

LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

**31 communes répondent
ensemble au double défi de la
transition écologique et de la
croissance démographique**



Montpellier
Méditerranée
Métropole



Montpellier

SOMMAIRE

Mot de Michaël DELAFOSSE.....	4
Mot de Stéphane CHAMPAY.....	5
Chiffres-clés.....	6
1 - Les grands principes.....	8
2- Le PLUi, fruit d'une concertation poussée pour penser ensemble l'aménagement de ce territoire.....	9
3 - Le "grand parc métropolitain".....	11
4 - Répondre au défi climatique et aménager le territoire autrement	13
Glossaire.....	28



Ce PLUi est l'outil structurant de planification qui manquait depuis de trop nombreuses années à notre territoire.

Grâce aux équipes qui ont participé à son élaboration depuis 2020, grâce aux échanges fructueux avec les communes, l'Etat et les habitants, nous nous engageons aujourd'hui pleinement dans la transition écologique et solidaire du territoire.

Nous préservons ainsi 2/3 de la Métropole, ses paysages, le patrimoine végétal, agricole, architectural de nos villages, tout en dessinant des perspectives pour le développement d'un cadre de vie agréable et durable, sobre, pour répondre aux défis du changement climatique et de l'extrême nécessité de proposer un logement digne pour tous.

Autour de nouvelles lignes de tramway, de bustram, de pistes cyclables sécurisées, mais aussi de trames vertes renforcées, de poumons verts préservés, nous imaginons une croissance maîtrisée autour des énergies renouvelables, des mobilités décarbonées, de la prévention des risques naturels et de l'accès au logement pour tous ou d'activités économiques sobres en consommation foncière tout en permettant la création d'emplois et de richesse.

C'est un pacte pour faire ensemble un véritable projet de territoire, loin des égoïsmes territoriaux.



Michaël DELAFOSSE

Maire de la Ville de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole



Ce PLUi est avant tout l'expression d'une nouvelle méthode, celle d'un dialogue permanent entre la Métropole et ses communes, afin d'apporter des réponses concrètes et solidaires aux multiples défis auxquels notre territoire fait face, un territoire à la fois attractif, vulnérable, riche d'une grande variété de paysages et d'une biodiversité unique en France.

Élaboré dans une perspective gagnant-gagnant, il s'articule autour de 56 projets de territoire qui sanctuarisent 2/3 de nos espaces naturels.

Loin d'être l'expression d'une hyper-métropolisation il est au contraire, un outil permettant de créer, ensemble, un territoire équilibré, garant des identités et du patrimoine de chacune de nos 31 communes, des villages aux villes moyennes et à la ville intense, des contreforts cévenols à la plaine viticole et aux étangs palavasiens.



Stéphane CHAMPAY

Maire de la Ville du Crès

Vice-président de Montpellier Méditerranée Métropole

Délégué à l'Aménagement durable du territoire, l'Urbanisme et la Maîtrise foncière

LES CHIFFRES CLÉS

31
communes



56 OAP

(orientations d'Aménagement et de Programmation)

- Fin de l'urbanisme à la parcelle
- Respect de l'identité de chaque commune



-50%

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

2 500 arbres dotés d'un statut juridique

RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

Urbanisation = 84%
réinvestissement de l'existant



**SCoT
2006**
1 500 ha
à urbaniser



**PLUi
2024**
750 ha
à urbaniser



1 - LES GRANDS PRINCIPES

UN PLUi POUR QUOI FAIRE ?

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols, à l'échelle du territoire de la Métropole.

