préciser ces aménagements dans un secteur sensible pour l'environnement. Préserver la coupure d'urbanisation entre les coteaux de la Lironde et Lattes

Réponse 3M : Sur la restauration hydraulique, l'OAP va être modifiée en réponse aux remarques générales des avis PPA sur les aspects hydrauliques. Concernant le Fenouillet Nord, une part de tertiaire est en effet envisagée mais elle est, a contrario d'autres secteurs, largement minoritaire. C'est pour cela que ce secteur est indiqué dans le schéma de l'OAP, comme "à dominante résidentielle". S'agissant des vastes espaces classés en zone Atl et Alcoup, les éventuels aménagement réalisés dans ces secteurs seront autorisés en compatibilité avec l'OAP et en conformité avec le règlement, très limité de ces zones. A ce stade du projet, il n'est pas envisagé d'aménagement particulier.

- Le PLUi pourrait être plus ambitieux et plus précis pour la démarche ERC et plus particulièrement pour les mesures compensatoires mal/pas identifiées dans les règles graphiques.

Réponse 3M : S'agissant du traitement de la séquence "Eviter-Réduire-Compenser" appliquée au PLUi, se référer aux réponses apportées à la commission d'enquête dans le document "Questions à 3M". En complément, et en application des prescriptions du SCoT de 2019, les parcelles faisant l'objet de mesures de compensations au titre d'un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale sont bien inscrites au PLUi en tant que réservoirs de biodiversité.

- STECAL3 : Apporter des justifications plus précises quant à la sensibilité particulière de la plaine de Fabrègues (paysage et biodiversité).

Réponse 3M L'ensemble des STECAL fait l'objet d'un chapitre spécifique du Tome 3 Justification des Choix du Rapport de présentation. La CDPENAF a émis un avis favorable sur ce STECAL As3 Serres de Mirabeau à Fabrègues. La Métropole ne souhaite pas compléter les justifications

- STECAL6 : mieux prendre en compte les enjeux de biodiversité du site classé de la Gardiole ; réglementer la hauteur des constructions ; justifier que ce secteur est de capacité limitée.

Réponse 3M L'ensemble des STECAL fait l'objet d'un chapitre spécifique du Tome 3 Justification des Choix du Rapport de présentation. La CDPENAF a émis un avis favorable sur ce STECAL dédié à l'agroécopole du domaine de Mirabeau. Pour plus de clarté et conformément au projet présenté en CDPENAF, la Métropole souhaite réglementer la hauteur à 10 m, correspondant à la hauteur existante du bâtiment

- A noter également les réserves 30 à 36, qui constituent un rappel des règles applicables au titre de la loi littoral, avec restrictions sur la constructibilité (en particulier bâtiments à usage agricole) et limites aux changements d'usage de bâtiments existants (cf. synthèse économie)

Région Occitanie

En matière de biodiversité et de paysage : La Région souligne la cohérence d'engager une trame verte et bleue intégrant une approche multicritère.

Elle précise cependant l'intérêt d'être plus précis afin de prendre en compte une biodiversité plus ambitieuse (cartographie Le Grand Parc : un projet pour préserver et animer les espaces agricoles et naturels) en recommandant :

- - D'identifier et de localiser des réservoirs et corridors de trames vertes et bleues soumis à des règles plus strictes en matière d'aménagement et de gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- - De mettre en avant les enjeux de préservation de la biodiversité ordinaire, tout en identifiant les points noirs dans le bon fonctionnement écologique des trames bleues et vertes et que soient identifiées sur la carte du PADD les connectivités des sous-trames.

Réponse 3M : Pour les questions relatives à l'identification et la localisation des éléments de trame verte et bleue dans le PADD, se référer aux questions afférentes de la commission d'enquête auxquelles la Métropole répond dans la partie « Avis MRAE »

- Elle recommande également que le PLUi puisse réfléchir à la mise en œuvre d'une trame noire favorable au déplacement des espèces nocturnes et que le PADD s'appuie sur ces éléments pour engager un travail de réduction de la pollution lumineuse, notamment au sein des corridors et réservoirs de biodiversité, éléments qui pourront

ensuite être intégrés dans le futur SCoT, et que cette cartographie reprenne les principaux cours d'eau, le réseau hydrographique et les zones humides.

Réponse 3M : *s'agissant de la définition de la trame noire, il est précisé que la Métropole de Montpellier a adopté son plan lumière en octobre 2023 qui définit la stratégie globale de réduction de la pollution lumineuse à l'échelle des 31 communes. visant à disposer d'un éclairage raisonné et conforme aux engagements du PCAETs. Par ailleurs, et comme indiqué dans le Tome 2 du rapport de présentation – État initial de l'environnement : « la trame noire vient se superposer à la trame verte et bleue. Elle correspond à l'ensemble des corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité et empruntés par les espèces nocturnes ». De fait, tous les dispositifs du PLUi en matière de protection de biodiversité inscrits dans le PADD et matérialisés par le règlement graphique et écrit concourent aux déplacements des espèces nocturnes et donc à la préservation de la trame noire.*

- Dans une optique de préservation de la biodiversité et des paysages, il conviendrait que l'objectif de développement quantitatif du végétal en ville soit lié également à un objectif qualitatif en incitant notamment à la plantation d'espèces végétales indigènes dans tout projet d'aménagement ou de végétalisation, en valorisant les éléments patrimoniaux naturels, les entrées de villes et villages, représentatives de l'identité du territoire par l'intermédiaire de cahiers de recommandations.

Réponse 3M *Concernant le développement du végétal en ville sur le plan qualitatif, il est rappelé que le règlement écrit du PLUi, au sein de l'article 11 – Traitement paysagers des espaces non bâtis, impose que les plantations soient composées « d'espèces locales limitant les besoins en eau ». Il en est de même pour la réglementation des clôtures qui impose de choisir des « essences adaptées au climat local ».*

La gestion des espèces exotiques envahissantes ne relève pas du champ d'application du PLUi. Néanmoins, il est important d'indiquer que ce sujet s'inscrit pleinement dans la stratégie biodiversité de la Métropole adoptée en octobre 2024.

Avis de la Chambre Départementale d'agriculture (CDA 34)

Les critiques formulées par le CDA 34 au projet de PLUi, sous l'angle de l'environnement portent sur :

- la limitation, jugée pénalisante, de la constructibilité à des fins agricoles dans les zones A et N indexées « t » (trame) ou « p » (paysage)
- en zone littorale, une vigilance extrême est attendue de la CDA 34. La CE comprend cette avis comme le souhait que la règle appliquée aux changements de destination des constructions existantes à des fins non agricoles soient au moins aussi strictes que celles qui prévaudraient pour la constructibilité agricole, vues comme excessives.

Réponses de 3M : *elles figurent dans la synthèse consacrée à l'économie, et réaffirment les partis d'aménagement qui fondent le projet, notamment en termes de limitation stricte des possibilité de bâtir en secteurs indicés « p » ou « t », qui s'appliqueront de façon équitable à toute autorisation d'urbanisme, y compris à des fins agricoles.*

• Les contributions du public. (au nombre de 308)

Les observations du public peuvent être distinguées selon qu'elles sont de portée générale sur le territoire métropolitain ou attachées à certains sous-ensembles de celui-ci.

- Une centaine d'appréciations, pour moitié positives et l'autre moitié négatives sur la prise en compte de l'environnement dans le projet et sa contribution à protéger les espaces, espèces et ressources naturelles. Les observations, négatives sur l'économie

d'une part (préservation insuffisante de la vocation agricole de ces espaces), et du point de vue écologique d'autre part (urgence de leur conserver un caractère naturel) sont très souvent associées. 1

- Ce type d'avis se retrouve en grand nombre sur l'OAP Sablassou (respectivement 246 et 48 avis négatifs)
- Sur les diverses OAP de Malbosc confondues, une argumentation hostile au projet, centrée sur le rôle de ces espaces du point de vue de la biodiversité (OAP 35) et/ou en soutien à une projet de valorisation selon une approche pédagogique, basée sur la création d'une ferme d'élevage (OAP 57)
- La délimitation d'Espaces verts protégés (EVP type 1 et 2) suscite de nombreuses interrogations de la part du public. Celles-ci portent globalement sur la réalité du caractère arboré des espaces concernés. Outre la cohérence entre la réalité du terrain et la cartographie dressée, posent également question les difficultés anticipées pour assurer conjointement le respect de ces obligations nouvelles et celles, pré-existantes, liées aux obligations légales de débroussaillage.
- Une défense vigoureuse et très argumentée sur certains sites d'intérêt patrimonial, en particulier Baillarguet (avis critiques sur une base scientifique détaillée), certaines zones littorales, les deux OAP Malbosc, les rives du Lez et la source du Verdançon.
- Une contribution du collectif « Ceinture verte » interpelle le maître d'ouvrage sur la base d'une analyse multidimensionnelle de l'évolution du territoire remettant en cause plusieurs partis d'aménagement du projet qui se traduiraient par une compartimentation accrue et excessive du territoire dans sa première couronne.

Les questions soulevées par ce collectif d'associations appellent, aux yeux de la CE des réponses plus particulièrement argumentées :

- certaines OAP seraient localisées sur des couloirs de la trame verte (ex. Meyrargues, OAP Ode à la mer),
- la question des impacts cumulés d'opérations proches (Gimel et Coteau de la Valsière à Grabels, OAP Cambacérès et secteur Ode à la Mer) est soulevée, car elle est considérée comme non prise en compte.
- des précisions sont également attendues sur la préservations des corridors à conserver ou à créer ou certains des engagements de désartificialisation annoncés.

L'ensemble de ces questions rejoint celles figurant dans les avis des PPA et les réponses apportées par la Métropole figurent en regard de celles-ci.

Les observations du public reflètent aussi des questions ou préoccupations plus ciblées sur certains secteurs :

- Q. 218 / 2001/ 3895/ 3810: haute valeur paysagère et biologique des OAP de Grabels (9, 10, 12) et effets cumulatifs d'opérations majeures situées en proximité non pris en compte

Réponse 3M : *le projet a été travaillé finement en ajustant les hauteurs, les vues, la délimitation des espaces protégés, il est compatible avec le SCOT et ne sera pas modifié.*

- Q 1198/ 1347 / 2375/ 3705: berges du Lez appelant des mesures de protection particulières.

Réponse 3M : *l'EE précise l'ensemble des mesures mobilisées à travers le règlement et le zonage pour assure de facto une protection des milieux présents, la zone Natura 2000 n'étant*

pas concernée par des projets d'urbanisation. En aval, si les aménagements interviennent, ils feront l'objet d'études pré-opérationnelles. Le projet ne sera pas modifié.

- Q. 1296/1467/1747/2049 : l'OAP Baillarguet menace une riche biodiversité .

Réponse 3M : elle n'est pas située en continuité d'espaces remarquables, les PPRI et EMBF pris en compte assurent de fait une limite aux emprises des aménagements qui, en outre, feront l'objet d'études d'impact en phase pré-opérationnelles. Les questions 2593 et 4054 sur Meyrargus reçoivent une réponse similaire.

7. Questions complémentaires posées par la CE et réponses de la Métropole

- La délimitation d'Espaces verts protégés (EVP type 1 et 2) soulève de nombreuses questions de la part du public. Celles-ci portent globalement sur la réalité du caractère arboré des espaces concernés. La CE a souhaité faire écho à ces préoccupations :
 - sur quelle prospection se base la délimitation de ces espaces ? Méthode, date ?

Réponse 3M :

Le tome 3 du rapport de présentation « Justification des Choix » précise l'ensemble des orientations du PADD auxquelles répond l'identification de protections végétales, au regard des nombreux bénéfices qu'elles procurent : maintien de la biodiversité en ville bien sûr, atténuation de la pollution, désimperméabilisation des sols, rafraîchissement estival, amélioration de la qualité du cadre de vie, développement de lieux apaisés, etc.

Le règlement du PLUi comporte plusieurs dispositions concourant à cette protection : les Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au titre de la Loi Littoral, les Espaces verts à protéger (EVP) de type 1, les Espaces verts à protéger (EVP) de type 2, les arbres notables isolés et les haies à protéger.

Les outils de préservation paysagère étaient utilisés de manière différenciée dans les documents d'urbanisme communaux. L'élaboration du PLUi a ainsi initié une homogénéisation des dispositifs qui reste à parfaire à l'occasion des évolutions successives du document. Ainsi les stratégies de classement variaient entre les communes, certains documents communaux classant en EBC les grands boisements situés en zone Naturelle (N) quand d'autres documents concentraient plutôt les classements sur les boisements de taille plus réduite en zone urbaine.

Ainsi, une analyse a été conduite avec chaque commune afin de mettre à jour les délimitations inscrites dans les PLU communaux et d'identifier des éventuels compléments. Ce travail a été conduit sur la base d'images satellitaires et de photographies aériennes à des dates successives, notamment celle en date de 2021 (référence à la base de données Occsol, ayant permis d'établir le bilan et les perspectives de consommation foncière du PLUi). Il a pu être complété, dans certains cas, par des visites de terrain, notamment afin d'analyser l'ambiance végétale depuis le domaine public, depuis la rue. Ce travail a également été mis en perspective de l'analyse des capacités de densification, afin de déterminer, avec la commune concernée, le juste équilibre entre les enjeux de réinvestissement urbain et de préservation des espaces végétalisés, voire boisés.

S'agissant des EVP, il s'agit d'outils plus souples qu'un classement en EBC. Ils ne sont pas exclusivement attachés à la protection des boisements, et ils permettent une gestion plus circonstanciée des différents espaces de nature.

Par ailleurs, il est précisé que l'article L350-3 du code de l'environnement protège les arbres en alignement de voies ouvertes à la circulation publique, et définit une procédure dérogatoire spécifique en cas d'abattage. Ainsi au regard de ces dispositions, le PLUi n'a pas

défini de dispositif dédié et les arbres en alignement n'ont pas été identifiés sur la planche C inventariant les protections végétales (EBC, EVP, ...).

De plus, tout au long de l'élaboration du PLUi, la concertation publique a largement contribué à cet inventaire végétal. De nombreuses contributions sollicitant des ajouts ou des réductions/suppressions ont été exprimées. Chacune a fait l'objet d'une analyse circonstanciée pour déterminer les suites à donner avec la commune concernée.

Contribué à cet inventaire végétal. De nombreuses contributions sollicitant des ajouts ou des réductions/suppressions ont été exprimées. Chacune a fait l'objet d'une analyse circonstanciée pour déterminer les suites à donner avec la commune concernée.

Cette dynamique s'est poursuivie lors de l'enquête publique. Ainsi au regard des contributions du public, des ajustements du projet de PLUi arrêté seront proposés. Pour chacune d'entre elles, se rapporter au numéro de la contribution pour prendre connaissance de la proposition d'ajustement de la Métropole.

la proposition d'ajustement de la Métropole.

Il est précisé néanmoins que tout au long de la concertation et de l'enquête publique, la Métropole est restée attentive aux abattages récents de circonstance, en mettant en perspective l'historique des parcelles concernées et des PLU communaux.

Le projet de PLUi comporte un ambitieux inventaire de protections végétales. Celui-ci n'est néanmoins pas exhaustif et sera amené à être enrichi lors des évolutions successives du document.

En sus du chapitre dédié aux Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au titre de la Loi Littoral, la Métropole propose que le tome 3 du rapport de présentation « Justification des Choix » soit complété pour bien exposer la méthode d'identification de ces protections végétales.

- Outre la cohérence entre la réalité du terrain et la cartographie dressée, posent également question les difficultés anticipées pour assurer conjointement le respect de ces obligations nouvelles et celles, pré-existantes, liées aux OLD.

Enfin, le rôle dévolu, selon la lettre du PLUI, à ces espaces dans la réduction des îlots de chaleur est affirmé sans être démontré, faute d'analyse produite pour identifier le rôle des formes urbaines dans la manifestation de ces pics de chaleur.

Toutes ces considérations fragilisent l'acceptabilité (et la légitimité) de cette rubrique du PLUI, au risque de conduire à son abandon pur et simple, ce que la C.E (commission d'enquête) déplorerait.

- • Comment la Métropole entend-elle se saisir de cette difficulté ?

Réponse 3M

S'agissant spécifiquement des obligations légales de débroussaillage (OLD), il est précisé que le règlement des EVP de type 1 et de type 2 les autorise explicitement : « Les coupes et abattages sont également admis lorsqu'ils sont rendus nécessaires à la mise en œuvre des obligations relatives au débroussaillage. »

Par ailleurs, le tome 3 du rapport de présentation « Justification des Choix » précise l'ensemble des orientations du PADD auxquelles répond l'identification des protections végétales, au regard des nombreux bénéfices qu'elles procurent. S'agissant des îlots de chaleur urbains, cette orientation est portée à la source par le PCAETs. Il n'est donc pas du ressort du PLUi de produire, en propre, une modélisation qui aurait, de surcroît, un coût financier prohibitif et une durée de réalisation incompatible avec le calendrier d'élaboration

d'un PLU.

Le projet de PLUi comportant un ambitieux inventaire de protections végétales, la Métropole ne souhaite en aucun cas l'abandonner, celui-ci étant amené à être enrichi lors des évolutions ultérieures *du document*

- L'évaluation environnementale du projet soulignait la difficulté de vérifier, à l'échelle du territoire de la métropole, la sauvegarde des continuités écologiques assurée par l'ensemble des règles relatives à cet enjeu (EBFM des cours d'eau, zonages indexés « t »,...)

La C.E partage cette difficulté et souhaite disposer d'une cartographie, établie par secteur, qui rapproche la présence de réservoirs et de corridors de biodiversité, d'une part, et les dispositions réglementaires visant à assurer la sauvegarde de ces derniers, d'autre part.

Disposer de tels documents lui semble en effet indispensable pour être en mesure de se prononcer sur la cohérence de ce volet du projet.

Réponse 3M :

Le tome 3 du rapport de présentation « Justification des Choix » comporte dans le chapitre « Justification des choix du PADD - AXE1 Révéler le grand parc métropolitain », des cartes permettant de répondre aux enjeux des continuités écologiques :

- *une carte de localisation des réservoirs et corridors de la trame verte et des principaux réservoirs de la trame bleue (recouvrant les zones humides et les Espaces Minimum de Bon Fonctionnement des cours d'eau);*
- *une carte de localisation des armatures végétales en milieu urbain.*

La Métropole propose de réaliser une annexe au tome 3 du rapport de présentation « Justification des Choix », avec ces mêmes cartes, à l'échelle de chaque secteur, pour plus de lisibilité.

NOTA : il convient de noter qu'un atlas de la biodiversité est en cours de réalisation à l'échelle des trente en une communes de la mlétropole cf . Synthèse patrimoine). Les deux premiers démontrent tout l'intérêt de la démarche, notamment sa dimension pédagogique en direction de la population. Ses résultats, attendus en 2026, éclaireront la collectivité sur les moyens et méthodes et moyens à mettre en œuvre en matière de de préservation et de conservation du patrimoine naturel.

8. Synthèse de l'analyse menée par la commission

De cet ensemble de questions et réponses, la CE dégage en particulier deux interrogations centrales :

a. Robustesse de l'analyse et de la prise en compte de l'environnement dans le projet de plan :

La CE souscrit à la tonalité positive de de l'évaluation environnementale (EE) quant aux méthodes suivies et à la mobilisation ambitieuse, dans l'élaboration de ce PLUI, de la palette de ressources réglementaires disponibles, ainsi que d'outils spécifiques développés à cette occasion (analyse multicritères pour la sélection des OAP en espaces de sensibilité écologique , par exemple)

Pour autant , la CE partage une première réserve exprimée dans l'EE elle même :

- « Il aurait été intéressant d'avoir une cartographie de ces continuités sur l'ensemble du territoire,... afin d'atténuer les effets de barrières que cette urbanisation peut constituer.dans le cadre de son projet de développement ».
- Réserve que l'on retrouve également dans l'avis de la MRAe, mais portant sur l'ensemble du territoire et pas seulement la ville centre et la première couronne.

La CE attendait du maître d'ouvrage qu'il produise une cartographie (à l'échelle de chaque secteur) qui fasse

apparaître la superposition des sensibilités écologiques (trame verte et bleue, zones à statut protégé,...) et les mesures prévues dans le plan traduisant la prise en compte de ce caractère sensible (zonages At, Nt, EMBF, EVP type 1 et 2,...)

Disposer de tels documents lui semblait en effet indispensable pour être en mesure de se prononcer sur la cohérence de ce volet du projet.

Tel n'aura pas été le cas, et la CE est réduite à faire crédit à l'évaluation environnementale d'une concordance générale entre les mesures protectrices et les espaces qui les nécessitent.

De plus, l'absence d'une OAP dédiée aux continuités écologiques, est considérée par 3M comme sans effet grâce à la prise en compte, à tous les niveaux du projet de cette question.

b. Une solidarité fonctionnelles des trois grands types de milieu naturel insuffisamment prise en compte dans le projet.

Trois grands ensembles naturels sont définis sur le territoire métropolitain: les étangs palavasiens, les plaines et les garrigues. À chacune de ces entités correspondent des caractéristiques spécifiques et des enjeux propres, mais ils sont présentés comme solidaires dans le fonctionnement de leurs écosystèmes : la fonctionnalité écologique du territoire repose sur l'interdépendance de ces trois écosystèmes et sur les échanges assurés par les différents cours d'eau et fleuves qui les traversent.

Or, plusieurs observations, tant du public que des PPA, soulignent les limites de la prise en compte de cette solidarité de fait dans les orientations du PLUI.

En effet, les zonages de l'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) réalisés dans le cadre de cette enquête publique ont décrit ce que les communes et la Métropole ont déjà conduit ou prévoient de réaliser pour gérer les apports d'eau vers la plaine littorale et le système lagunaire situé à l'aval de son territoire. Mais l'anticipation des effets cumulés des opérations prévues en amont des bassins versants sur le fonctionnement du réseau hydrographique reste à compléter, ce dont 3M a convenu en réponse aux observations allant dans ce sens.

9. Appréciation de la CE :

La CE estime que l'attention portée et les moyens consacrés par le maître d'ouvrage à la description et à la prise en compte des éléments constitutifs de l'environnement ont réuni les conditions nécessaires à assurer une compatibilité élevée avec les documents cadres de niveau supérieur, ainsi qu'une forte cohérence interne du projet de PLUI.

Il en est résulté la mise en place d'une large et riche palette d'instruments réglementaires qui satisfont, sur le papier, à l'exigence d'une bonne prise en compte des dynamiques de milieux naturels intégrant leurs éventuelles fragilités.

Aux questions, réserves ou recommandations qui lui sont communiquées, la Métropole apporte généralement des réponses argumentées et convaincantes. La conclusion à laquelle 3M parvient alors est de ne pas prévoir de modifier le projet, tout en donnant droit aux nécessités de compléter les documents de présentation ou d'explication jugés nécessaires.

Pour autant, certaines limites dans la traduction, écrite et graphique des orientations du PADD sont cependant soulignées par les avis que les PPA ont fait valoir. De même, le public a exprimé des désaccords, solidement argumentés pour certains d'entre eux pour

souligner les limites de la démarche exemplaire d'ensemble du dossier porté par la Métropole, qui serait, par endroits, démentie.

La CE souscrit à certaines de ces critiques et observe que le PLUI « émanation des communes » perd sur le territoire de certaines d'entre elles, la cohérence recherchée par ailleurs au niveau métropolitain.

La CE estime en effet que certaines des réponses semblent insuffisantes, en particulier :

- lorsque l'argumentation en réponse apparaît trop sommaire (cas des effets cumulés des grandes OAP de Grabels par exemple ou des questions posées sur Baillarguet)
- ou lorsque la question soulevée est renvoyée à des procédures à mobiliser ultérieurement (études d'impact, autorisations environnementales à solliciter en phase pré-opérationnelles, ...).

La démarche ERC à conduire sur les zones où un fort développement est attendu, ou bien encore l'analyse des incidences possibles de projets susceptibles d'impacter un périmètre Natura 2000 ou une zone humide, par exemple, sont en effet renvoyées à plus tard, sans que l'on puisse apprécier si le cadrage préalable que permettait le PLUI aura été poussé à son optimum.

C'est pourquoi la CE, qui conclura à une appréciation d'ensemble positive sur ce chapitre « environnement » du PLUI assortira celle-ci de plusieurs réserves :

Une première réserve résulte de la nécessité, perçue par la CE, de tirer le meilleur parti des travaux déjà conduits par 3M, mais dont la valorisation dans les phases ultérieures de mise en œuvre du PLUI ne sont pas formalisées et donc pas garanties : mettre en forme les données réunies (cartographie des trames et réservoirs de biodiversité à croiser avec les partis d'aménagement arrêtés par secteur, par exemple), mettre en évidence de façon plus explicite les incidences négatives, en particulier en zone à OAP multiples ou sur les zones lagunaires (travaux complémentaires à conduire), décrire les fonctions dévolues aux emplacements réservés dans les corridors écologiques, définir les compensations pour maîtriser au mieux les impacts des aménagements sur les milieux humides etc.

ur les milieux humides etc.

r les milieux humides etc.

Sur tous ces plans, les éléments à réunir ne seront disponibles qu'après l'approbation du PLUI et ne pourront donc pas intervenir en amont de sa mise en œuvre.

En outre, le caractère prescriptif des OAP, assez limité en termes opérationnels, ne permet pas à 3M de décrire le détail des formes que revêtiront les aménagements à intervenir dans ces périmètres, 3M renvoyant, sur ce plan, aux procédures qui seront à respecter en phase de réalisation : qu'il s'agisse d'étude d'impact, d'évaluation environnementale ou d'études pré-opérationnelles.

Ces limites propres à l'outil OAP ne doivent cependant pas interdire de poser des exigences préalables en la matière (cf. Article 151-6-2 du CU).

C'est pourquoi, de la même façon qu'une approche unifiée de toutes les OAP a présidé à leur critérisation, puis à leur sélection, la CE estime nécessaire qu'une approche commune soit définie et mise en œuvre en phase opérationnelle pour tous ces secteurs.

Celle-ci déclinera la façon dont les composantes et les dynamiques propres à la biodiversité seront prises en compte au cours de ces phases opérationnelles.

La CE demandera donc à la Métropole d'élaborer et de mettre en œuvre une méthode unifiée d'intégration de la biodiversité cadrant la mise en œuvre opérationnelle des orientations d'aménagement inscrites dans les OAP, au bénéfice de la préservation de la trame verte et bleue.

La conception de cet outil devra:

- assurer la valorisation de l'ensemble des données réunies dans l'état initial de l'environnement, comme de celles produites aux termes des engagements complémentaires pris par 3M à l'issue de l'enquête ,
- permettre de décliner la séquence ERC dans les zones de développement d'ampleur impactant les fonctionnalités écologiques du milieu,
- faciliter l'action foncière de la collectivité pour la préservation de la biodiversité,
- anticiper pour les réduire les conséquences futures des aménagement nécessitant des mesures compensatoires : identifier les points noirs dans le bon fonctionnement écologique des trames ou créer des zones de renaturation ou étendre les zones d'expansion des crues par exemple.

Une deuxième réserve, de portée générale, actera les suites positives que la Métropole entend donner à un ensemble d'observations recueillies au cours l'enquête, à savoir :

- La Métropole étudiera les possibilités d'intégration d'un schéma directeur de désimperméabilisation à l'occasion des révisions du PLUI.
- Une carte de synthèse des enjeux environnementaux sera ajoutée à l'état initial de l'environnement, déclinée en plusieurs cartes. Les incidences négatives seront davantage explicitées. Pour la CE, cette cartographie (à l'échelle de chaque secteur) doit faire apparaître la superposition des sensibilités écologiques (trame verte et bleue, zones à statut protégé...) et les mesures prévues dans le plan traduisant la prise en compte de ce caractère sensible (zonages At, Nt, EMBF, EVP type 1 et 2,...)
- Le tome 3 de du rapport de présentation sera complété afin de préciser la vocation des ER dédiés aux continuités écologiques.
- L'analyse des incidences des possibilités de construction offertes en zone At sera complétée avec les impacts possibles de la constructibilité, très réduite dans ces zones.
- Incidences sur le site Natura 2000 « Plaine de Fabrègues-Poussan » : l'évaluation sera précisée et mieux argumentée.
- L'analyse, dans l'EE, des incidences cumulées sera complétée par un paragraphe spécifique sur les incidences du projet sur le système lagunaire situé à l'aval, croisée avec les dispositifs prévus dans les zonages eau et assainissement.
- Le dossier sera complété en matière de préservation des milieux des bassins versants en particulier pour au regard du SDAGE Rhône-Méditerranée.
- S'agissant des projets d'aménagements devant faire l'objet d'autorisation environnementale, ils devront mettre en œuvre la séquence ERC permettant de préciser les mesures à mettre en œuvre.
- L'évaluation des incidences cumulées (partie 4.3 de l'évaluation environnementale) sera précisée à partir d'analyses thématiques (exemple de la trame verte et bleue, de la ressource en eau, ...), mais également à partir de secteurs géographiques. Pour la CE, ce complément portera, a minima, sur les OAP : OAP 9, 2 et 13 à Grabels, les OAP n° 52

et n° 54 à Vendargues, ainsi qu'à l'échelle de la portion du territoire correspondant au compartiment espaces littoraux / étangs

- à Grabels, les OAP n° 52 et n° 54 à Vendargues, ainsi qu'à l'échelle de la portion du territoire correspondant au compartiment espaces littoraux / étangs
- STECAL6 : la Métropole souhaite réglementer la hauteur à 10 m, correspondant à la hauteur existante du bâtiment.
- Autres engagement annoncés : réponses aux réserves n°30 à 36 de l'État (loi littoral) : cf. synthèse économie.

VI.6.23. Climat/Énergies

Introduction Pour lutter contre le changement climatique dans un plan d'urbanisme, plusieurs leviers peuvent être activés. La CE a analysé les actions proposées par Montpellier Méditerranée Métropole dans son PLUi-climat et formule des recommandations et réserve pour renforcer son ambition environnementale.

1. Leviers d'action pour un urbanisme résilient

Aménagement et Urbanisme

- **Désimperméabilisation des sols** : Imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées pour préserver la biodiversité et la nature en ville.
- **Création d'espaces verts** : Végétaliser les espaces urbains, y compris les toits et murs, pour réduire les îlots de chaleur.

Bâtiments et Constructions

- **Constructions bioclimatiques** : Adopter des normes adaptées au climat et intégrer des principes bioclimatiques dès la conception.
- **Performance énergétique** : Promouvoir des bâtiments à haute performance énergétique et utiliser des matériaux à albédo élevé, les toitures végétalisées, répondent à des préconisations spécifiques pour un climat méditerranéen qui sont :
- Choix des plantes : Privilégier des espèces locales adaptées au climat méditerranéen, comme les sedums, les lavandes, les romarins ou les graminées résistantes à la sécheresse.
- Systèmes de rétention d'eau : Intégrer des substrats légers et des systèmes de rétention d'eau pour limiter les besoins en arrosage.
- Récupération des eaux de pluie : Installer des dispositifs pour collecter et stocker les eaux de pluie, afin de les réutiliser pour l'arrosage des toitures végétalisées.
- Conception adaptée : Assurer une bonne ventilation et une inclinaison adéquate de la toiture pour éviter l'accumulation d'eau stagnante.
- Aujourd'hui, on sait que, parmi les facteurs aggravants des îlots de chaleur urbains (ICU), les matériaux (bitume, béton, revêtements de façade et de toiture, etc.) tiennent une part importante. Car ils stockent la chaleur pendant la journée 15 à 30 % de plus que dans les zones rurales (source Cerema) et la « relarguent » la nuit. Résultat : les températures extérieures nocturnes ne baissent pas, engendrant de l'inconfort.

Il existe également d'autres options techniques comme :

Une autre option : la technologie des couvertures fraîches (cool roof). Ces toitures de couleur claire, voire entièrement blanches, réfléchissent le rayonnement solaire sans trop stocker de chaleur, diminuant ainsi la température de surface. Une baisse qui a un

impact direct sur les îlots de chaleur en milieu urbain puisque la végétation – quand il y en a ! – peut jouer pleinement son rôle, c'est-à-dire rafraîchir la ville durant la nuit. Demeurant fraîches en dépit de l'ensoleillement, ces toitures autorisent une réduction de 50 % de l'impact du bâtiment sur les effets d'ICU, mais aussi de ses conséquences sur la pollution de l'air et la santé.

Transports et Mobilités

- **Mobilité douce** : Développer des infrastructures pour les transports en commun, pistes cyclables et cheminements piétons.
- **Zones apaisées** : Créer des zones à circulation réduite et favoriser les modes de transport partagés.

Gestion de l'Eau

- **Récupération des eaux de pluie** : Mettre en place des systèmes de récupération et de gestion des eaux de pluie.
- **Aménagements hydrauliques** : Préserver les zones humides et installer des noues et bassins pour la gestion de l'eau.

Adaptation Climatique

- **Diagnostic de vulnérabilité** : Réaliser un diagnostic pour anticiper les fragilités des aménagements face au changement climatique.
- **Solutions fondées sur la nature** : Utiliser la végétalisation pour améliorer la résilience des territoires.

2. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le PLUi-climat doit être compatible avec :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole (2019).
- Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial solidaire (PCAETs) (2023).

Les orientations du PCAETs incluent :

1. Rénovation massive des bâtiments.
2. Décarbonation de la mobilité.
3. Souveraineté énergétique et développement des énergies renouvelables.
4. Objectif « Zéro Artificialisation Nette » à 2040.
5. Résilience aux risques climatiques.
6. Préservation de la biodiversité et rafraîchissement urbain.
7. Gestion durable de l'eau.
8. Objectif « Zéro déchet ».
9. Système alimentaire durable.
10. Transition écologique des acteurs socio-économiques.

3. Évaluation des actions proposées

Points forts

- Intégration des orientations du PCAETs et du SCoT dans le PLUi-climat.
- Promotion de la végétalisation, des énergies renouvelables et de la mobilité douce.

Points faibles

- Absence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique au climat/énergies.
- Règles peu ambitieuses pour les nouvelles constructions (seuil de 1 000 m² pour la production d'énergie renouvelable ramené à 300m²).
- Manque de contraintes pour les constructions neuves en matière de performance énergétique.

4. Réserve : La CE émet une réserves sur le thème Climat/Energies pour renforcer le PLUi-c :

1. **Créer une OAP Climat/Énergies** : Intégrer des normes ambitieuses pour les bâtiments, comme des bâtiments basse consommation ou à énergie positive.
2. **Renforcer les performances énergétiques** : Imposer des exigences supérieures à la RT 2020 pour toutes les nouvelles constructions, sans seuil de surface minimum.
3. **Optimiser l'orientation et la conception des bâtiments** : Privilégier une implantation nord-sud, des pergolas ombragées, et des formes urbaines favorisant la dispersion des polluants.
4. **Promouvoir la végétalisation et les espaces verts** : Intégrer des jardins de pluie, des noues, et des toitures végétalisées pour améliorer le confort thermique et gérer les eaux de ruissellement.
5. **Encourager les matériaux durables** : Utiliser des matériaux biosourcés, recyclés ou renouvelables, et favoriser la transformation de l'existant plutôt que la démolition/reconstruction.

VI.6.24. Pollution

330 contributions soit 8,07% des 4086 de l'EP

La question de la pollution n'est jamais l'objet unique de ces 330 contributions mais elle correspond à l'une des observations qui y sont contenues parmi des arguments développés par les contributeurs pour donner leur avis défavorable sur un ou des points du dossier d'enquête, et bien souvent sur des OAP.

De plus ce thème d'une part paraît étroitement lié aux risques, et d'autre part il est plus la traduction d'une crainte d'augmentation de la pollution, conséquence des orientations prises et en intégrant les évolutions du changement climatique.

Le dossier du projet de PLUI-c aborde la question dans le rapport de présentation :

-diagnostic territorial : 7.9 synthèse des constats et enjeux, Enjeu 8 : La diminution des concentrations de polluants

-l'Etat Initial de l'Environnement, rubriques qualité de l'air, risques et nuisances dont la pollution des sols, gestion des déchets, qualité de l'eau, et les qualifie d'enjeux importants et significatifs, avant de les discriminer par secteurs géographiques,

-la justification des choix : AXE 2 – Se préparer au défi climatique, 2. Favoriser les îlots de fraîcheur urbains, 3. Préserver la ressource en eau, 6. Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores, Limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques et aux nuisances sonores,

-l'évaluation environnementale : Pollution :

Qualité de l'eau, Zones de sauvegarde des eaux (ZSE/ZSNEA,) de vulnérabilité forte, Aires d'alimentation de captages prioritaires (aires immédiate et rapprochée),

Qualité de l'air, Zones de dépassement des objectifs de qualité de l'air (pour le dioxyde d'azote et les particules fines 2,5 et 10),

Nuisances électromagnétiques Bande de protection complémentaire de la servitude I4, Emissions potentielles de GES, Eloignement aux zones de desserte en transport en commun (+2km d'une gare TER ou TGV et + 500 mètres d'une station de tramway ou bus à haut niveau de service).

Nuisances / pollutions, Zone A du Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Montpellier Méditerranée (PEB approuvé)

Analyse des incidences cumulées du PLUi par thématiques environnementales : au sein du règlement écrit et du règlement graphique : Comment le PLUi permet d'assurer la gestion des eaux usées du territoire ? En quoi le PLUi permet-il de limiter les risques, et contribue à ne pas les aggraver ? En quoi le PLUi permet-il de limiter les nuisances sur le territoire ? Comment le PLUi préserve-t-il la qualité de l'air ? Comment le PLUi permet-il d'adapter le territoire au changement climatique? Comment le PLUi contribue-t-il à la réduction des déchets sur le territoire ?