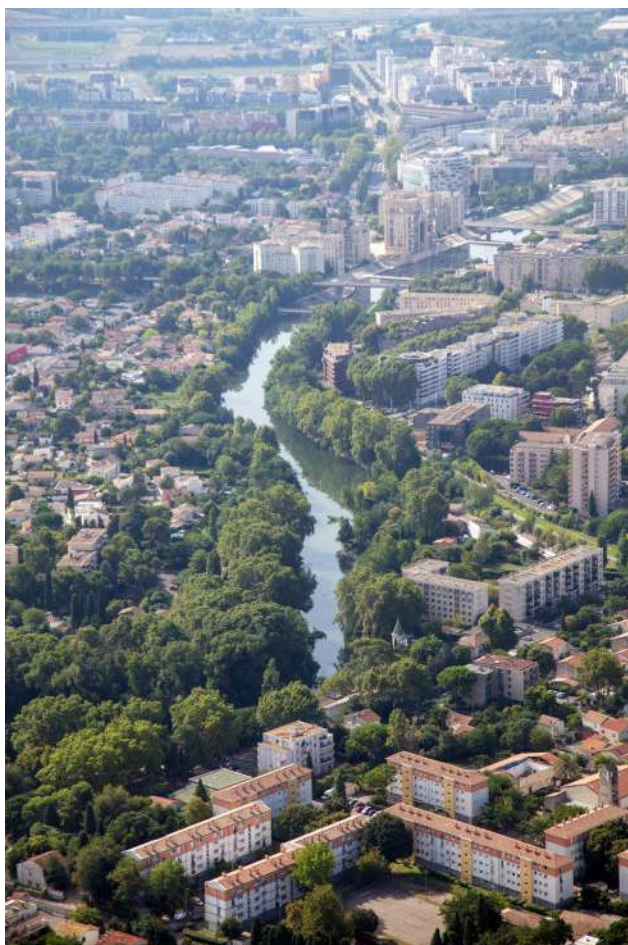
Avec la *Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové* (loi ALUR) de 2014, la compétence d'élaboration des PLU est transférée aux communautés d'agglomération et de communes en vue d'établir un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Étendu au territoire de plusieurs communes, le PLUi a pour objectif de porter à une échelle intercommunale les problématiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements.

Définissant les grandes orientations de développement du territoire et ses enjeux dans une vision à une quinzaine d'années, le PLUi vise à renforcer la solidarité entre les communes pour proposer un projet collectif de co-construction et à mutualiser l'ingénierie et les moyens financiers pour produire des documents qualitatifs.

Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLUi est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal.

Comme les autres documents d'urbanisme, le PLUi doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Il constitue un **outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel** : 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.



Vue aérienne de Montpellier
© Dominique Grandemange - Montpellier3m



© Frédéric Damerdj - Montpellier3m

2 - LE PLUi, FRUIT D'UNE CONCERTATION POUSSÉE POUR PENSER ENSEMBLE L'AMÉNAGEMENT DE CE TERRITOIRE

L'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole a été engagée par une délibération du Conseil de métropole du 12 novembre 2015. Depuis 2020, les représentants des 31 communes de la métropole ont travaillé de concert afin de répondre au défi de la solidarité dans le contexte du dérèglement climatique.

Il concilie les enjeux d'échelle métropolitaine et communale, anticipe ceux liés au développement économique et démographique de la métropole et les accompagne, tout en sanctuarisant son patrimoine et son exceptionnelle biodiversité.

Il traduit également la prise en compte des risques liés au **dérèglement climatique** dans notre région, qui s'y trouve confrontée de manière aiguë. Compte tenu de la fragilité de son environnement, la Métropole peut, de ce point de vue, **devenir un véritable « territoire résilient », pilote au plan national et au niveau du bassin méditerranéen.**

C'est dans ce cadre que la concertation a permis de dégager les six grands axes des politiques publiques qui présideront à l'aménagement de chacune de nos 31 communes, afin qu'elles offrent un cadre de vie agréable à leurs habitants, dans chacun des aspects de leur quotidien : logement, emploi, déplacements, loisirs, tout en s'inscrivant dans la dynamique de la loi ZAN* :

- 1- Révéler le Grand Parc Métropolitain
- 2- Se préparer au défi climatique
- 3- S'inscrire dans une trajectoire de maîtrise de la consommation foncière
- 4- Encadrer la croissance démographique
- 5- Construire la Métropole des proximités
- 6- Affirmer une Métropole productive, créative et innovante.