Durant la concertation préalable cette question a été soulevée dans les thèmes « déplacements et transports » (risques de pollution liés à l'accroissement du trafic automobile ou s'opposant à certains projets routiers) et « résilience environnementale et sobriété énergétique » (lutte contre les îlots de chaleur urbaine)

A noter la recommandation des services de l'Etat, plus précisément la DDTM, dans son avis pour les nuisances sonores et la qualité de l'air : la justification ni l'efficacité des distances « tampons » ne sont apportées dans le projet.

La MRAe pour sa part a recommandé :

- de préciser la contribution du PLUi à la trajectoire de diminution des émissions de gaz à effet de serre fixée par le plan climat air énergie territorial solidaire
- de montrer comment le PDM et le PLUi sont articulés et ont été construits de manière itérative, en faisant référence précisément aux choix de zonages et autres mesures du règlement.
- de démontrer que le projet n'expose pas de nouvelles populations aux nuisances générées par la présence de l'aéroport, en cohérence avec le PEB actuel et son évolution potentielle portée à la connaissance de la métropole
- de mesurer les émissions totales des polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre générées par le projet de PLUi
- de choisir des indicateurs permettant de suivre les effets du plan sur l'environnement

De plus la MRAe recommande de prendre des dispositions :

- pour l'assainissement des eaux usées et pour l'assainissement des eaux pluviales
- en matière de qualité de l'air:
- en matière de nuisances sonores
- pour une meilleure prise en compte de la zone de bruit de l'aéroport, et d'éviter -l'exposition de nouvelles populations au sein de la zone.
- en matière de pollution des sols
- en matière d'émissions de GES
- en matière d'îlots de chaleur urbains et nature en ville :

Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur.

Concernant le thème pollution, le PLUi-climat de Montpellier Méditerranée Métropole doit être compatible ou prendre en compte les documents supérieurs suivants :

- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019.
- le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022 ;

- le Plan Climat-Air-Energie Territorial solidaire (PCAETs) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 02 février 2023 ;
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 ;
- le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) - aéroport Montpellier Méditerranée, qui a été arrêté le 15 février 2007.
- le Plan de Déplacements Urbains (PDU), adopté le 19 Juillet 2012 et le PDM actuellement en cours d'enquête publique

L'articulation et la cohérence du projet de PLUi-c avec ces documents sont démontrées dans le tome 5 « articulation avec les documents de rang supérieur » du rapport de présentation.

Des tableaux déclinent, suivant le document supérieur, les défis, les orientations, les actions, les objectifs, et leur traduction dans le cadre du PLUi climat en termes de compatibilité ou de prise en compte.

La transcription dans le PLUi climat de chacune de ces compatibilités ou prises en compte sont explicitées point par point soit dans le PADD pour les grands objectifs, soit dans le règlement graphique ou écrit pour les actions.

Les actions principales des différents documents de rang supérieur et leur retranscription ont donc bien été intégrées dans le PLUi climat.

Le PCAET(s) 2021-2026 a été approuvé par délibération en mars 2022,

Dans son **diagnostic "Energie-Climat territorial"** sont évoquées les Gaz à effet de serre et les polluants atmosphériques. Voir aussi le § correspondant dans la thématique « Mobilités »

Dans sa **déclaration de stratégie**, la Métropole s'engage pour la neutralité carbone et la préservation de la qualité de l'air, tout en s'adaptant aux évolutions du climat avec 10 axes stratégiques, parmi lesquels **l'orientation N°2 "Décarboner la mobilité, préserver la santé en offrant une alternative à tous pour se déplacer autrement"**

En terme de mobilité, la Métropole s'engage à offrir une alternative à tous les habitants du territoire métropolitain pour parvenir à une mobilité décarbonée des personnes et des marchandises.

Trois modes d'actions sont déclarés:

- * la gratuité des transports pour les habitants de la métropole, et l'optimisation des réseaux
- * Le déploiement des pistes cyclables

* la mise en place d'une Zone à Faible Emission (ZFE) pour contribuer au développement de modes de déplacement alternatifs, afin de diminuer les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les polluants atmosphériques produits (*réduire la vulnérabilité du territoire au changement climatique*).

Ces trois axes sont pris en compte dans le PADD du PLUi-C

Compatibilité avec les orientations du SCoT et les objectifs du PADD :

La question de la pollution correspond :

- à l'objectif_n°2 du **SCoT**: adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets en cohérence avec les territoires voisins

- à 2 de ses 7 piliers stratégiques

la Santé, au sens de l'OMS (bien-être, qualité du cadre de vie...);

les Transports et la Mobilité

- à 1 de ses 6 axes d'effort affichés :

Faire face au défi climatique

- à son défi N°1 : une Métropole acclimatée

Gérer les risques et nuisances et anticiper leurs évolutions face au climat

- et à son AXE 2 : Se préparer au défi climatique, décliné en 6 objectifs dont

Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores

Le projet de PLUi-c + zonages EP-EU doit être **compatible en la matière avec :**

- le Plan de Déplacements Urbains (PDU), adopté le 19 Juillet 2012 et le PDM actuellement en cours d'enquête publique : la phase de transition préparatoire à la ZFE, au développement de nouvelles lignes de tramway, aux restrictions de circulation automobile, à l'implantation de voies cyclables, aux prévisions de travaux concernant le COM ou le LIEN, voire même la DEM entraîne actuellement plus de perturbations et de pollution que le but recherché.

- le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) - aéroport Montpellier Méditerranée, qui a été arrêté le 15 février 2007. Des mesures d'évitement et de réduction sont prises, notamment pour les pollutions sonores, mais la proximité de l'aéroport crée au minimum une gêne inévitable, toutefois dans le sens de l'intérêt général

- le PCAETs Plan Climat-Air-Energie Territorial solidaire de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 02 Février 2023 : La qualité de l'air est prise en compte ainsi que la réduction des gaz à effet de serre mais la séquence ERC doit encore et toujours être déclinée

La question de la pollution pourrait donc être jointe avec celle relative aux risques et nuisances.

Après vérification, l'articulation et la cohérence du projet de PLUi-c avec tous ces documents sont démontrées dans le tome 5 « articulation avec les documents de rang supérieur » du rapport de présentation.

Des tableaux déclinent, suivant le document supérieur, les défis, les orientations, les actions, les objectifs, et leur traduction dans le cadre du PLUi climat en termes de compatibilité ou de prise en compte.

La transcription dans le PLUi climat de chacune de ces compatibilités ou prises en compte sont explicitées point par point soit dans le PADD pour les grands objectifs, soit dans le règlement graphique ou écrit pour les actions.

Durant l'enquête publique, les contributeurs ont dénoncé en général certes la pollution actuelle mais surtout le risque à venir (projets, OAP, etc) : nuisances sonores, pollution de l'air, émissions de gaz à effet de serre, embolie pour la circulation automobile. Davantage d'embouteillages, c'est davantage de pollution, gaz d'échappement, c'est davantage d'impact (négatif) sur le réchauffement. Davantage de pollution, c'est davantage d'atteintes à la santé, empreinte carbone, risques majeurs d'inondation, pollution de la nappe phréatique, Pollution des terres agricoles environnantes, dégradation de la qualité de l'air, îlot de chaleur, pollution de l'air, dioxyde d'azote, nuisances sonores, pollution, gaz d'échappement, pollution sonore, pollution inutile, nuisances sonores et pollution inadmissible, la pollution grandit de plus en plus, bruit et pollution accrus, non aux pollutions qui s'amplifieront avec le trafic autoroutier et le le trafic local, méthanisation, MAERA : Il y aura toujours des débordements et des pollutions dans le Lez et l'on continuera à polluer la Méditerranée en permanence à partir de l'émissaire en mer, **désengorger la RM185 (moins de nuisance sonore et de pollution).** pollution sonore et atmosphérique, atteintes à la santé liées en grande partie au trafic routier, le COM ne fera qu'amener plus de circulation ,de pollution ,**augmentation importante du bruit, de la pollution. des nuisances sonores, de la pollution et du stress, ce qui a des effets délétères sur la santé nuisances sonores et lumineuses** rojets), pollution de l'air, atmosphérique, émissions de gaz à effet de serre , pollution visuelle ou nuisances de vues, nuisances sonores, pollution accrue, Îlot de chaleur, pollution, jets de déchets, pollution urbaine, problèmes effectifs de traitement des ordures ménagères, problèmes effectifs de traitement des eaux usées, certaines stations d'épuration n'ont pas la capacité de traiter les eaux usées entrantes lorsqu'elles sont chargées de beaucoup d'eau de pluie (réseau unitaire, eaux parasites météoriques) et rejettent alors les eaux non traitées dans le milieu naturel (bypass),

amplification des problèmes de circulation, de pollution des véhicules, destruction de la ceinture verte de Montpellier, pourtant essentielle pour la régulation de la pollution et la préservation des corridors écologiques, trop de « bétonisation », de plus en plus de bruit, pollution actuelle ou à venir, chaufferie au bois =déjà une source de pollution passée sous silence, zone littorale milieu précieux mais fragile, déjà très impacté par les pollutions.

Une question générale a été posée à la Métropole :

Bien que ce thème de la pollution (sonore, visuelle, olfactive, gaz à effet de serre, CO2, etc) paraisse étroitement lié aux risques et nuisances consécutifs à l'augmentation de la population vivant dans des immeubles et à celle de la circulation, la Métropole a-t-elle une réponse générale ou plus particulière à apporter à ces critiques ?

Réponse de la Métropole :

le thème « pollution » recouvre de multiples sujets : sonore, visuelle, olfactive, gaz à effet de serre, CO2, etc.

La Métropole a développé une réponse générale dans le rapport de présentation. Le tome 2 – Etat initial de l'environnement, pose bien le diagnostic territorial sur ces différents sujets, de nature très différenciée . L'évaluation environnementale rend compte, quant elle, des incidences du projet sur chacun des sujets.

*Au-delà des réponses apportées spécifiquement à chaque contribution publique, les réponses apportées aux avis PPA, notamment MRAE, sont particulièrement détaillées et complètes. **Se référer à l'annexe "Questions suite avis PPA et MRAE", notamment le chapitre MRAE***

Conclusion partielle :

Les actions principales des différents documents de rang supérieur et leur retranscription ont bien été intégrées dans le PLUi climat. De plus la cohérence entre le PADD et le PLUi-climat est effective. Enfin, la pollution est prise en compte également mais de manière indirecte au sein de la traduction réglementaire du PLUi, afin de permettre la consolidation de zones conciliant des conditions de vie agréables pour des résidents de tous âges à l'accueil de fonctions diverses. Il n'en demeure pas moins que la recommandation des services de l'Etat et les recommandations nombreuses en matière de pollution de la MRAe **doivent/méritent** d'être prises en compte dans la séquence ERC (éviter, réduire, compenser). La Métropole demande de se référer à ses réponses aux recommandations des services de l'Etat et à celles de la MRAe.

Dont acte

VI.6.25. Risques nuisances

608 contributions soit 14,88% des 4086 de l'EP

La thématique risque constitue rarement l'objet principal d'une observation. Elle apparaît au sein d'observations à multiples composantes dont le cœur est souvent la densification de l'urbanisation et l'artificialisation des sols. Elles concernent essentiellement le risque inondation.

Les autres risques sont peu évoqués (incendie) ou quasiment absents (mouvements de terrain, retrait-gonflement d'argile, etc.).

Les observations relatives aux nuisances, essentiellement sonores, se concentrent, elles aussi, sur certains secteurs du territoire métropolitain. Les motifs évoqués sont la densification de l'urbanisation et la circulation.

Le projet de PLUI-c aborde la thématique Risques dans :

- L'Etat Initial de l'Environnement

Le chapitre 6 « Risques et nuisances », détaille les risques naturels, technologiques, la pollution des sols, les nuisances acoustiques et la gestion des déchets.

Le chapitre 10 « zoom sur les communes du littoral » / rubrique « risques » évoque le risque inondation, de submersion marine, d'érosion côtière, de mouvements de terrain et d'incendie de forêt.

- La justification des choix

L'axe 2 « Se préparer au défi climatique » y consacre sa rubrique 4 : Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques inondation, feux de forêt et anthropiques ; et sa rubrique 5 : Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain.

- L'évaluation environnementale

Il y est mené une analyse des incidences cumulées du PLUi sur les thématiques suivantes :

4.2.5. Risques naturels et technologiques à éviter ou réduire

4.4.7. En quoi les PLUi permet-il de limiter les risques et contribue-t-il à ne pas les aggraver ?

4.4.8. En quoi le PLUi permet-il de limiter les nuisances sur le territoire ?

9. Rappel du bilan de la concertation préalable

Lors de la concertation préalable, les risques et nuisances ont été abordés dans le thème « résilience environnementale et sobriété énergétique », sous-thème « risques et résilience ». Les contributions exprimaient en particulier des préoccupations concernant le risque d'inondation ou visant à rendre la ville plus résiliente au regard du changement climatique (îlots de chaleur, isolation thermique, etc.).

10. Articulation du PLUi avec les documents de rang supérieur.

Dans le domaine des risques, le PLUi-climat de Montpellier Méditerranée Métropole doit être compatible ou prendre en compte les documents supérieurs suivants :

- Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Montpellier

Méditerranée Métropole, approuvé le 18 novembre 2019.

- Prise en compte du Plan Climat-Air-Energie Territorial solidaire (PCAETs) de Montpellier Méditerranée Métropole approuvé le 02 février 2023 ;
- Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, approuvé le 21 mars 2022 ;
- Compatibilité avec le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) - aéroport Montpellier Méditerranée, qui a été arrêté le 15 février 2007.

L'articulation et la cohérence du projet de PLUi-c avec ces documents sont démontrées dans le tome 5 « articulation avec les documents de rang supérieur » du rapport de présentation.

Des tableaux déclinent, suivant le document supérieur, les défis, les orientations, les actions, les objectifs, et leur traduction dans le cadre du PLUi climat en termes de compatibilité ou de prise en compte.

La transcription dans le PLUi climat de chacune de ces compatibilités ou prises en compte sont explicités point par point soit dans le PADD pour les grands objectifs, soit dans le règlement graphique ou écrit pour les actions.

Les actions principales des différents documents de rang supérieur et leur retranscription ont donc bien été intégrées dans le PLUi climat.

11. Cohérence avec le PADD

Le PADD se structure autour de 6 axes stratégiques dont celui de « se préparer au défi climatique » (axe 2), décliné en 6 objectifs dont :

- 2.4 Réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ;
- 2.5 Réduire la vulnérabilité du territoire au ruissellement urbain ;
- 2.6 Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores.

Le tome 3 « justification des choix » du rapport de présentation démontre la cohérence de ces 3 objectifs compte tenu des spécificités du territoire décrites notamment dans l'état initial de l'environnement (EIE).

Il explicite les principales dispositions édictées dans les règlements écrit et graphique du PLUi-climat pour les atteindre, et décrit leur traduction.

Les OAP sectorielles déclinent également, dans leur rubrique « orientations d'aménagement et programmation », les principes et les mesures de prévention des risques inondation et ruissellement.

La cohérence entre le PADD et le PLUi-climat est donc effective, essentiellement dans le domaine du risque d'inondation et du ruissellement urbain.

En effet, l'EIE rapporte également d'autres risques naturels et technologiques qui ne sont pas ou peu évoqués dans le PADD et les règlements écrit et graphique du PLUi-c, en particulier le risque lié aux feux de forêt. Il y a donc là non pas un manque de cohérence mais des compléments à apporter dans les documents.

12. Conciliation des impératifs d'aménagement du territoire et de protection

- Risques

Le risque d'inondation par débordement n'est que légèrement pris en compte par le règlement graphique, et n'est pas du tout évoqué dans le règlement écrit, alors que le territoire de la Métropole

y est fortement exposé. En revanche, il a bien été pris en compte en évitement dans le choix des zones à urbaniser.

Le PLUi doit également intégrer le porter à connaissance (PAC) du 22 novembre 2024 concernant les aléas relatifs aux crues du Lez ainsi qu'aux crues des autres cours d'eau (hors Mosson) et au ruissellement sur les communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez.

Le règlement ne mentionne à aucun moment les risques feux de forêts et aucune mention des Plans de Prévention des Risques Incendie de Forêt n'est faite. La question se pose donc de leur bonne prise en compte dans la détermination des zones à urbaniser.

Il en va de même pour les risques mouvements de terrain et ceux dus au retrait-gonflement d'argile.

Enfin, aucune règle n'est imposée par le règlement pour protéger la population vis-à-vis des risques technologiques, malgré la présence de quelques établissements et même si cet enjeu est considéré comme relativement faible dans l'état initial de l'environnement.

Ainsi, les risques sont inégalement pris en compte au sein de la traduction réglementaire du PLUi.

Ce volet du dossier mérite d'être complété notamment dans le domaine du risque incendie.

- Nuisances

La traduction réglementaire du PLUi encadre les nouvelles possibilités de construction sur le territoire, et vient ainsi limiter l'implantation des constructions susceptibles de générer des nuisances, permettant ainsi de préserver le cadre de vie de la Métropole.

Cependant, comme le souligne l'évaluation environnementale, la protection des habitants et usagers face aux nuisances liées aux transports n'est pas totalement assurée par le PLUi même si le règlement écrit et graphique impose des règles de recul ou de « zone tampon » à respecter entre ces infrastructures et les futures constructions, ainsi que des mesures visant à l'apaisement de la circulation routière dans les tissus urbanisés.

Le plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours de révision par la Métropole. Il doit s'accompagner de mesures de protections acoustiques afin de résorber des points noirs de bruits. Selon la nature de ces mesures, le PLUi pourrait les intégrer.

L'efficacité des dispositifs d'atténuation des nuisances est donc perfectible.

13. Avis des PPA.

La thématique risques et nuisances est essentiellement évoquée dans les avis de la MRAe et de l'Etat, lesquels se rejoignent.

Concernant le risque inondation, ces deux autorités demandent que l'analyse des risques et que les règles d'urbanisme permettant de les prévenir soient complétées.

La remarque concerne principalement les communes ou les secteurs non couverts par un PPRI ou ceux couverts par un PPRI qui a été majoré par une nouvelle connaissance du risque inondation.

Le PLUI doit également intégrer le porter à connaissance (PAC) du 22 novembre 2024 concernant les aléas relatifs aux crues du Lez ainsi qu'aux crues des autres cours d'eau (hors Mosson) et au ruissellement sur les communes de Montpellier et de Castelnau-le-Lez.

Concernant le risque feux de forêt, il est demandé de le traduire systématiquement dans le règlement et de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à des études de risques fiables et à la mise en œuvre des mesures préconisées par ces études.

Le règlement pourrait également mentionner les PPRIF. Et les choix de développement urbain devraient s'appuyer sur la notice d'urbanisme publiée en 2022 relative au PAC de l'aléa feu de forêt départemental.

Concernant les nuisances, quelques recommandations sont formulées concernant l'efficacité des dispositifs de protection des populations face aux nuisances sonores générées par l'aéroport de Montpellier, les infrastructures routières et voiries, ou les activités économiques.

L'avis des PPA relatif aux risques inondation et feux de forêt recoupent certaines conclusions de la CE ressortissant de son analyse du dossier (cf §3).

La Métropole doit étudier les recommandations et réserves formulées et intégrer dans son projet les modifications et compléments susceptibles d'y répondre.

14. Observations du public.

Le risque inondation

26 observations, dont plusieurs émanant d'associations, émettent des critiques, sur le territoire de la Métropole dans son ensemble, en lien avec l'artificialisation des terres et le processus de suburbanisation (extension des zones proches de l'urbanisation existante, banlieue).

Par ailleurs, les contributions se concentrent plus particulièrement sur certains secteurs (Vallée du Lez, Plaine Ouest, littoral, Montpellier).

Elles font ressortir le risque accru d'inondation par débordement et ruissellement inhérent aux nouvelles zones à urbaniser, mais aussi dans les zones résidentielles existantes et dans les espaces naturels en aval (en particulier zone littoral et étangs), impactées par ces nouvelles zones artificialisées.

Plusieurs contributions évoquent également le porter à connaissance (PAC) du 22 novembre 2024.

Le risque incendie-feux de forêt est peu évoqué et, quand il l'est, c'est parfois pour contester les mesures de prévention envisagées.

Une contribution estime néanmoins que ni le porter à connaissance de l'aléa, ni les règles et préconisations des PPRIF ne sont pris en compte. Ce point est par ailleurs abordé par la MRAe et l'Etat dans leurs avis.

Les contributions relatives aux nuisances sonores évoquent la gêne occasionnée par les infrastructures routières et les activités économiques. 5 observations font également référence aux nuisances créées par l'aéroport.

Les observations du public abordent des sujets relevés par la CE dans son analyse du dossier et par les PPA dans leur avis mais aussi des questions ou préoccupations plus ciblées sur certains secteurs.

Il appartient donc à la Métropole d'y répondre.

Elles induisent aussi des questions complémentaires de la CE :

- Le PLUi prévoit dans les nouvelles zones à urbaniser des règles de gestion du risque (prescription de réhausse pluviale, pourcentage de perméabilité... etc). Mais quelles sont les mesures prévues dans les zones résidentielles existantes et dans les espaces naturels en aval (en particulier zone littoral et étangs), impactées par ces nouvelles zones artificialisées ?
- Le PAC du 22 novembre 2024 ayant été transmis après l'arrêt du projet de PLUi soumis à l'enquête publique, comment la Métropole compte-t-elle l'intégrer au projet définitif ?
- La Métropole compte-t-elle compléter le règlement pour renforcer les dispositifs d'atténuation des nuisances : distance tampon, espaces végétalisés, merlons ou écrans de dimension suffisante ?

15. Réponses de 3M dans son mémoire.

71. Consultation juridique sur l'avis de l'Etat.

Afin d'avoir un éclairage sur la répartition des compétences entre Etat et Métropole, 3M a interrogé son cabinet-conseil (Cabinet Gras Colombier B associés & avocats CGCB) sur l'état du droit s'agissant des risques naturels. L'analyse détaillée est annexée au mémoire en réponse.

En résumé, il en ressort les éléments suivants.

SUR LES RAPPORTS PLU/PAC et PLU /PPRn

1. Sur le rapport PLU / PAC

Le porter à connaissance (PAC) est dépourvu de portée normative.

En revanche, il constitue une source d'information pouvant permettre aux autorités compétentes, généralement les maires, sur le fondement de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, de refuser de délivrer des autorisations d'urbanisme pour des projets portant atteinte à la sécurité publique ou la salubrité publique ou accepter les mêmes projets sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2. Sur le rapport PLU /PPRn

Lorsqu'un PPRn a été approuvé, son annexion au PLU en qualité de servitudes d'utilité publique s'impose et est suffisante.

En l'absence de PPRn, les rédacteurs d'un PLU doivent être prudents car l'excès de zèle en se référant à des documents dont ils ne sont pas les auteurs peut fragiliser juridiquement le document d'urbanisme dont ils sont les auteurs.

SUR LA NECESSITE POUR LA METROPOLE DE NE PAS EMPIETER SUR LA COMPETENCE EXCLUSIVE DE L'ETAT EN MATIERE DE PPRn

1. Sur l'absence d'habilitation législative

Il résulte des dispositions législatives applicables que la place d'un PPRn est en annexe du PLU et non dans ses dispositions générales.

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9 ».

Ainsi, l'habilitation législative n'autorise pas la délimitation d'un zonage spécifiquement lié aux aléas ni l'introduction de dispositions réglementaires découlant de ces risques dans un PLU.

2. Sur le vice tiré de l'incompétence de l'auteur de l'acte

L'élaboration d'un PPRn est une compétence d'Etat par détermination législative.

La Métropole ne saurait se substituer à l'Etat en intégrant des dispositions équivalentes à celles d'un PPRn dans son PLUi sans que celui-ci ne soit entaché d'incompétence.

3. Sur les vices procéduraux tirés de l'intégration de ce PPRn au dossier de PLU

Les mesures parmi les plus attentatoires au droit de propriété, à savoir celles comprises dans un PPRn doivent être fondées sur des études qui ont figuré à l'enquête publique et/ou à la concertation.

A défaut, la Métropole aura privé l'ensemble des administrés concerné de la possibilité d'en connaître mais également d'en discuter les présupposés, la méthode et les conclusions.

72. Réponse de 3M à l'avis de la MRAe et de l'Etat

3M fournit tout d'abord des éclaircissements spécifiques sur certains points tels que :

Pour la MRAe :

- La prise en compte du plan de gestion du risque inondation Rhône-Méditerranée ;
- La justification des taux, d'espaces perméables programmés ;
- Le dispositif des zones d'expansion des crues (ZEC) ;
- L'éventualité de végétaliser les toitures afin de mieux répartir la charge en eaux de pluie ;
- L'aménagement des ouvrages de protection contre les inondations et les emplacements réservés prévus à cet effet ;

Pour les réserves de l'Etat :

- Le dispositif des EMBF et des ZEC et leurs intersections éventuelles avec le COM.

Sur ces 6 points, voir le détail en annexe dans le mémoire en réponse de 3M pages 194 à 199.

Puis, à la lumière des informations juridiques qu'elle a recueillies, la Métropole fournit une réponse globale dont l'essentiel du contenu est repris ci-dessous (voir l'intégralité dans le mémoire en réponse de 3M pages 201 à 204).

721 . En quoi le projet de PLUi, arrêté en octobre 2024, répond aux enjeux des risques naturels

Dès l'introduction, le PADD énonce l'un des fondements du projet de PLUi : « faire face au changement climatique ». Les risques naturels et leur aggravation font partie intégrante du territoire et du projet de territoire que la Métropole développe aux travers de ses différents documents stratégiques SCoT révisé 2019, PCAET 2023, projet de PLUi Climat, ainsi que dans le cadre de sa compétence Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI). L'axe 2 du PADD est y particulièrement dédié, avec l'orientation « réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques ».

L'état initial de l'environnement ainsi que l'évaluation environnementale (tomes 2 et 4 du rapport de présentation du PLUi) consacrent chacun un chapitre dédié aux risques naturels. La séquence Eviter, Réduire et Condenser conduite sur les sites de projets intègre pleinement ces enjeux, que ce soit par la prise en compte des PPR, du PAC Aléa incendie de février 2022 ou des études d'aléas conduites par la Métropole (voir le détail en annexe dans le mémoire en réponse de 3M).

722. Le cadre légal et la répartition des compétences entre l'Etat et la Métropole

Au regard de la portée majeure du PLUi sur son territoire, il est impératif que ce document soit juridiquement robuste.

Ainsi, la répartition des compétences entre l'Etat et la Métropole est claire (cf § 71). Il revient exclusivement à l'Etat d'élaborer des Plans de Prévention des Risques Naturels permettant de cartographier les risques en croisant aléas et enjeux, et de les réglementer à l'issue de procédures dédiées soumises à la concertation publique.

L'annexion au PLUi des servitudes d'utilité publique que constituent les PPRn suffit à les rendre directement opposables aux demandes d'utilisation des sols et aux opérations d'aménagement.

Ainsi, il n'appartient pas à la Métropole de réglementer la dernière connaissance du risque disponible.

723. Les ajustements du projet de PLUi proposés pour améliorer la prise en compte des aléas relatifs aux risques naturels :

Dans le respect de ce cadre juridique, la Métropole, consciente des enjeux, propose d'améliorer la prise en compte des aléas relatifs aux risques naturels dans son projet de PLUi, tel que détaillé ci-après.

- a. Rajouter une annexe dédiée au projet de PLUi

En sus des PPR déjà annexés dans leur intégralité et de leur zonage reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique, la Métropole propose de réaliser une annexe spécifique «

risques/aléas inondations » qui comportera les portés à connaissance de l'Etat (inondation : PAC Montpellier/Castelnau du 22 novembre 2022, PAC Grabels / Juvignac de 2015, PAC Baillargues/St Brès – feu : PAC février 2022 sur chaque commune de la Métropole), ainsi qu'un atlas cartographique représentant l'ensemble de la connaissance à date. Sur les aléas inondation, comme le précise dans son avis l'Etat, il existe de nombreuses sources de données. Si certaines sont complémentaires, il est parfois nécessaire de préciser leur subsidiarité. Ainsi, afin de donner de la lisibilité aux habitants et aux porteurs de projet et dans l'attente des PPRI révisés par l'Etat, la Métropole propose de créer une annexe cartographique dédiée organisant les différentes sources d'informations (voir le détail en annexe dans le mémoire en réponse de 3M).

- b. Compléter l'Etat Initial de l'Environnement

Comme précisé, l'Etat Initial de l'Environnement comporte des chapitres dédiés aux risques naturels. La Métropole propose de le mettre à jour, principalement lié au PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024, intervenu post arrêt du PLUi en octobre 2024.

- c. Compléter de manière ciblée les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'avis de l'Etat énonce un certain nombre d'OAP pour lesquelles la prise en compte des risques naturels pourrait être améliorée. L'évaluation environnementale du PLUi démontre bien la conduite de la séquence Eviter, Réduire, Compenser sur cette thématique de manière globale, mais également de manière spécifique sur les zones AU et les OAP.

Néanmoins, au regard de l'avis de l'Etat, la Métropole a conduit une vérification systématique sur les deux critères incendie et inondation, selon la même grille de lecture que celle mise en place pour la nouvelle annexe dédiée (cf. la partie 3a de la présente réponse, à l'exemple : l'atlas des zones inondables n'a pas été pris en compte lorsque l'enveloppe de la crue exceptionnelle du cours d'eau concerné ou de la section du cours d'eau a été caractérisée).

Ainsi, certaines OAP seront modifiées ou complétées pour tenir compte des éléments ressortissant de cette vérification s'agissant des enjeux inondation et incendie (voir le détail en annexe dans le mémoire en réponse de 3M).

- d. Compléter le règlement dans les dispositions générales

La Métropole propose de compléter le règlement pour faire référence aux risques naturels et aux dispositions de l'article R.111-2 précité, au niveau du Titre II Dispositions générales applicables à toutes les zones, ainsi que dans le chapeau général de chaque zone.

S'agissant des zones AU0 dites AU fermées concernées par un risque naturel inondation et /ou incendie, l'avis de l'Etat demande que soit mentionné explicitement dans le règlement la conditionnalité de leur ouverture aux conclusions de l'étude de risque et, le cas échéant, aux dispositions du PPRI. L'article R151-20 du code de l'urbanisme précise bien les conditions de classement des zones AU ouvertes. La Métropole n'introduira pas la condition proposée dans l'avis de l'Etat, car celle-ci n'est pas autorisée par le code de l'urbanisme.

- e. Ajuster le zonage et le règlement sur des cas précis

○ S'agissant des enjeux inondation

L'avis de l'Etat identifie 3 zones UD4 très largement concernées par une zone rouge des PPRI correspondant à des équipements sportifs (Jacou, Prades le Lez, Restinclières). La Métropole a complémentaiement identifié deux autres cas similaires : le stade Maurin de Lattes et les tennis de Sussargues.

Ce type d'équipement n'étant pas compatible avec un zonage N, la Métropole les maintiendra en zone UD4, mais en réduisant les destinations sur la partie concernée, voire à l'échelle de la zone concernée. Parallèlement au PLUi, les conditions de réhabilitation des constructions existantes sont soumises au respect de la zone rouge des PPRI correspondants. De plus, l'avis de l'Etat identifie la zone UD6 de Baillargues, correspondant au Parc Gérard Bruyère. La Métropole propose également de maintenir le zonage, en réduisant les destinations autorisées pour ne conserver que les sous destinations liées à des activités de loisirs (sans hébergement). Parallèlement au PLUi, les conditions d'exploitation du bassin nautique sont travaillées avec les services de l'Etat dans le cadre de cet ouvrage classé. Par ailleurs, la Métropole propose de limiter les destinations autorisées dans la zone UD4 de Baillargues correspondant au pôle multimodal (gare TER et parking).

S'agissant du PAC Montpellier/Castelnau de novembre 2024, l'avis de l'Etat demande de modifier « certaines zones U concernées, afin de préserver ces secteurs non bâtis les plus vastes » :

- sur Castelnau le lez : les quatre bassins du chemin du champ Juvénal, du Devois, de la Lironde et de la plaine Sportive ;
- sur Montpellier : Parking Mosson, marché aux plantes, bassins au droit de l'avenue Pablo Neruda, Parc Montcalm et bassin Hôpital la Colombière et bassin avenue Patrick Geddes.

Ces sites, appartenant au domaine public, ont une fonctionnalité urbaine, la Métropole propose de les maintenir en zone U. Dans l'attente du PPRI révisé, le PAC Hydraulique sera bien sûr pris en compte si d'éventuelles demandes d'autorisation d'urbanisme s'avèrent nécessaires (réfections, ...).

○ S'agissant des enjeux incendie

La Métropole propose de déclasser le site du Zoo de Lunaret, dont une partie a été classée en zone UD4-1, en zone N, pour prendre en compte pleinement la zone de danger du PPRI.

Au regard des études de danger conduites, la Métropole confirme l'ouverture à l'urbanisation des zones suivantes :

- sur la commune de Grabels : 11AU Gimel et 12AUa et 12AUb Euromédecine ;
- sur la commune de St Geniès des Mourgues : 35AU Arènes est.

S'agissant de la zone 22AUa correspondant à l'OAP Parc Henri Lagattu, la Métropole propose de réduire la zone AU, notamment pour éviter l'aléa incendie exceptionnel.

S'agissant du STECAL Ns2, à Montferrier sur Lez, le porteur de projet n'ayant pas encore réalisé l'étude de danger nécessaire, la Métropole propose de supprimer ce STECAL. Si l'étude se conclue favorablement, une procédure d'évolution du PLUi sera réalisée par la Métropole pour introduire le STECAL nécessaire.

- f. Compléter l'Évaluation Environnementale

Comme précisé précédemment, l'évaluation environnementale prend déjà en compte les risques naturels inondation et feu dans des chapitres dédiés. La Métropole propose de mettre à jour l'évaluation environnementale des nouvelles dispositions proposées dans les différentes pièces du projet ; EIE, OAP, Règlement-zonage, Annexes.

Par ailleurs, l'avis de l'Etat comporte une observation particulière s'agissant de la ressource en eau mobilisable pour les services de secours. Le Métropole propose de ne pas compléter l'annexe « Adéquation Besoins ressource en eau » de l'évaluation environnementale mais uniquement de faire mention d'une analyse ciblée sur le sujet dans l'évaluation environnementale (voir l'analyse en annexe dans le mémoire en réponse de 3M).

73. Réponses de 3M aux questions de la CE et aux observations du public

La Métropole fournit une grande partie des éléments de réponse au travers de celles apportées aux réserves et recommandations soulevées par la MRAe et l'Etat.

En réponse aux questions de la CE, 3M précise

- Sur les mesures prévues dans les zones résidentielles existantes et dans les espaces naturels en aval impactées par les nouvelles zones artificialisées :

La stratégie recherchée à travers le PLUi repose sur l'infiltration, la gestion à la source, la désimperméabilisation progressive des espaces et sur une compensation de l'imperméabilisation adaptée aux enjeux du territoire. Cette stratégie, qui se décline notamment à travers les dispositions du zonage pluvial, permet de soulager le réseau pluvial et de limiter le ruissellement en ville. En complément, des schémas directeurs hydrauliques permettent de définir les aménagements nécessaires à la réduction des risques en privilégiant le stockage et la gestion des écoulements par les espaces publics (voiries, parcs et espaces verts, ...).

- Sur la prise en compte des risques dus au retrait-gonflement d'argile :

L'état initial de l'environnement (tome 2 du rapport de présentation) comporte, au sein de la partie dédiée aux risques naturels, un paragraphe relatif au risque lié aux mouvements de terrain. L'évaluation environnementale (tome 4 du rapport de présentation) précise que l'analyse multicritères réalisée sur les sites de projets n'intègre pas l'aléa retrait-gonflement des argiles. S'agissant de cet aléa, il existe des règles de constructibilité spécifiques, l'urbanisation du site n'engendrant pas une aggravation ou un report du risque.

Pour permettre une bonne information des usagers, les cartes d'aléas retrait-gonflement des argiles et les notices associées seront versées en annexe du PLUi.

- Sur les nuisances sonores (compléter le règlement pour renforcer les dispositifs d'atténuation) :

Des précisions seront apportées en ce sens dans le Tome 3 – Justification des choix.

Le projet de PLUi comporte des dispositions adaptées selon les secteurs de projet concernés. La Métropole complètera les OAP concernées (voir le détail page 27 et 90 dans l'annexe « Questions suite avis PPA et MRAe » du mémoire en réponse).

Pour les nuisances générées par l'aéroport, 3M renvoie à sa réponse aux recommandations de la MRAe : La compatibilité est donc analysée au regard du PEB de 2007. La Métropole ne

modifiera pas le chapitre consacré du tome 5 du rapport de présentation (articulation plans et programmes). (Voir le détail page 75 en annexe dans le mémoire en réponse).

En réponse aux contributions du public :

La Métropole fournit des réponses précises et ciblées par secteurs, par OAP, et même par contribution lorsque cela s'avère nécessaire .

Celles-ci proposent soit

- de maintenir le projet en argumentant pourquoi (exemple contribution 1013 / Demande d'agrandissement protection PPRI et EMBF à Grabels ou OAP Clos des Pins à Courdonterral au sujet de l'hydraulique et du risque inondation) ;
- de modifier le zonage et les hauteurs (exemple secteur clinique du Parc / contribution 3834, 3830, 2908, 2746, 2693, 2487 ; ou quartier Aiguerelles à propos des nuisances sonores)
- de modifier une OAP pour intégrer le risque hydraulique (exemple Ode à la Mer).