Le vote ce mardi 8 octobre en Conseil de Métropole, vient acter un **bilan de cette concertation et un arrêt des cartes à date.**

LE PLUi DE MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE

Au regard des grands défis, notamment environnementaux, que doit relever la Métropole pour assurer un développement soutenable et équilibré de son territoire, les objectifs des politiques publiques du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD*, clé de voûte du PLUi), ont fait l'objet d'un premier débat sur ses orientations en Conférence des Maires, en Conseils municipaux et lors de la séance du Conseil de Métropole du 19 juillet 2018. Un deuxième débat a été organisé au premier trimestre 2023, afin notamment de traduire les objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial solidaire (PCAETs) de la Collectivité.

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation*** (OAP) visent à exprimer de manière qualitative, les ambitions et la stratégie territoriales relatives aux quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

En définissant 56 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ce PLUi dote notre territoire d'une boîte à outils adaptée à sa diversité morphologique et paysagère, dans le respect du patrimoine bâti et naturel de chacune des communes qui la composent.

*Voir GLOSSAIRE en fin de dossier pour tous les mots signalés par un astérisque

LES GRANDES ÉTAPES



2015

Délibération du Conseil de métropole engageant l'élaboration du PLU intercommunal (PLUi) de Montpellier Méditerranée Métropole



2020 - 2024

+ 100 réunions bilatérales Commune-Métropole, ateliers, réunions publiques, concertations

3 séminaires en plénière

8 Réunions du comité de pilotage, composé du Président de la Métropole, du Vice-président ou de la Vice-Présidente en charge de l'aménagement et du développement durable et des 31 maires, pour valider les orientations prises.

Mise à jour du PADD



8 octobre 2024

L'arrêt du projet

Le projet complet de PLUi (bilan de la concertation, rapport de présentation, PADD, règlement, OAP et annexes) est présenté et voté en conseil de métropole. Puis les communes membres de la métropole et les Personnes Publiques Associées (PPA)* disposeront de 3 mois pour rendre un avis sur le projet de PLUi



Automne - hiver 2024-25

L'enquête publique

Permet de recueillir les remarques du public sur le projet complet de PLUi arrêté en conseil de métropole. Pour une complète information, les avis des 31 communes et des PPA seront joints au dossier du PLUi qui sera soumis à l'enquête publique.

Été 2025

Vote du PLUi et de son règlement d'application

Le PLUi sera soumis au vote en conseil métropolitain. S'il est validé, il s'appliquera aux 31 communes de la métropole et sera exécutoire 1 mois après son approbation.

3 - LE "GRAND PARC MÉTROPOLITAIN"

UNE RÉPONSE SOLIDAIRE ET SOBRE À LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE, QUI PRÉSERVE LES 2/3 DES ESPACES MÉTROPOLITAINS

Le PLUi accompagne le développement du territoire et vise à le rendre **plus sobre, plus résilient et plus équilibré**. Il est le résultat d'une exigence et d'un consensus mis en œuvre pour relever les défis parfois contradictoires du logement pour tous et de la préservation des espaces naturels, et s'articule selon deux axes :

- Baisse des émissions de CO2
- Réduction de la vulnérabilité du territoire au changement climatique