Ou alors la Métropole :

- explique que la demande a déjà été prise en compte (exemple OAP Petit Tinal) ;
- explique que la question est hors sujet du PLUi (exemple contribution 678 à propos de l'avenue Georges Frêche à Castelnau-le-Lez) ;
- explique que le sujet abordé n'appelle pas de réponse au titre du PLUi puisque relevant de la mise en œuvre opérationnelle de projets (exemple contribution 3834 « berges du Lez »). Elle fournit malgré tout quelques précisions sur le sujet ;
- explique que des aménagements spécifiques seront réalisés pour annuler toute possibilité d'aggravation des risques d'inondation en aval si des aménagements ou constructions sont réalisés dans le cadre d'une OAP (exemple OAP Lagattu ou OAP Bouisses-Grèzes) ;
- renvoie certaines contributions concernant un quartier particulier à une réponse plus globale fournie notamment dans les réponses aux PPA et MRAe (exemple contribution 28 et 2183 relative l'avenue Buisson-Bertrand) ou dans le cadre de l'OAP concernée (exemple OAP Ode à la mer à propos des nuisances sonores) ;
- oriente sur les projets à venir (exemple secteur Parc Montcalm : prévision de démolition du mur canalisant le Lantisargues afin de permettre davantage de transparence hydraulique).

Appréciation de la CE :

3M a fait en sorte de répondre de manière complète et argumentée à l'ensemble des avis des PPA et de la MRAe, des questions de la commission d'enquête et des contributions du public.

Au travers de ses réponses, 3M justifie ses choix et les arbitrages rendus pour concilier les impératifs d'aménagement du territoire et ceux propres aux risques naturels en cohérence avec les objectifs du SCoT, du PCAET et les grands axes définis dans le PADD.

La Métropole a pris en compte les PPR, le PAC Aléa incendie de février 2022 et des études d'aléas effectués par ses soins pour conduire la séquence ERC et déterminer les sites à exclure et ceux à maintenir à l'urbanisation. De même, le PAC hydraulique Montpellier/Castelnau du 22 novembre 2024, fait actuellement l'objet de nombreux

échanges pour en définir la portée précise, dans la perspective des PPRI qui seront révisés.

Montpellier/Castelnau du 22 novembre 2024, fait actuellement l'objet de nombreux échanges pour en définir la portée précise, dans la perspective des PPRI qui seront révisés.

Dans le respect du cadre légal et de la répartition des compétences entre l'Etat et la Métropole, 3M propose d'apporter un certain nombre de compléments et d'ajustements à son projet pour améliorer la prise en compte des aléas relatifs aux risques naturels. Ceux-ci répondent globalement au besoin, identifié par la CE, de compléter les documents.

3M apporte également des réponses précises à l'ensemble des contributions du public. Plusieurs OAP ou secteurs feront l'objet de modifications pour tenir compte de certaines d'entre elles.

Cependant

L'existence d'une annexe spécifique « risques/aléas inondations » qui comportera les différents porter à connaissance de l'Etat ainsi qu'un atlas cartographique représentant l'ensemble de la connaissance à date, doit être rappelée dans le cadre du règlement écrit et graphique pour chaque zone et chaque secteur.

Chaque projet devra également s'y référer en liminaire et en tenir compte dans son élaboration, en intégrant notamment les données récentes fournies par le PAC du 22 novembre 2024, dans l'attente des PPRI qui seront révisés.

Par ailleurs, il semble difficile de bien prendre en compte le risque sur certains secteurs dont le PPRI n'est plus à jour et qui ne sont pas intégrés dans le porter à connaissance de novembre 2024 (OAP Sablassou par exemple).

16. Conclusion partielle

En regard des documents de rang supérieur et du PADD.

Le projet PLUi-climat de 3M est compatible ou prend en compte les documents de rang supérieur afférents aux risques et nuisances.

L'atteinte des objectifs fixés dans l'axe 2 du PADD en matière de risque inondation et ruissellement est assurée par les dispositions édictées dans les règlements écrits et graphiques ainsi que par leur déclinaison dans les OAP sectorielles.

En regard des réserves et recommandations de la MRAe et de l'Etat.

En matière de prise en compte de l'aléa hydraulique, l'Etat demande à la Métropole de cartographier le risque pour le réglementer.

En synthèse, et au vu de l'expertise juridique fournie par 3M, il apparaît qu'il n'appartient pas à un PLUi de réglementer les aléas : la Métropole n'est pas compétente pour rédiger un règlement de type Plan de Protection des Risques (PPR) dans son PLUi, les PPR étant une compétence exclusive de l'Etat.

Pour autant, afin d'assurer une bonne information de l'ensemble des porteurs de projets, il sera annexé au PLUi l'état des connaissances sur l'aléa débordement, en particulier le PAC du 22 novembre 2024.

Parallèlement au PLUi, dans le cadre de l'instruction de chaque autorisation d'urbanisme, chaque projet concerné par un aléa hydraulique pourra faire l'objet d'un maniement de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations », sous l'autorité du Maire.

riptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations », sous l'autorité du Maire.

tres installations », sous l'autorité du Maire.

Le même raisonnement sera appliqué pour la prise en compte de l'aléa feux de forêt.

En regard des questions de la CE et des observations du public.

La Métropole fournit une grande partie des éléments de réponse au travers de celles apportées aux réserves et recommandations soulevées par la MRAe et l'Etat.

- En réponse aux questions de la CE :

3M apporte des précisions sur les mesures en faveur des zones résidentielles existantes et des espaces naturels en aval impactées par les nouvelles zones artificialisées.

La Métropole complètera son projet sur la question de la prise en compte des risques dus au retrait-gonflement d'argile.

Sur la question des nuisances sonores, des précisions seront apportées dans le Tome 3 « Justification des choix » et au sein des OAP concernées.

- En réponse aux contributions du public :

La Métropole fournit des réponses précises et ciblées par secteurs, par OAP, et même par contribution lorsque cela s'avère nécessaire. Elle propose soit

- de maintenir le projet en expliquant pourquoi ;
- de modifier le zonage ou d'autres paramètres, tels que les hauteurs, pour intégrer le risque hydraulique ou pour des questions de nuisances avérées ;
- de modifier une OAP pour intégrer le risque hydraulique.

Ou encore la Métropole

- explique que la demande a déjà été prise en compte ;
- explique que la question est hors sujet du PLUi ;
- explique que le sujet abordé n'appelle pas de réponse au titre du PLUi puisque relevant de la mise en œuvre opérationnelle de projets ;

- explique que des aménagements spécifiques seront réalisés pour éliminer tous risques d'inondation en aval si des aménagements ou constructions sont réalisés dans le cadre d'une OAP ;
- renvoie certaines contributions concernant un quartier particulier à une réponse plus globale fournie notamment dans les réponses fournies aux PPA et MRAe ou dans le cadre de l'OAP concernée ;
- oriente sur les projets à venir qui auront pour finalité de régler le problème abordé.

17. Avis de la CE

La CE prend acte des réponses de 3M et les estime dans l'ensemble cohérentes et adaptées.

La CE tient à souligner qu'elle se prononce sur le projet de PLUi arrêté le 8 octobre 2024 par le Conseil de Métropole et soumis à l'enquête publique.

Le PAC du 22 novembre 2024 n'en fait donc pas partie mais ne peut être ignoré au moment de l'approbation définitive du PLUi, dans une approche anticipatrice.

Par ailleurs, il apparaît difficile de bien mesurer le risque sur certains secteurs dont le PPRI n'est plus à jour et qui ne sont pas intégrés dans le porter à connaissance de novembre 2024 (OAP Sablassou par exemple).

Sur les nuisances sonores, le plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est en cours de révision par la Métropole. Il doit s'accompagner de mesures de protections acoustiques afin de résorber des points noirs de bruits. Selon la nature de ces mesures, le PLUi pourrait les intégrer lors de la prochaine modification du PLUi.
de la prochaine modification du PLUi.

Recommandation de la CE :

Intégrer, lors de la prochaine modification du PLUi, les mesures de protections acoustiques issues de la révision, en cours, du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PEB).

Réserve de la CE :

Faire formellement état, dans le cadre du règlement écrit et graphique du PLUi, de l'existence du PAC du 22 novembre 2024 et de l'obligation de sa prise en compte pour chaque nouveau projet.

VI.6.26. Thème eau

La Thématique Eau comprend les ressources en eau superficielles et souterraines, l'alimentation en eau potable et ses captages, les eaux pluviales et les ruissellements, à l'origine d'inondations qui sont analysées par ailleurs plus en détail dans le thème des risques. Les zonages d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées font partie de deux dossiers traités séparément mais adjoints au dossier PLUi

Les différents documents relatifs à l'eau présentés à l'enquête publique sont :

- L'Etat initial de l'Environnement : dans son chapitre 3 Les Ressources en eau, il est détaillé les eaux superficielles, les eaux souterraines, l'adduction d'eau potable, les politiques en cours et la synthèse des sensibilités liées à la ressource en eau.
- L'Evaluation Environnementale : dans son chapitre 4-2 , une analyse des incidences du PADD sur l'environnement conduit au sous chapitre 4-2-4 la ressource en eau objectif de préservation quantitatif et le chapitre 4-4-4 pose la question « en quoi le PLUi protège t'il la ressource en eau potable. »

Lors de la concertation préalable, qui a fait l'objet de très nombreuses réunions avec les habitants et les associations avant le début de l'enquête, il est à remarquer le nombre très restreint des remarques concernant la thématique eau, mettant en évidence un désintérêt relatif pour ce qui concerne les problématiques de quantité et de qualité de la ressource en eau.

Le PLUi Climat de la Métropole de Montpellier doit être compatible avec les documents de rang supérieur :

Le dossier présenté à l'enquête du PLUi est compatible avec les termes du PADD du Schéma de Cohérence territoriale (SCOT) de Montpellier, qui « *considère l'eau comme un capital rare sur lequel il faut veiller grâce à la prospective assurant l'adéquation entre les besoins et la ressource, à la préservation des milieux aquatiques naturels* »

Il vise dans le PADD du PLUi à :

protéger la ressource en eau + Assurer l'approvisionnement en eau du territoire selon les usages +. Privilégier la localisation du développement urbain sur des sites alimentés en eau potable et raccordés aux systèmes d'assainissement. +. Favoriser l'infiltration des eaux ou des techniques alternatives permettant l'alimentation des nappes.

Ont été également pris en compte le SDAGE 2022-2027 et les PGRE source du Lez, Hérault et Castries-Sommières de 2018. Ainsi, la cohérence entre le PADD et le PLUi est effective

Avis des PPA :

L'Etat (DDTM), la MRAE et le Département de l'Hérault ont présenté séparément des recommandations :

MRAE : recommande : la protection des ZSE et des périmètres de captage - interdiction des forages agricoles - suivi impératif de la qualité des eaux souterraines et un suivi écologique des eaux brutes du Rhône – urbanisation du secteur Piémonts conditionnée par l'accès à la ressource en eau. – anticipation des besoins en eau en période estivale.

DDTM : recommande que les besoins en eau en fonction des ressources soient précisés. Et demande que les risques de pollution des sols par les eaux pluviales soient pris en compte.

Département de l'Hérault : demande une réduction des consommations compte tenu des déficits des quantités d'eau disponibles et souhaite qu'un état des besoins en eau potable avec l'origine des ressources soit établi jusqu'en 2040

Avis du Public

Lors de l'enquête publique, 120 contributions ont concerné la ressource en eau , 93 contributions liées au pluvial et 10 contributions à l'eau potable soit 5,4 % des 4086 contributions .

- Ressource en eau :

La majorité des remarques du public (88) concerne le problème majeur de l'OAP Sablassou à Castelnau le Lez, avec la présence d'une nappe phréatique affleurante sous des terres agricoles, déjà largement exploitée ; les risques majeurs de pollution et de remontées de nappe dus à un projet de reconstruction de la clinique du Parc sont mis en avant.

A Montpellier : les habitants des quartiers de Bouisses et Copernic craignent la détérioration de la nappe; la crainte de manque d'eau sur l'OAP Cambacérès est mise en avant.

Des Etudes hydrauliques ont été demandées à Grabels (projet Gimel) Cournonterral (OAP Clos des Pins) et Lattes (OAP Ode à la mer)

- Pluvial :

A Montpellier, la capacité insuffisante du réseau pluvial est pointée dans plusieurs quartiers (Malbosc, Fontcouverte, Plan des 4 Seigneurs, rue Grousset, la Rauze, les Bouisses...) avec des ruissellements importants à l'origine d'inondations des parkings et sous sols et caves. Demande d'une étude hydraulique au Parc Montcalm. Remontée de nappe à Cambacérès.

Le bassin Lez-Mosson devrait intégrer les territoires jusqu'à la mer et les étangs littoraux.

A Castelnau le Lez, ruissellements du centre ville avec inondations de la voie ferrée ; l'avenue de l'Europe est le réceptacle ; toute urbanisation d'espace agricole au Sablassou provoque des ruissellements forts.

A Cournonterral, le réseau pluvial est insuffisant et les ruissellements ont été sous estimés.

A Lattes, le lotissement des Marestelles ne possède pas de réseau pluvial. Difficultés d'écoulement à Soriech .

A Castries , le réseau pluvial est inexistant. A Clapiers, le ruissellement augmente.

- Eau potable :

Montpellier : raccordement problématique au réseau AEP pour la zone UC6 du quartier Millénaire. A Fontcouverte absence d'une étude sur l'approvisionnement en eau potable, suite à la construction des 6 tours autour du parc Montcalm.

A Lattes et Castelnau le Lez, craintes de certains habitants sur les disponibilités en eau actuelles et futures.

Questions posées à la Métropole :

-Ressource en eau

Quelles mesures de préservation sont prises pour les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Comment la Métropole va suivre l'évolution de la qualité de l'eau. ? +.
Quelles mesures sont prises dans le secteur des Piémonts pour que toute nouvelle urbanisation soit conditionnée à un accès à la ressource en eau. +.Un suivi écologique des eaux du Rhône est demandé. Les besoins en eau des OAP doivent être précisés.

-Pluvial :

+.Quelles mesures peuvent être intégrées dans le Règlement pour lutter contre le risque de pollution du sol. La Régie des Eaux de la Métropole devrait fournir un état complet des besoins annuels et leur répartition selon leur provenance (nappes souterraines et eau du Rhône). Plusieurs quartiers de la ville de Montpellier rencontrant de fréquents épisodes de ruissellement à l'origine d'inondations dans les parkings, caves, la fréquence et la régularité des entretiens doit être précisée.

+. Les problèmes liés aux eaux de ruissellement et aux inondations sont particulièrement importants dans la partie sud du territoire : ils devraient être analysés en incluant l'ensemble du bassin avec les étangs et les communes littorales.

+. Compte tenu d'un PAC très récent, comment la Métropole va le mettre en œuvre.. Les conclusions du Schéma directeur hydraulique pluviale réalisé par le BCEOM en 2007 sont à préciser. +. A Cournonterral, le réseau pluvial est-il insuffisant ? . Le problème de la proximité de l'OAP du Clos des Pins avec un lotissement voisin à l'origine de ruissellements complémentaires a-t-il été examiné ? .A Lattes, pourquoi le réseau pluvial du lotissement des Maresteltes n'existe pas ? . Le PLUi ne donne aucune indication sur la liaison des écoulements pluviaux avec les zones Est (Mauguio) et Sud (Palavas et étangs) ; pourquoi ?

-Eau potable : A Montpellier, opportunité d'une étude sur l'approvisionnement en eau potable du programme des 6 tours autour du Parc Montcalm.

Certains habitants de Lattes et Castelnau le Lez s'inquiétant des disponibilités actuelles et futures en eau potable, la Métropole devrait communiquer plus pour rassurer sur la sécurisation des ressources en eau.

Mémoire en Réponse de la Métropole

Dans son mémoire en réponse du 29 Avril 2025, la Métropole a répondu à toutes les remarques ou observations faites par les PPA (DDTM, MRAe, Département de l'Hérault) et les contributions du public :

- En ce qui concerne la ressource en eau,

En réponse à une demande de la DDTM pour la présentation d'un calendrier prévisionnel des actions pour satisfaire les besoins, la Métropole renvoie au document de l'Evaluation Environnementale, qui met en évidence l'adéquation besoin / ressource jusqu'en 2040. D'autre part, elle confirme que les périmètres de protection des captages sont bien identifiés graphiquement sur le plan des Servitudes Publiques (SUP)

A la suite de plusieurs recommandations de la MRAe, la Métropole assure :

+ que les ZSE sont intégrées systématiquement, permettant l'évitement de 20 secteurs et une réduction de 370 ha de zones AU.

+ l'Evaluation Environnementale sera affinée pour tenir compte des incidences sur le réseau pluvial.

+ Concernant la qualité des eaux, problème majeur dans le territoire, le PADD sera modifié afin de recenser tous les captages en activité. Le Lez fait déjà l'objet d'un suivi quantitatif annuel qui met en évidence une nette amélioration de la qualité des eaux depuis 2005.

+ L'adéquation Besoins /ressources sera assurée

+ Pour le secteur des Piémonts, la Métropole confirme que la ressource en eau est sécurisée par l'apport des eaux du Rhône : il n'y a donc pas de conditionnement à l'urbanisation à prévoir.

+ L'apport de la population saisonnière liée au tourisme est estimé par la Métropole à 5938 personnes depuis 2020 ; une population de plus de 10.000 personnes est à prévoir en 2040. Les calculs ont bien pris en compte cet apport.

+ Les débits provenant du Rhône sont fixés de telle manière que le débit du Lez au droit de la station de traitement de MAERA soit toujours égal ou supérieur à 650 l/s

+ L'ensemble des captages publics pour l'eau potable sont couverts par une servitude publique : la Métropole accepte de modifier l'Etat Initial de l'Environnement, afin de recenser tous les captages en activité

Le Département de l'Hérault a souhaité une réduction des consommations en eau pour tenir compte des aléas climatiques ; la Métropole a cité les projets d'actions d'économie d'eau déjà existants : PCAET, Projet AQUAMETRO de la Métropole avec l'Agence locale de l'Energie et du Climat, le Plan Eau Régie avec un objectif d'abaissement de la consommation en eau de 15% en 2030, la création d'un observatoire de consommation (SOCLE) et un programme ADAPTONEAU.

A la demande d'établir des capacités de production d'eau en 2040, il est jugé difficile d'indiquer des volumes.

En réponse aux contributions du public, la préservation de la ressource en eau est assurée par l'équipement de plusieurs nappes phréatiques équipées de piézomètres avec une surveillance des seuils d'alerte

En ce qui concerne les eaux pluviales :

Plusieurs contributions de différents quartiers de Montpellier dont les Bouisses et Celleneuve avaient signalé des dysfonctionnements du réseau pluvial : la Métropole a confirmé que celui-ci et les bouches d'engorgement étaient régulièrement entretenues, mensuellement pour des secteurs prioritaires, et annuels à minima pour le reste ; le réseau pluvial est suffisamment dimensionné.

Pour l'OAP Cambacérés, le Schéma Directeur Hydraulique du Négue Cat permet la coordination de l'ensemble des aménagements hydrauliques liés aux futurs projets d'aménagement sur ce bassin versant.

A la question importante de la non prise en compte des risques liés aux eaux de ruissellement et aux inondations par débordement, la Métropole affirme l'avoir bien pris en compte à l'échelle cohérente des différents bassins versants, sous bassins versants jusqu'à leur exutoire, les lagunes et la mer.

A Cournonterral, l'étude hydraulique en cours sur le Coulazou met en évidence qu'il n'y a pas de risque sur la partie urbanisable de l'OAP du Clos des Pins. Par contre, des études hydrauliques spécifiques sont à prévoir par le Porteur de projet dans la rue des Asphodèles

Appréciation de la C.E. :

IL faut constater que la Métropole a accepté de tenir compte des remarques faites par les PPA, MRAe en particulier, pour affiner l'Evaluation Environnementale, modifié le PADD pour la qualité des eaux et modifier l'Etat Initial de l'Environnement pour recenser tous les captages.

D'autre part, la Métropole a mis en place un programme d'économie d'eau avec plusieurs projets importants qui n'apparaissaient que faiblement dans les documents soumis à enquête ,qui répond aux besoins de réduction des consommations d'eau sur l'ensemble du territoire.

d'eau sur l'ensemble du territoire.

Conclusions

Le thème de l'eau revêt une importance majeure dans la mise en place d'un PLUi couvrant 31 communes sur un large territoire : La ressource en eau, sa disponibilité à court et moyen terme, est primordiale. Conforme aux recommandations du PADD, la Métropole a mis en place un large programme permettant :

- D'assurer le maintien des volumes disponibles dans les trois principales nappes aquifères, en prenant des mesures renforcées de protection des aires de captage
- D'entreprendre des études et travaux pour approfondir le captage de la source du Lez, et solliciter des volumes complémentaires.
- De bénéficier de l'apport extérieur des eaux du Canal BRL provenant du Rhône dont les volumes disponibles permettent une sécurisation à moyen et long terme.
- De développer un programme de réduction des consommations.
- De préserver la qualité des eaux des différentes provenances souterraines ou de surface, avec une surveillance accrue des risques de pollution par la mise en place d'un large programme de suivi
- D'augmenter le contrôle des eaux pluviales de ruissellement pour diminuer sensiblement le risque d'inondation : la mise en route d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales sur les 31 communes de la Métropole permettant de l'eau de pluie dès qu'elle tombe permettra d'améliorer le risque

Les remarques ou recommandations des PPA et les contributions du public ont été prises pour la grande majorité prises en compte par la Métropole.

La CE émet un avis favorable assorti d'une recommandation, en demandant à la Métropole de présenter à court terme un document récapitulatif des ressources en eau, prenant en compte l'ensemble des mesures mises en avant dans le cadre de l'enquête publique

ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La Métropole de Montpellier a décidé d'entreprendre un zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, après avoir constaté qu'il n'existait pas de zonage à l'échelle des 31 communes, ceux existants pour moins d'1/3 des communes n'étaient pas adaptés aux enjeux actuels.

Au regard du contexte réglementaire, obligeant chaque propriétaire à prendre toutes les mesures possibles pour compenser, réguler ou réduire les écoulements d'eau pluviale issus des surfaces artificialisées, des directives visant à une meilleure gestion qualitative et quantitative de l'eau orientant vers la gestion des eaux pluviales à la parcelle ont été établies. Ainsi, la Métropole de Montpellier a proposé la mise en œuvre d'un zonage pluvial sur ses 31 communes.

Pour compenser l'artificialisation des sols, il faut favoriser l'infiltration de l'eau plutôt que le ruissellement. Ainsi, le zonage et règlement pluvial permet la mise en œuvre d'une gestion de l'eau à la source, la compensation de l'imperméabilité du sol et la préservation de la ressource en eau.

Des dispositions générales sont mises en œuvre :

- Gestion des premiers mm de pluie à hauteur de 40l/m² imperméabilisé par infiltration et/ou réutilisation
- Rétention d'un volume minimum par m² imperméabilisé pour tout projet de plus de 40m² et situé sur une unité foncière supérieure ou égale à 300m².

Les cartes de zonage obtenues sur les 31 communes sont proposées dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Bilan de la concertation préalable :

Une concertation préalable a été engagée par la Métropole du 17 avril au 31 Mai 2023 :
+ La Mairie de Grabels a demandé la modification d'un document graphique de zonage proposé sur le secteur.
+ Des remarques sur le caractère inondable de certains secteurs ont été formulées sur certains secteurs, notamment Castelnau le Lez et Montpellier ainsi que des observations sur des projets particuliers en cours.

Deux réunions publiques ont été organisées en 2024 sur le thème du Zonage d'Assainissement avec très peu de participants intéressés

Compatibilité du zonage avec les documents supérieurs

Le dossier de zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales est compatible avec l'ensemble des textes législatifs et Règlements :

+ au niveau général, avec le Code Civil, le Code de la Santé Publique (2008), la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) de 2006, la Directive Européenne Eaux résiduaires urbaines, le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de l'Urbanisme.

+ au niveau particulier, avec le SCOT de Montpellier, le SDAGE Rhône Méditerranée, le PGRI et les SAGES des bassins versants Lez-Mosson-Etangs palavasiens, Etang de Thau et Etang de l'Or.

Avis des PPA

La MRAe recommande qu'une évaluation de la capacité du réseau pluvial à accepter les rejets actuels et futurs soit faite, qui permettra d'asseoir les normes du règlement relatif aux eaux pluviales (infiltration dimensionnement des bassins, débit de fuite) sur des références techniques partagées, s'inscrivant dans une perspective de changement climatique.

La DDTM recommande que des mesures adaptées soient précisées pour éviter la pollution du sol lors de l'infiltration des premières eaux pluviales.

Le Département de l'Hérault craint que les eaux pluviales soient polluées, mettant en péril la qualité des eaux souterraines. D'autre part le Département émet des doutes sur l'application réglementaire de la désimperméabilisation au travers de la seule compensation, qui ne répond pas aux enjeux actuels et futurs dans un contexte de réchauffement climatique : on peut se référer au SAGE Etang de Thau, où les règles en matière d'imperméabilisation ont de seuils supérieurs.

Avis du Public

De nombreuses contributions du public font référence aux défaillances du réseau pluvial de certains quartiers, qui sont analysées dans la thématique Eau.

Les contributions spécifiques au zonage d'assainissement des eaux pluviales sont peu nombreuses (10), sollicitant des modifications de règlement à Baillargues et de façon plus générale par la SA3M. A Grabels, il est demandé d'intégrer au zonage les documents du Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial de 2015 et le PAC de 2019 avec les derniers documents du PPRI

Questions posées à la Métropole

Dans une perspective du changement climatique et compte tenu des doutes sur l'établissement des normes de règlement relatif aux eaux pluviales, il est demandé à la Métropole de donner toutes les précisions sur l'établissement de ces normes et la non utilisation de seuils plus élevés proposés par le SAGE Etang de Thau.

D'autre part, des précisions sont demandées à 3M concernant les mesures proposées par le Règlement pour lutter contre le risque de pollution du sol. Plus particulièrement, la DDTM a demandé que soit précisé que les projets doivent prévoir des mesures pour éviter la pollution du sous sol par infiltration des premières pluies et que la gestion pluviale d'une opération peut être concernée par les autorisations au titre du Code de l'Environnement.

Plusieurs contributions du public ont dénoncé l'insuffisance des réseaux d'assainissement pluvial de communes comme Montpellier et Castelnau le Lez à l'origine de ruissellements, débordements et inondations.

Réponses de la Métropole

La recommandation de la MRAe de dimensionner les bassins de rétention et débit de fuite en fonction de la seule capacité des réseaux pluviaux existants est jugée par la Métropole comme

irréaliste : les réseaux urbains actuels sont anciens et sous dimensionnés, ne permettant pas d'absorber les volumes d'eau excédentaires générés par de fortes pluies.

La stratégie recherchée par le PLUi repose sur l'infiltration, gestion à la source, désimperméabilisation progressive et compensation : cette stratégie permet de soulager le réseau pluvial et limiter le ruissellement en ville.

L'objectif principal des dispositifs de zonage pluvial est de ne pas aggraver le risque en aval dû à l'urbanisation :

+ dispositif d'infiltration des premières pluies. + Dispositif de compensation de l'imperméabilisation.

Le dimensionnement s'applique à la surface totale imperméabilisée du projet.

Le PLUi prévoit des dispositions en limitant les extensions au sol.

Le zonage pluvial est spécifiquement adapté pour les secteurs à enjeux : plus il est sensible, plus les exigences de compensation sont élevées.

D'ailleurs, un Schéma Directeur de désimperméabilisation (SDD) des sols et de déconnexion des réseaux est en cours sur les 31 communes, permettant de mettre en évidence les secteurs prioritaires d'intervention.

Aux recommandations de la MRAe concernant les zones d'expansion des crues dans les zones naturelles et agricoles, la Métropole indique que les constructions agricoles autorisées devront respecter le TN + 60 cm.

Le recours suggéré aux toitures végétalisées est possible mais non réalisable en territoire méditerranéen, les périodes de sécheresse obligeant leur entretien par irrigation.

D'autre part, le PLUi a augmenté le % de pleine terre par rapport à plusieurs PLU communaux, comme à Castries.

La DDTM a souhaité que des mesures soient prises pour éviter la pollution du sous sol par infiltration des premières pluies. Dans sa réponse, la Métropole précise qu'il faut se référer au Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales, qui prévoit des dispositifs spécifiques :

Infiltration de l'eau où elle tombe, installation de noues, arbres de pluie, revêtements perméables, permettant au sol d'agir comme un filtre naturel pour dépolluer les eaux pluviales.

Le Département de l'Hérault avait évoqué dans ses remarques l'infiltration des eaux pluviales mais la Métropole précise qu'il ne s'agit pas d'une injection dans la nappe mais d'une action

épuration du sol par une infiltration à ciel ouvert. Il est rappelé l'existence du SDD en cours de construction, qui peut interdire l'infiltration dans les zones sensibles ZSE ou périmètres de captage en eau potable et qui priorise les actions par secteur géographique.

Le Département s'étant référé aux dispositions du SAGE Thau-Ingril jugées supérieures, la Métropole affirme que les dispositions du zonage pluvial présentées dans le PLUi vont au delà de celles définies par le SAGE Thau, dont les règles concernant le dimensionnement selon la méthode des pluies ne s'appliquent pas à toutes les unités foncières comme c'est le cas dans le PLUi.

Appréciation de la C.E

La CE constate que le zonage d'assainissement des eaux pluviales, qui est un projet novateur pour l'ensemble des 31 communes, a fait l'objet de très peu d'intérêt aussi bien lors de la concertation préalable et des réunions publiques dédiées, que dans les observations du public. Seuls les PPA, DDTM, MRae et Département de l'Hérault ont fait des remarques auxquelles la Métropole a répondu de manière étayée. De plus un Schéma Directeur de désimperméabilisation des sols et de déconnexion des réseaux est mis en œuvre.

is en œuvre.

s en œuvre.

Ce zonage d'assainissement des eaux pluviales est une première, avec la mise en œuvre pour la première fois, de règles fortes pour la récupération des eaux pluviales

Conclusion

L'association au PLUi d'un zonage d'assainissement des eaux pluviales présente le grand avantage de pouvoir agir sur la qualité des eaux qui s'infiltrent en les obligeant, dès qu'elles tombent, à percoler, diminuant fortement les risques de pollution des sols et des nappes phréatiques. Sa mise en place obligatoire accompagnant une diminution des surfaces désimperméabilisées, va contribuer à une diminution sensible des ruissellements et des inondations et à la préservation de la qualité des eaux.

La CE émet un avis favorable au projet présenté à l'enquête publique.

un avis favorable au projet présenté à l'enquête publique.

ZONAGE ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Conformément à l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme, le zonage d'Assainissement des Eaux Usées constitue une annexe du PLUiC. Il fixe par secteur le type d'assainissement collectif ou Non collectif pour répondre aux besoins des habitants et pour préserver le milieu naturel.

Lors du Conseil de la Métropole du 30 Mars 2023, la Métropole a prescrit la révision du zonage d'assainissement des eaux usées : cette révision est basée sur la rénovation des zonages communaux existants, leur bilan, la définition d'un nouveau zonage et la présentation d'un programme prévisionnel de travaux. Cette révision de zonage, proposée en parallèle de l'élaboration du PLUI, poursuit les objectifs suivants :

- Mettre en cohérence les zonages d'assainissement avec le nouveau zonage d'urbanisme du PLUi (découpage des zones urbaines à urbaniser, agricoles et naturelles)
- Disposer d'un zonage d'assainissement réglementaire cohérent pour l'ensemble des territoires de la Métropole
- Planifier les extensions de réseaux à réaliser dans les zones d'assainissement collectif déjà urbanisées.

Les enjeux de zonage sont ainsi :

- Environnementaux en préservant la qualité des eaux souterraines et superficielles par un choix d'assainissement adapté
- Urbains en mettant en cohérence les zonages d'assainissement avec les zonages urbains du PLUi et en planifiant les extensions de réseaux, tenant compte du potentiel d'urbanisation des secteurs
- Financiers en priorisant les travaux en fonction du nombre d'abonnés.

Des études de zonage ont été réalisées sur l'ensemble des communes entre 2007 et 2008 : 2 communes, Castelnau le Lez et St Jean de Vedas, n'avaient pas de zonage approuvé et 19 communes avaient un zonage qui présente des zones pour lesquelles il est difficile de mettre en œuvre la réglementation : le zonage adjoint au PLUi permet d'uniformiser les différents zonages révisés au gré des modifications de PLU communaux.

Une évaluation au cas par cas des secteurs non desservis en zone U et en assainissement collectif permettra un classement en zone Assainissement Collectif (AC) ou Assainissement non Collectif (ANC).

La majorité des zones urbanisées (U) est déjà desservie en Assainissement Collectif (98%). Les zones AU seront desservies au fur et à mesure des opérations urbaines. Sur l'ensemble du territoire métropolitain, 4600 installations sont recensées en ANC.

Sur les 31 communes, 13 stations de traitement des eaux usées sont en fonctionnement pour 498.000 habitants raccordés, dont la principale MAERA, qui reçoit les eaux de 19 communes dont 14 venant de la Métropole : avec les travaux en cours d'amélioration de la filière de traitement, la capacité totale de traitement sera portée à 655.000 eq/ha.

Le principe de zonage retenu pour les zones urbaines sera d'étendre l'assainissement collectif dans les parcelles non raccordées en zone U déjà desservie et dans les zones non desservies, à l'exception des extensions possibles en réseau gravitaire et dans le cas d'un raccordement au réseau existant par refoulement où le coût du branchement est trop onéreux : dans ce cas l'assainissement non collectif est demandé sous réserve de l'aptitude du sol et l'impact environnemental. Cette extension sera limitée à 749 habitants répartis sur 17 communes et pour une programmation de travaux proposée entre 2025 et 2032, aucune extension étant prévue pour 13 communes.

L'évaluation environnementale prévoit le raccordement sur les 31 communes de 71 zones actuellement en Assainissement Non Collectif (ANC).

Bilan de la Concertation préalable

La concertation s'est déroulée du 21 Avril au 21 juillet 2023, avec une mise en ligne du dossier et l'organisation de 3 réunions publiques à St Drezery, Castelnau le Lez et Montferrier, en raison des particularités de ces communes vis-à-vis de l'assainissement collectif.

Lors de la délibération du Conseil de Métropole du 8 Octobre 2024, les questionnements principaux et les observations des usagers ont porté sur le lien entre le zonage d'assainissement et le PLUi, le coût moyen de participation financière des propriétaires et la comparaison du processus de décision de desserte par l'AC ou par l'ANC.

Les projets d'extension du réseau ont pour la plupart été bien accueillis, à l'exception du quartier Chemin des Oliviers/Puech de Baillos à Montferrier, où une association d'habitants « Vivre au Pioch » a fait part de ses *craintes « de densification pour une zone à qualité de vie. »* Le classement de ce secteur a été toutefois maintenu

La planification de l'extension des réseaux n'a pas été modifiée à l'issue de cette concertation, mis à part quelques ajustements.

En résumé, si la concertation a été correctement menée, et bien que peu de personnes se soient manifestées, le nombre réduit de réunions publiques peut être regretté.

Compatibilité du zonage avec les documents supérieurs

Conformément à :

- La Directive Européenne du 21 Mai 1991 concernant le traitement des eaux résiduaires urbaines.
- La Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992, qui dispose que chaque commune ou groupement de communes doit délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif ou non collectif, répondant ainsi au souci de préservation de l'environnement, de qualité des ouvrages d'épuration et de collecte, du respect de l'existant et de cohérence avec les documents d'urbanisme.
- Du Code général des Collectivités Territoriales.

Les documents cadre ont été consultés, dont :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée 2022-2027, qui permet d'orienter et de planifier la gestion de l'eau à l'échelle du bassin
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Lez-Mosson-Etangs Palavasiens
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique intégré au SRADETT
- Le PGRI et les différents PPRI

La comptabilité du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées présenté à l'enquête publique, associé au PLUi de la Métropole de Montpellier, est conforme

Avis des PPA

Les observations sont peu nombreuses :

- La **MRAe** recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone urbaine ou à urbaniser à la réalisation de travaux de mise en conformité des dispositifs d'assainissement. D'autre part, elle conseille de s'assurer de la capacité de réception des cours d'eau, plus particulièrement en période d'étiage, en prenant en compte les effets du changement climatique.
- La **DDTM** recommande que tout raccordement au réseau de collecte d'un rejet non domestique soit soumis à un prétraitement. Dans le cas où l'ANC n'est pas possible et interdit selon la nature du sol, toute construction nouvelle doit être interdite, s'il n'y a pas de possibilité de traitement. Certaines OAP ne donnent pas d'indications sur l'assainissement alors qu'elles devraient indiquer quand l'assainissement non collectif est interdit

- Le **Département de l'Hérault** fait état des limites structurelles de certains réseaux des eaux usées, à l'origine de débordements avant traitement et de pollutions des milieux récepteurs. IL recommande, compte tenu des étiages sévères, de proscrire l'augmentation des rejets d'eau, afin de sauvegarder le bon état des masses d'eau.

Avis du Public

29 contributions ont été recensées concernant plusieurs secteurs différents :

Elles signalent des dysfonctionnements sur les réseaux d'assainissement avec des sous dimensionnements occasionnant des surcharges et des rejets :

- A Montpellier dans les quartiers de la Rauze, de la rue Grousset et des Bouisses.
- A Lattes dans le quartier des Hauts de Lattes
- A Castelnau le Lez : un point critique de débordement du réseau sur le chemin du Lez provoque une forte pollution locale.
- A Cournonterral dans le quartier de la rue des Asphodèles

Des demandes particulières de raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées sont faites par des habitants de St Georges d'Orques, Juvignac, St Drezeroy, St Bres et Sussargues.