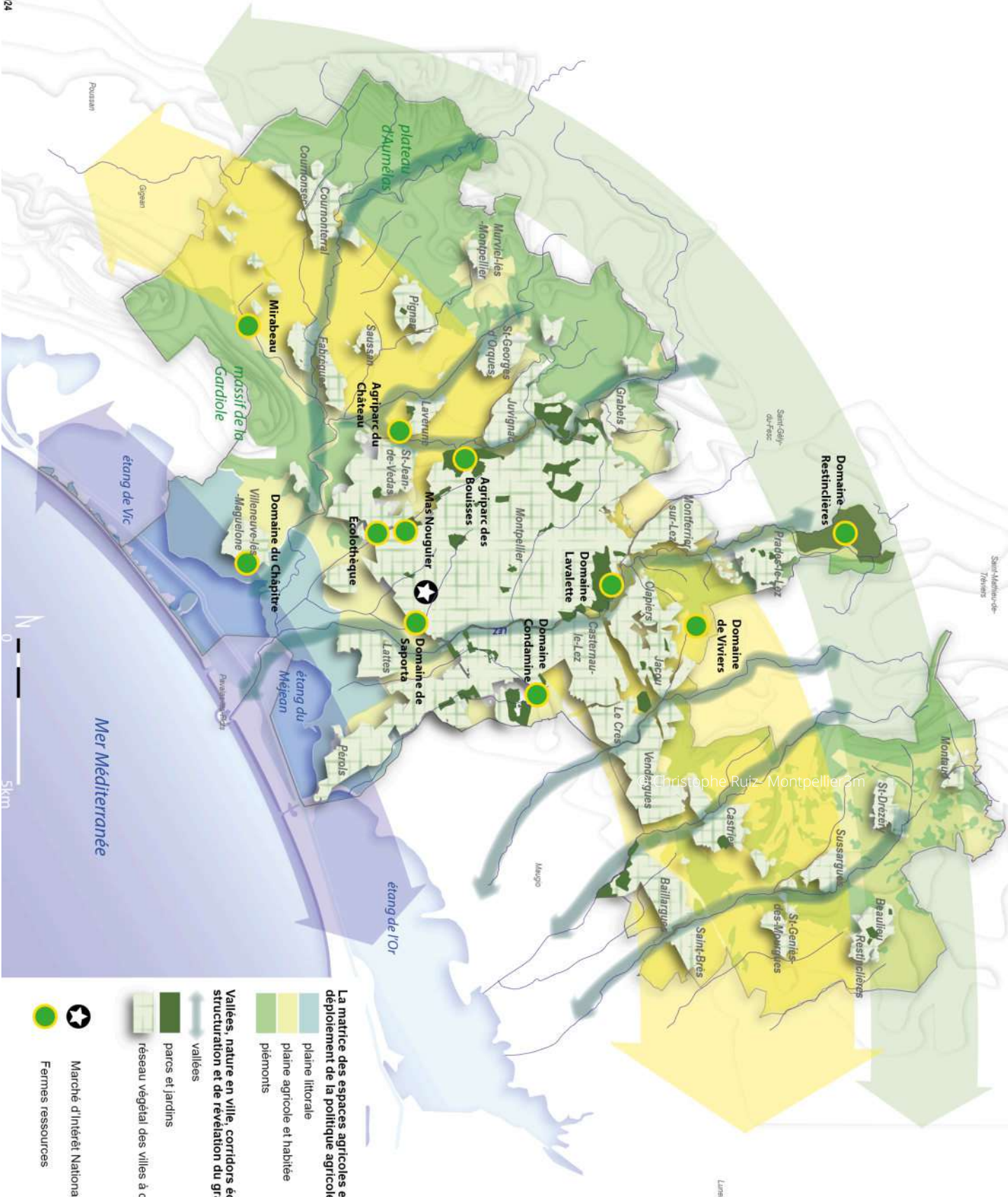
Le PLUi valorise la grande diversité des paysages présents sur le territoire et intègre les enjeux prioritaires de la politique agro-écologique portée par la Métropole :

- Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques
- Développer les fonctions agricoles via le redéploiement agro-écologique et la valorisation du paysage
- Préserver durablement les espaces littoraux en maîtrisant leur artificialisation
- Structurer et valoriser les limites urbaines
- Mieux intégrer les espaces urbanisés au paysage du grand parc métropolitain
- Développer des armatures végétales en milieu urbain

Pour ce faire, le PLUi prend appui sur les nombreux parcs existants des villes et villages (lac du Crès, carrière de la Peyrière à Saint-jean de Vedas, parc du Château à Pignan...).