Les habitants proches de la station de traitement de MAERA se plaignent de la situation actuelle, avec des événements périodiques de débordements, pollutions et odeurs. Les travaux en cours d'extension et d'amélioration de la filière de traitement n'ont pas encore eu d'effet immédiat sur ces inconvénients répétitifs et ne sont pas encore perceptibles avant la fin des travaux en 2027.

Questions posées à la Métropole :

A l'exception de la station de traitement de MAERA, rejetant ses eaux traitées dans la partie inférieure du Lez et en mer, qui va faire l'objet d'un suivi particulier, les autres stations de traitement rejettent pour la plupart les eaux traitées dans les cours d'eau, dont les débits d'étiage diminuent régulièrement avec le changement climatique.

La C.E a demandé à la Métropole de lui communiquer les conditions de réalisation des contrôles réguliers et pluriannuels des rejets et leurs incidences sur les milieux récepteurs.

De même, il est demandé à la Métropole de préciser les emplacements des zones de débordement d'eaux usées avant traitement, pouvant être à l'origine de pollutions des milieux récepteurs et indiquer les mesures de protection prises.

Dans les quartiers des différentes communes où les réseaux sont sous dimensionnés comme à Montpellier, Lattes, Castelnau le Lez, Cournonterral, la Métropole doit préciser la nature et la programmation des mesures de mise aux normes.

Réponses de la Métropole :

A la recommandation de la MRAe de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones AU à la mise en conformité des dispositifs d'assainissement, la Métropole a précisé que le taux de conformité des dispositifs d'assainissement des dispositifs ANC est évalué actuellement à 33 % et non à 7 %. D'autre part, les ANC qui ne sont pas conformes, n'ont pas forcément une incidence sur l'environnement.

La Métropole a mis en place une réalisation des travaux programmée sur les systèmes d'assainissement présentant des déficits d'adéquation à la charge organique hydraulique. Ainsi, l'ouverture de nouvelles zones ne peut être réalisée que sur les zones à urbaniser.

Aucun conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation n'est envisagé au sujet des dispositifs d'assainissement des eaux usées.

Pour la DDTM, la capacité résiduelle des STEP doit se calculer par système d'agglomération et le règlement doit préciser qu'un rejet non domestique autorisé dans le réseau peut être sujet à un prétraitement. La Métropole se contente de renvoyer au rapport et à la délivrance d'un arrêté d'autorisation de déversement et au règlement de service de l'Assainissement collectif M3M 2025

En réponse au Département de l'Hérault concernant la capacité de traitement des stations d'épuration, la Métropole indique qu'un Schéma Directeur d'Assainissement est en cours pour être opérationnel en 2027. De même, des travaux d'amélioration sont en cours à la station de traitement de MAERA et à Cournonsec et Cournonterral.

En réponse aux remarques du public, la Métropole confirme :

- A Montpellier, le réseau public AC est systématiquement raccordé à une station de traitement. La Régie des Eaux va vérifier l'état des réseaux signalés rue Grousset et St Hilaire les Bouisses.
Par contre, il n'y a pas de problème particulier sur le réseau de la Rauze.
Une modélisation hydraulique est prévue par la Métropole pour évaluer l'adéquation de dimensionnement du réseau avec les flux fuites.
- A Lattes, le public est concerné par la station de traitement de MAERA et les désagréments actuels. La Métropole a donné toutes les explications sur les importants travaux en cours et confirmé une forte amélioration de la filière de traitement ; il n'y a pas en l'état actuel d'incinération de boues, celles-ci partant en compostage, et les

risques sanitaires sont inexistantes. Par temps de pluie, les excédents d'eau peuvent dépasser la capacité de traitement avec rejet des eaux excédentaires dans le Lez. Ces rejets sont mesurés et quantifiés.

Les travaux en cours à MAERA devraient les réduire de moitié entraînant une suppression des ouvrages à plan d'eau découverts, couvertures d'ouvrages concernés et confinement. De plus, un projet de réutilisation des eaux usées traitées (REUT) est en cours de réalisation permettant de limiter les prélèvements d'eau et assurer une gestion durable de la ressource en eau..

- Dans les Hauts de Lattes, d'importants travaux de restructuration du réseau d'eaux usées sont en cours, portés par la ZAC de l'Ode à la mer
- A Castelnau le Lez, le public avait dénoncé au Chemin du Lez, photos à l'appui, les dysfonctionnements répétés du réseau d'eaux usées ; la Métropole indique que le réseau est correctement dimensionné mais présente un fonctionnement dégradé avec la présence de macrodéchets : la Régie des Eaux va renforcer son suivi.
- A Cournonterral, la station d'épuration fonctionne à 41 % de sa capacité, laissant assez de marge pour traiter les effluents supplémentaires générés par les projets de Cournonsec et Cournonterral. La Métropole mentionne qu'une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement a été réalisée, permettant d'élaborer un programme de travaux. D'autre part, elle a identifié des travaux de renforcement permettant de résoudre les dysfonctionnements actuels constatés par le public.

Appréciation de la CE :

L'engagement fort de la Métropole est à retenir et se traduit par plusieurs études ou travaux importants :

- + un Schéma Directeur d'Assainissement en cours d'étude devant être opérationnel en 2027 et les travaux qui sont liés.
- + Une modélisation hydraulique
- + une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement, accompagnée également d'un programme de travaux.
- + Une vérification de tous les points à problème signalés par le public.
- + Des travaux importants d'amélioration de la filière de traitement de la principale station de MAERA.
- + Une étude de diagnostic des réseaux d'assainissement à Cournonterral.

Conclusion

Le zonage intercommunal permet d'améliorer très sensiblement les zonages communaux de réseaux existants quand il y en avait et les conditions de collecte des eaux usées à grande majorité en réseau séparatif. Le programme d'amélioration des stations d'épuration est déjà lancé et des renforcements sont déjà en cours.

La surveillance accrue par la Régie de la mise en œuvre des assainissements non collectifs est également à remarquer.

La CE apprécie également que la Métropole prenne en compte tous les dysfonctionnements signalés en mettant en œuvre des travaux de renforcement ou d'amélioration ; elle constate que les capacités de traitement des eaux usées sur l'ensemble du territoire sont largement suffisantes pour tenir compte de l'augmentation de la population.

La CE émet un avis favorable au zonage d'assainissement des eaux usées proposé à l'enquête publique

VI.6.27. Patrimoine et paysages

1/ PRESENTATION DU THEME

Avec une population de 516 657 habitants sur une superficie de **421,80 km²** en 2022, la métropole regroupe 31 communes.

31 communes concernées

- ☐ 56 OAP ((orientations d'Aménagement et de Programmation)
- ☐ Fin de l'urbanisme à la parcelle
- ☐ Respect de l'identité de chaque commune
- ☐ -50% d'artificialisation des sols : le PLUi de Montpellier Méditerranée Métropole se place dans la dynamique de l'objectif Zéro Artificialisation Nette à 2050
- ☐ **2/3 des surfaces préservées de l'urbanisation**
- ☐ **5 200 ha d'espaces boisés classés et 2 500 arbres dotés d'un statut juridique soit près de 12% de la surface totale de 3 M**

Par patrimoine il faut comprendre patrimoine naturel d'une part et patrimoine architectural d'autre part. Le patrimoine naturel et architectural de 3 M est riche et diversifié

Le **patrimoine architectural** est l'ensemble des constructions humaines qui ont une grande valeur parce qu'elles caractérisent une époque, une civilisation ou un événement et que, à cause de cette valeur, nous voulons transmettre aux générations futures.

Le Ministre de la Culture a attribué à Montpellier Méditerranée Métropole le 21 novembre 2019 le label « Pays d'art et d'histoire », ce qui en fait la première métropole à le recevoir. Cette reconnaissance nationale témoigne de l'engagement de la Métropole à conserver et valoriser le patrimoine d'aujourd'hui et de demain. Ce label permet ainsi au patrimoine de la

Métropole d'être reconnu au niveau national et international et de faire de notre territoire une destination très prisée.

L'objectif poursuivi par Montpellier Méditerranée Métropole est de construire un territoire plus solidaire, plus ouvert et plus attractif en plaçant délibérément le patrimoine à la croisée des fonctions essentielles que sont l'urbanisme, l'architecture, le tourisme, l'environnement, la culture et l'économie.

Le patrimoine naturel désigne les spécificités naturelles, les formations géologiques ou de géographie physique et les zones définies qui constituent l'habitat d'espèces animales et végétales menacées, ainsi que les sites naturels qui présentent un intérêt sur le plan scientifique, dans le cadre de la conservation ou en termes de beauté naturelle. Il comprend les aires naturelles protégées privées et publiques, les zoos, les aquariums et les jardins botaniques, les habitats naturels, les écosystèmes marins, les sanctuaires, les réserves, etc.

Ces différents éléments de présentations sommaires nous permettent de cerner la problématique du thème à traiter. La démarche ci-dessous fait apparaître les différents paramètres et acteurs à prendre en compte à savoir:

-La concertation / La période de concertation, a été organisée pendant toute l'élaboration du PLUi, est désormais close. Le projet de PLUi a été soumis pour arrêt aux élus métropolitains lors du Conseil de Métropole du 8 octobre 2024.

A la suite de cet arrêt, les Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, ...) sont sollicitées pour émettre un avis. observations et avis complémentaires à la commission d'enquête.

-Le SCOT, adopté le 22 janvier 2022

Les PPA (Etat, Région, Département etc..) et la MRAe

2/COHERENCE DU PLUi AVEC LES DOCUMENTS SUPERIEURS

Deux objectifs essentiels en liaison avec le thème :

- ☐ Préserver et reconquérir l'exceptionnelle richesse environnementale pour mieux la valoriser
- ☐ Limiter l'urbanisation au 1/3 du territoire
- ☐ Adapter le territoire au changement climatique et en atténuer ses effets

Dans le PADD il est cité:

- ☐ la préservation de notre qualité de vie et de notre richesse environnementale.
- ☐ La préservation des deux-tiers du territoire en tant qu'espaces naturels et agricole
- ☐ L'acclimatation du territoire face aux enjeux environnementaux.

- Pour affirmer sa volonté forte de faire du paysage un agent actif de la structuration et de l'animation du territoire, les espaces naturels et agricoles sont identifiés comme composantes d'un « Grand Parc Métropolitain » où le paysage devient un agent actif de la structuration et de l'animation du territoire et se révèle comme un véritable bien commun, vecteur de cohésion sociale
 - Valoriser les lisières agro-naturelles de la ville et des villages
 - Valoriser le paysage naturel et patrimonial du littoral au sein du Grand Parc Métropolitain
- Les entrées Nord et Est sont soumises à de très grandes pressions en terme de mobilité qui ne sont pas assez prises en compte dans le PLUi pour offrir une qualité de vie aux riverains.

3/ COHERENCE DU PLUi AVEC LES OBSERVATIONS DE LA MRAe et les PPA

Définir une orientation d'aménagement et de programmation en lien avec la thématique paysagère, afin de donner des pistes d'actions pour le traitement des franges urbaines ou d'identifier les "points noirs" paysagers à revaloriser ;

- d'analyser les incidences paysagères des zones d'extension urbaine concernées sur les espaces agricoles et naturels de transition situés entre les entités urbaines, et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser afin de mieux protéger les lisières agro-naturelles ;
- d'analyser les incidences sur les lisières, des possibilités de construction offertes par le classement en espaces verts à protéger de type 2 ;
- d'analyser les incidences paysagères des projets de développement concernés sur les sites classés ou inscrits, et de renforcer les mesures d'intégration paysagère de ces projets ;
- d'identifier les secteurs les plus concernés par l'enjeu des îlots de chaleur urbains ;
- de réaliser une trame verte urbaine de manière à créer un réseau composé des différents espaces de nature en ville, et d'analyser les incidences de l'urbanisation des secteurs représentant actuellement des îlots de fraîcheur.

4/ CONTRIBUTION DU PUBLIC (OBSERVATIONS)

Le nombre total des observations pour le thème patrimoine et paysages est de : 277

Le nombre de contributions favorables : 15

Le nombre total de contributions défavorables : 10 sans proposition

Le nombre de contribution défavorables avec des propositions : 262

- D'une manière générale le patrimoine architectural n'est pas cité par le public qui s'est exprimé. Le public doit imaginer qu'il est bien traité . Le patrimoine paysager et qualité de vie semble être une préoccupation majeure pour le public.
- La préservation des espaces agricoles est une caractéristique qui est très souvent citée par le public et qui le considère comme un patrimoine pour les générations futures à préserver et conserver.
- Les milieux naturels urbains représentent aussi une préoccupation importante du public D'une manière générale les hauteurs des constructions sont très critiquées.
- Les ilots de verdure en milieu urbain sont à conserver face au changement climatique. Ce dernier est souvent cité par le public. Ensuite on retrouve des oppositions très fortes que l'on retrouvera ailleurs sous d'autres thèmes c'est Sablassou, Malbosc, Cournonterral, et Meyrargues sur Vendargues ;

Pour moi, Commissaire enquêteur un peu déçu par les contributions du public, sous le thème Patrimoine et Paysages, car absence totale du patrimoine architectural ou quasiment, cité peu de fois . Ensuite le patrimoine naturel est très réducteur car il se cantonne au niveau urbain. C'est peut-être normal car le PLUi traite de l'urbanisme.

En conclusion j'ai l'impression que le patrimoine et paysage est un fourre tout qui est associé à plusieurs autres facteurs. Pour terminer je dirai que le public n'a pas exprimé une culture particulière relative au patrimoine et paysage très riche du moins enrichissante .

Il faut noter une proposition relative aux clotures séparatives des zones pavillonnaires

Pour se protéger les propriétaires élèvent des murs qui contribuent au réchauffement et sont souvent très laids. Il serait intéressant de se pencher sur cette question avec des architectes .

Le classement des Espaces boisés dans les propriétés privées pose le problème de l'entretien qui est supporté par le propriétaire .

Sur la fin des contributions plus pertinentes sur le patrimoine architectural remarquable exemple Chateau de Leyris mais tout de même faible par rapport à la richesse du patrimoine architectural sur la Métropole .

5/ANALYSE PRE-CONCLUSION

Le PLUi et le paysage intitulé “Démarche paysagère et patrimoniale”

Cet aspect est souligné car la Métropole en fait une préoccupation majeure dans le descriptif mais pauvre dans les moyens à mettre en œuvre. Pour préserver et conserver le patrimoine et les paysages il manque la méthode de la mise en œuvre.

- Le dossier de l'EP met l'accent sur le paysage et le patrimoine qui est rappelé ci-dessous pour indiquer une volonté de les préserver mais sans préciser les modalités de préservations.

- Le dossier fournit un atlas paysager des six secteurs de l'intercommunalité. De plus, dans le cadre de l'analyse multicritères, les secteurs de projet du PLUi font l'objet d'une analyse spécifique sur le volet paysager, étudiant par exemples la co-visibilité des sites, les points de vue d'intérêt, le taux de végétalisation ou le patrimoine historique et paysager. L'EE mentionne que « la valorisation des points de vue depuis les coteaux et collines du territoire mais aussi sur les points de repères du paysage aurait pu être davantage mise en avant » notamment dans le PADD qui ne mentionne pas les cônes de vue sur le grand paysage. La MRAe relève néanmoins favorablement que les cônes de vue sont généralement intégrés au sein des OAP. Par ailleurs, un travail sur les « points noirs » paysagers (espaces délaissés par exemple) fait défaut au dossier. De plus, comme l'indique l'EE page 167, le projet de PLUi ne délivre aucune règle pour limiter l'impact paysager des dispositifs d'énergie renouvelable en toiture, dans les espaces de caractère alors que cela « représente un risque de dégradation du paysage local, en particulier au niveau des centres-bourg anciens, et au niveau des espaces agronaturels ».
- Par ailleurs, l'EIE souligne la présence de nombreux ensembles patrimoniaux remarquables naturels et agricoles (étangs littoraux, garrigues, certains vignobles) ou bâtis (centres-villes historiques, mas, « folies » montpelliéraines, château de Castries, cathédrale de Villeneuve-les-Maguelone...). Plus de 120 monuments et édifices sont protégés au titre des monuments historiques : églises, châteaux, hôtels, aqueduc. Le territoire est également concerné par 17 sites classés et 30 sites inscrits. La ville de Montpellier compte quatre sites patrimoniaux remarquables (SPR). Le projet de PLUi protège le patrimoine bâti au règlement graphique en identifiant ces éléments au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. De plus, le règlement écrit accompagne l'évolution du tissu bâti qui n'est pas classé, par des règles adaptées à chaque commune sur les aspects extérieurs des constructions et sur la qualité architecturale et paysagère. Certaines OAP permettent la protection ou la mise en valeur de sites inscrits ou classés. Ainsi, l'OAP Montpellier-Rieucoulon met en valeur le Mas Nouguier (domaine du grand Puy) par l'aménagement d'une liaison douce structurante avec le mas. Dans l'OAP Montpellier Lodève-Garrats, le respect et la préservation du Château de la Piscine et de son parc sont bien pris en compte dans les intentions. En revanche, pour certains projets, l'analyse des incidences paysagères sur des sites classés ou inscrits manque de précision. Dans l'OAP Saint-Jean-de-Védas Lauze Est par exemple, le site inscrit des restes du château de la Lauze va être cerné par le futur contournement ouest de Montpellier (COM) et le développement économique de cette OAP. À Pignan Multisites, le site Pignarel, en continuité avec le site inscrit « centre ancien » dont le château et son parc, doit accueillir un ensemble massif de 195 logements, notamment face au parc, sans mesure paysagère. Au sein du quartier Cambacérès, le domaine de la Mogère est encerclé par l'A709 et la ZAC. .

6/ SYNTHESE DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LE THEME PATRIMOINE ET PAYSAGES

La Commission d'Enquête Publique recommande:

- ☐ de définir une orientation d'aménagement et de programmation en lien avec la thématique

paysagère, afin de donner des pistes d'actions pour le traitement des franges urbaines ou d'identifier les « points noirs » paysagers à revaloriser ;

- d'analyser les incidences paysagères des zones d'extension urbaine concernées sur les espaces agricoles et naturels de transition situés entre les entités urbaines, et de décliner la séquence éviter, réduire, compenser afin de mieux protéger les lisières agro-naturelles ;

- d'analyser les incidences sur les lisières, des possibilités de construction offertes par le classement en espaces verts à protéger de type 2 ;

- d'analyser les incidences paysagères des projets de développement concernés sur les sites classés ou inscrits, et de renforcer les mesures d'intégration paysagère de ces projets.

- Préservation des terres agricoles qui représentent le patrimoine pour les générations futures.

- La densification des constructions par les hauteurs d'immeubles est très critiquée par la perte de la qualité de vie et d'atteinte aux caractères patrimonial des cœurs de village ou petite ville

- La préservation du patrimoine architectural est sous entendue très important même s'il est cité que sur quelques sites emblématiques à la fois culturel et pour la représentation de l'histoire des lieux.

- Les EBC (Espaces Boisés Classés) qui sont rejetés par l'ensemble de la population sur leurs propriétés pour l'atteinte à leur droit de propriété d'une part et ensuite qui va payer l'entretien de ce végétal . Une note a été rédigée sur cet aspect. Comment la Métropole va pouvoir intégrer ces EBC si importants pour les îlots de verdure ainsi que tous les bénéfices pour la vie des citoyens

- Les murs de clôtures dans les zones pavillonnaires prennent une importance qui est entrain de devenir une laideur à grande échelle . « La réponse du propriétaire il faut se protéger » . La commission d'EP pense qu'il est urgent de se pencher sérieusement sur la question

Conclusion sur 5 aspects très importants pour le Patrimoine et le paysage comment la Métropole va donner la réponse et intégrer ces problématiques

Comment sera intégré l'ATLAS de La BIODIVERSITE qui est en cours de recensement et donnera les résultats en 2026

Cet atlas sera une ressource intéressante à insérer dans tous les Aménagements d'Urbanisme pour trois raisons :

1/ L'atlas de la Biodiversité est élaboré avec la contribution de la population de la Métropole ; Cet aspect est primordial pour que la population s'approprie les résultats des travaux.

2/ L'atlas de la Biodiversité est le recensement de toutes les richesses naturelles d'un territoire. A ce titre il permet de prendre en compte les habitats et les espèces à préserver et à conserver.

3/ L'atlas de la Biodiversité préconisera des méthodes et des moyens de préservation et de conservation de ce patrimoine naturel si important pour les générations futures

Patrimoine architectural

Ce patrimoine qui est cité de manière sporadique par le public (ex: collège des Ecossais au plan des 4 seigneurs sur Montpellier) mais par contre bien mis en lumière par 3M. Ce patrimoine est emblématique pour la Métropole qui ne manque pas de le souligner. Il est à noter que le PLUi ne met pas assez l'accent sur l'entretien de ce patrimoine et les précautions à prendre. A la lecture du PLUi le lecteur a le sentiment que cela coule de source et que cette valorisation se fait naturellement et que cela va de soi. Il est recommandé à 3 M de ne pas se contenter de citer ces monuments mais de prendre en compte tous les aspects de leur pérennité et de leur mise en valeur.

7/ REPONSES DE LA METROPOLE

L'avis de l'Etat demande plus spécifiquement de prendre en compte l'ensemble des réserves de l'UDAP, devant donner lieu aux modifications qui s'imposent.:

Le patrimoine architectural urbain, paysager, rural et vernaculaire sera enrichi et mieux pris en compte en correspondance avec les éléments du règlement;

La synthèse des diagnostics patrimoniaux ne sera pas pris en compte car ne fait pas partie des attributions du PLUi. Par contre les enjeux patrimoniaux sont bien pris en compte au niveau du PLUi.

Des études anciennes ((ZPPAUP Vène et Mosson, projet d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine-AVAP Assas/Boutonnet/Beaux-Arts à Montpellier) ne seront pas pris en compte dans le projet du PLUi pour les raisons évoquées ci-dessus.

Un zonage spécifique pour l'Aqueduc de Saint Clément c'est hors sujet car ouvrage et non bâtiment. Il bénéficie d'un emplacement réservé dimensionné de manière significative.

Pour le repérage des éléments de paysage et de patrimoine pour Villeneuve-les-Maguelonnes le projet de PLUi n'intègre pas d'éléments car il nécessite de nouvelles études.

En ce qui concerne le patrimoine naturel et architectural certaines parties sont bien prises en compte dans le règlement par exemple la place royale du Peyrou. Enfin, s'agissant des indicateurs pour mesurer l'évolution du paysage, la Métropole suit régulièrement l'évolution des catégories d'espaces à l'aide de sa base de données OccSol, lui permettant notamment d'analyser l'évolution des masses végétales et la progression de l'urbanisation et de l'artificialisation par typologies d'occupation du sol. Cet outil permet notamment de dresser des statistiques sur ces différents éléments. Il continuera d'être mobilisé, notamment dans le cadre du suivi des indicateurs du PLUi.

8/ REPONSES DE LA METROPOLE AUX QUESTIONS SUPPLEMENTAIRES DE LA CE

1/question de la CE, Pourquoi le règlement ne traite-t-il pas du patrimoine architectural ?

Au stade du présent document ils figurent bien en partie et ils seront étoffés lors de prochaines procédures d'évolution du document. Ces procédures qui concernent des éléments patrimoniaux remarquables contribueront, sous réserve d'une EP dédiée fin 2025 à enrichir la préservation du patrimoine architectural du territoire. Ces nouveaux PDA seront alors annexés au PLUi.

2/ question de la CE Pour les EVP type 1 et 2 , et les EBC? le public soulève de nombreuses questions en particulier sur la base des critères de délimitations de ces espaces ? Méthodes et Dates?

A ce stade Le projet de PLUi comporte un ambitieux inventaire de protection végétale ; il sera néanmoins amené à être enrichi lors des évolutions successives du document.

3/ question de la CE Comment la Métropole entend-elle se saisir des difficultés d'acceptabilité et de légitimité par le public ? Le projet de PLUi comportant un ambitieux inventaire de protection végétale, la Métropole souhaite enrichir ces mesures lors des évolutions du document.

4/ question de la CE Souhaite une cartographie sur les réservoirs et les corridors de biodiversité ainsi que les dispositions réglementaires pour leurs sauvegardes.

La Méropole propose de réaliser une annexe au tome 3 du rapport de présentation "justification des choix" avec ces mêmes cartes, à l'échelle de chaque secteur, pour plus de lisibilité

Conclusion sur les questions supplémentaires pour les 4 questions ci-dessus, la Métropole prend en considération le questionnement et apporte les réponses satisfaisantes.

La CE prend acte de l'engagement très positif de la métropole sur les 4 questions .

9/ RECOMMANDATIONS DE LA CE

A/Inclure une OAP Patrimoine dans le PLUi futur pour une mise en oeuvre ultérieure semble être une bonne solution . En effet Les OAP Patrimoniales assurent l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensemble bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural, ou écologique après identification et localisation de ces derniers. Enrichir les projets d'une dimension patrimoniale sans mise sous cloche. L'OAP au sein du PLU exprime de manière qualitative les ambitions et la stratégie en terme d'aménagement.

B/En matière de suivi des évolutions paysagères les réponses apportées par la Métropole sont satisfaisantes et n'amènent pas de recommandation supplémentaires;

C/ La Métropole a répondu selon les dispositions d'un PLUi et permet de mieux cibler les recommandations extérieures. Les réponses permettent de clarifier les prérogatives du PLUi.

D/Les résultats de l'ATLAS DE LA BIODIVERSITE (2024-2026) méritent d'être intégrés dans les prochaines modifications du PLUi ; Le Patrimoine et le le paysage y trouveront des ressources pour leurs suivis.

En conclusion pour le thème Patrimoine et Paysage la CE :

- **n'émet aucune réserve,**
- **émet deux recommandations (A et D)**
- **fait deux observations qui renforcent le projet du PLUi. (B et C)**

VI.6.28. Thème consommation foncière

Analyse avis PPA et contribution public et appréciation de la CE

(61 contributions soit 1,5% des 4086 de l'EP)

La consommation foncière d'espaces naturels agricoles et forestiers

Depuis plus de 65ans la dynamique démographique de Montpellier, se traduit par un étalement urbain qui ne cesse de s'accroître en plaine et collines boisées des piémonts.

« Ce mouvement d'étalement urbain a pris une telle ampleur qu'entre 2000 et 2004 la superficie de foncier consommé, sur le territoire de l'actuelle métropole, a été équivalente à celle de toute l'urbanisation du millénaire précédent (jusqu'aux années 1950) ».

Le SCoT de 2006 a mis un frein à cet étalement en précisant les surfaces « consommables » par commune ; une traduction au sein des PLU des différentes communes du territoire s'en est suivie.

Aujourd'hui, l'objectif national « vers le zéro artificialisation nette », est porté par le schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). Il est décliné ensuite dans le SCoT et puis, dans un rapport de compatibilité dans le PLUi Montpellier Méditerranée Métropole (3M).

(Nota : Suite à des évolutions récentes du cadre législatif national, de nouvelles dispositions en matière d'aménagement du territoire s'imposent aux Régions, qui ont la responsabilité de les traduire au sein des SRADDET. Ces dispositions concernent notamment la sobriété foncière à l'échelle régionale 2031-2040. La modification n°1 du SRADDET (Approbation fin 2025) ne s'appliquera donc pas au PLUi c -3M).

1. Articulation du PLUi-c avec les documents de rang supérieur

- Nécessité de prise en compte des objectifs du SRADDET et de compatibilité du PLUi avec les règles générales du fascicule du SRADDET

En effet, le SCoT n'a pas fait l'objet d'une analyse dans le cadre de son approbation en 2023 et il revient aujourd'hui au PLUi-c de justifier la consommation d'espaces

Les justificatifs sont exprimés dans le cadre du tome 5 PLUi (p.23 à 25)

Sur ce thème de consommation d'espace :

Avec le SRADDET : Nécessité de **prise en compte** de l'objectif 2 « concilier développement et excellence environnementale » et de **compatibilité** avec les règles suivantes : 11 à 15

Le tableau P 32 du tome 5 du PLUi-c met en équivalence les règles du SRADDET et les orientations du PADD du PLUi-c.

• Compatibilité du PLUi-c avec le SCoT

Dans le cadre du PLUi-climat de Montpellier Méditerranée Métropole, l'évolution de la consommation foncière des espaces agricoles et naturels s'inscrit dans les pages 215 et suivantes du tome 1 du rapport de présentation. (rappel contexte réglementaire, méthodologie adoptée par 3 M).

Petit rappel : L'état des lieux de cette consommation foncière est établi à partir de 2021 : =17300 ha en milieu « naturel », 12910 ha en milieu « agricole » et 13694 en milieu « consommé ». L'évolution de cette consommation entre 2010 et 2021 a été analysée et affinée en divisant la période en 2(2010/2015 - 2015/2021) donnant une consommation foncière annuelle de 84 ha. C'est sur cette base qu'une consommation de 841 ha a été estimée entre 2015 et 2025.

La compatibilité du PADD au regard du document supérieur qu'est le SCoT est retranscrit dans un tableau. La consommation foncière est exprimée dans le :

- DEFI 1 du SCoT Une métropole acclimatée « notre territoire de nature » ; orientation partie 1 du DOO « Protéger et reconquérir les composantes agro-naturelles les paysages et la biodiversité pour mieux les valoriser » et l'orientation 1.3.
- *Compatibilité du PADD : orientation n°1. 2 du tome 5 Articulations avec les documents de rang supérieur)*
- DEFI 3 du SCoT « Une métropole dynamique et attractive (p. 21) l'orientation DOO partie 5 de « modérer la consommation foncière » et les orientations 5.1 à 5.4
- *Compatibilité du PADD orientations 3.1, 3.2, 4.3, 6.2 et 3.3.*

1. Cohérence de la consommation foncière avec le PADD

Pour la mise en œuvre du PADD, cette consommation est justifiée sur la nécessité des dispositions édictées du règlement dans le cadre du tome 3 -IV - page 111 et suivantes :

- modération de la consommation d'espace et de l'étalement urbain ;
- densification urbaine et limitation de la consommation d'espace

L'analyse de la densification du milieu « consommé » permet d'estimer le nombre de logements potentiel à construire.

L'analyse typo morphologique "fine" réalisée sur l'ensemble du territoire a permis d'identifier ces capacités de densification.

La méthodologie est plus qu'explicitée dans le cadre de ce calcul ; elle permet d'effectuer des

scénarii de consommation d'espace nécessaire pour cet habitat et les surfaces naturelles à l'horizon du PLUi.

La justification de l'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (p.142) est basée sur la consommation au sein des zones AU et U pour l'habitat et des hypothèses de consommations réduites sur les autres postes de consommations. Sur cette base conditionnelle la consommation est estimée à 11,4 ha /an soit 148 ha pour la période du PLUi (2021-2034).

C'est au final une baisse de 50% par rapport à la période précédente qui est annoncée justifiant assez bien l'effort de réduction de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Sur ce thème de consommation foncière, les dispositions principales des différents documents de rang supérieur et leur retranscription ont donc bien été intégrées dans le PLUi climat.

Ce qui est confirmé par la métropole dans le cadre du mémoire en réponse aux questions supplémentaires par la CE sur la sobriété foncière (quel est l'objectif à atteindre et à quelle échéance ?)

2. Avis des PPA sur cette consommation foncière

- **La MRAe recommande :**

- d'intégrer dans le calcul de la consommation d'espace la totalité des espaces naturels et agricoles qui changent d'affectation dans le PLUi, y compris les espaces dits « libres » (bassins de rétention...) et l'ensemble des infrastructures routières, de transport public et axes cyclables (hors projets d'envergure nationale) ;
- d'évaluer l'impact des installations photovoltaïques au sol en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- d'illustrer de manière synthétique la trajectoire de consommation d'espace prévue par le PLUi en référence à celle prévue par la loi Climat et résilience ;
- de prévoir des orientations d'aménagement et de programmation de renaturation pour contribuer à l'objectif de zéro artificialisation nette. La thématique risques et nuisances est essentiellement évoquée dans les avis de la MRAe et de l'Etat, lesquels se rejoignent.

- La (DDTM) a émis sur cette consommation foncière deux réserves :

- n°22 « Une meilleure justification de l'inscription du PLUi dans la trajectoire "zéro artificialisation" : il est demandé l'évaluation des besoins en foncier économique et des précisions sur les modalités de calcul et les hypothèses permettant d'estimer les surfaces cessibles nécessaires et recommandations ;
- N°8 Sur l'analyse des capacités de densification : justification sur la méthode de calcul des capacités de densification ;
- Et sur les modalités d'information et d'affichage des résultats vis-à-vis du suivi à mettre en place. ;

La métropole répond très longuement et de façon détaillée aux réserves recommandations et avis

- La région Occitanie propose une pérennisation de l'outil spécifique de la métropole de consommation d'espaces pour la période 2021-2030 pour calculer la consommation effective du PLUi.

La Métropole répond

La réponse 3M est structurée et détaille sa méthode et en soulignant la fiabilité des projets concrets par rapport aux secteurs diffus, mais elle pourrait devoir réviser certaines hypothèses afin répondre aux préoccupations de la DDTM.

En matière de foncier s'agissant de l'observation relative aux écarts constatés entre l'outil d'observation local et l'outil de référence nationale :

*Sur le fond, se référer à la **recommandation n°8 de l'Etat** (partie « avis des PPA/Etat »).*

Sur la forme, il est proposé d'ajouter dans le diagnostic (chapitre 11.4.2. « Evolution de la consommation 2010-2015 par rapport à celle de 2015-2021 ») une explication sur les écarts constatés entre l'Ocsol 3M et le portail de l'artificialisation.

3. Observations du public.

Dans le cadre de la concertation

La consommation foncière agricole est souvent citée dans les contributions du public, particulièrement par des collectifs ou associations, mais aussi en justification de point de vue de particuliers.

Les observations venant de collectifs ou association expriment la plupart du temps la difficulté de lecture de ce document complexe où ils ont du mal à trouver les points qui les intéressent dans le cadre en vue leur contribution.

Sur ce thème plusieurs types d'observations ont été relevés dans le cadre de ces contributions, soit pour l'essentiel 18:

- Une satisfaction pour cette sobriété foncière dans ce projet de PLUi et à l'inverse des personnes fortement opposées à cette consommation de terres agricoles ou naturelles
- Les OAP sur lesquelles il est difficile de quantifier les surfaces et donc de mieux cerner la consommation
- Les collectifs et associations qui ont fourni une réflexion de fond sur ce thème

Les observations du public abordent des sujets relevés par la CE dans son analyse du dossier et par les PPA dans leur avis mais aussi des questions ou préoccupations plus ciblées sur certains secteurs.

4. Analyse des réponses de 3M dans son mémoire.

Sur la question de compatibilité entre PADD et Règlement, la métropole répond :

Une confirmation a été demandée par la CE dans une de ces questions supplémentaires à laquelle la métropole 3M a répondu de façon affirmative. Elle rappelle qu'un certain nombre d'orientations du PADD s'exprime à l'échelle du territoire comme c'est le cas de l'objectif

18 Voir PV de synthèse et ses annexes

de modération de la consommation foncière pleinement intégrée à l'objectif d'au moins 50% à l'échelle de l'ensemble du PLUi, conformément à la loi Climat et Résilience.

Chaque zone AU va entraîner une part de consommation foncière pleinement intégrée à l'objectif d'au moins 50% à l'échelle de l'ensemble du PLUi, conformément à la loi Climat et Résilience.

La réponse de 3M pour la modification du PLUi-c

- Intégration des projets de mutation connus dans le calcul des capacités.
- Maintien d'une approche réaliste concernant la surélévation et la division du foncier. (suivi des pratiques)
- Production des cartes communales pour un suivi clair des capacités de densification.

Elle n'intègre pas : les capacités économiques sous forme de démolition/reconstruction

La CE constate que la métropole a répondu aux points essentiels des avis .

- Évaluation des besoins en foncier économique et méthodes de calcul.
- Analyse des capacités de densification dans les tissus mixtes et économiques.
- Justification des hypothèses et des coefficients de pondération utilisés.

En conclusion partielle

La compréhension des justifications avancées a gêné les PPA, la MRAe et la CE. Celle-ci regrette en particulier, pour la bonne compréhension du public, la variation des chiffres fournis par 3M en matière de consommations d'ENAF.

La CE a pu lever son doute sur le bilan de la consommation foncière grâce aux explications fournies dans le cadre du mémoire en réponse de la métropole.

La comparaison avec d'autres métropoles soulève ces mêmes difficultés d'approche.

Elle estime par ailleurs que la diminution de consommation annoncée à 50% répond aux objectifs pour 2034 alors que le PLUi est prévu sur une durée de 2021 à 2030.

Par les justifications qu'elles apportent, toutes les analyses approfondies développées ci-dessus (§ VI.6.1 à VI.6.28) permettent d'aboutir aux conclusions objet du livre 3.

Fait à MONTPELLIER, le 13 mai 2025

**Christophe METAIS :
Président de la commission**

**Jacques ARMING :
Assesseur**

**Philippe BOSCH :
Assesseur**

**Bernard COMMANDRE :
Assesseur**

**Philippe MARCHAND :
Assesseur**

**José GRANADOS :
Assesseur**

**Françoise FABRE :
Assesseur**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'M' followed by a horizontal line and a small flourish.

**Jean-Claude MONNET :
Assesseur**

**Gilles ROBICHON :
Assesseur**

**Hervé SEELEUTHNER :
Assesseur**

**François TRUSSON :
Assesseur**