© Christophe Ruiz-Montpellier3m





La matrice des espaces agricoles et naturels, espaces supports de développement de la politique agricole et alimentaire :

- plaine littorale
- plaine agricole et habitée
- piémonts
- vallées
- parcs et jardins
- réseau végétal des villes à développer
- Marché d'Intérêt National
- Fermes ressources

4 - RÉPONDRE AU DÉFI CLIMATIQUE ET AMÉNAGER LE TERRITOIRE AUTREMENT

A - TRADUIRE LES OBJECTIFS DU PCAETS

A travers son PCAETS (Plan Climat Air Energie Territorial Solidaire adopté en février 2023), la Métropole ambitionne la **neutralité carbone à l'horizon 2050**. Lors d'un débat entre les maires de nos 31 communes au 1er trimestre 2023, un consensus a été trouvé sur les moyens à mettre en œuvre pour y parvenir.

Les choix engagés traduisent la volonté de **faire de l'action climatique un facteur d'inclusion sociale et de solidarité entre les habitants de tout le territoire métropolitain, en luttant contre les précarités** : énergétique et économique liées au logement et à la mobilité, précarité alimentaire, d'accès équitable à l'eau... C'est pourquoi le PLUi accompagne le développement des énergies renouvelables (cadastre solaire, biogaz, et réseaux de chaleur), et vise à développer la production d'énergies renouvelables (EnR) dans les tissus urbanisés, en mettant notamment à profit les surfaces de toitures des bâtiments.

La Métropole développe, par ailleurs, **un réseau complet de chaleur renouvelable et sourcée localement** dans la ville-centre, auquel le PLUi impose le raccordement pour toute nouvelle construction couverte par son périmètre de développement. Notre Métropole développe de la sorte son indépendance énergétique et garantit à ses habitants un accès une énergie décarbonée et génératrice de pouvoir d'achat, car décorrélée de cours très volatils.

La centrale géothermique Cambacérés © Frédéric Damerjji - Montpellier3m



B - DÉVELOPPER LA MÉTROPOLE AUTOUR DES MOBILITÉS DÉCARBONÉES

CONSTRUIRE UNE MÉTROPOLE DES PROXIMITÉS

Chaque habitant doit accéder avec facilité aux différents lieux du territoire sans avoir recours à l'automobile, ce qui implique un important développement des réseaux de transport collectif et des modes actifs (vélos et piétons) d'une part, le rapprochement des fonctions urbaines (bureaux, équipements publics, commerces...) permettant de réduire les déplacements.

Les mobilités ont également une dimension sociale, dans la mesure où elles ont un rôle déterminant dans les liens entre habitants et dans la lutte contre l'isolement de certains quartiers et de certaines catégories de la population, telles que les personnes âgées.

Offrir à tous une alternative à la voiture est par conséquent un impératif environnemental mais aussi social pour garantir la qualité de vie au quotidien et agir sur le pouvoir d'achat.

Dans cet objectif, le PLUI prévoit de :

- **Compléter et étendre l'offre de transports en commun**

Réseau de tramway complété par une cinquième ligne fin 2025 et l'extension de la ligne 1 vers la gare Sud de France,

Mise en service progressive de 5 lignes de bustram, un réseau performant qui desservira près de 80% des habitants et permettra ainsi d'augmenter sensiblement la part de ce mode de déplacement

- **Déployer un réseau cyclable structurant et continu**

Un réseau de Véloignes permettra d'asseoir une véritable culture cycliste sur le territoire et favoriser l'ensemble des relations de proximité.

Construire une métropole cyclable autour d'un réseau express vélo, apte à répondre aux déplacements domicile travail à Montpellier mais aussi des cœurs de villages au cœur de la Métropole.

Ces orientations contribueront à atteindre l'objectif du PCAET 2021-2026 visant 10% de part modale vélos sur la Métropole à horizon 2026.

- **Mieux structurer le réseau viaire pour en faire un outil au service d'une organisation multimodale des mobilités**

Faire du stationnement un levier d'incitation aux nouveaux comportements de mobilité et limiter la création de nouvelles voies à ce qui est strictement nécessaire .

Mettre en place des parcours favorisant la découverte du grand parc métropolitain et ainsi favoriser un tourisme durable (cathédrale de Maguelone, massif de la Gardiole...)

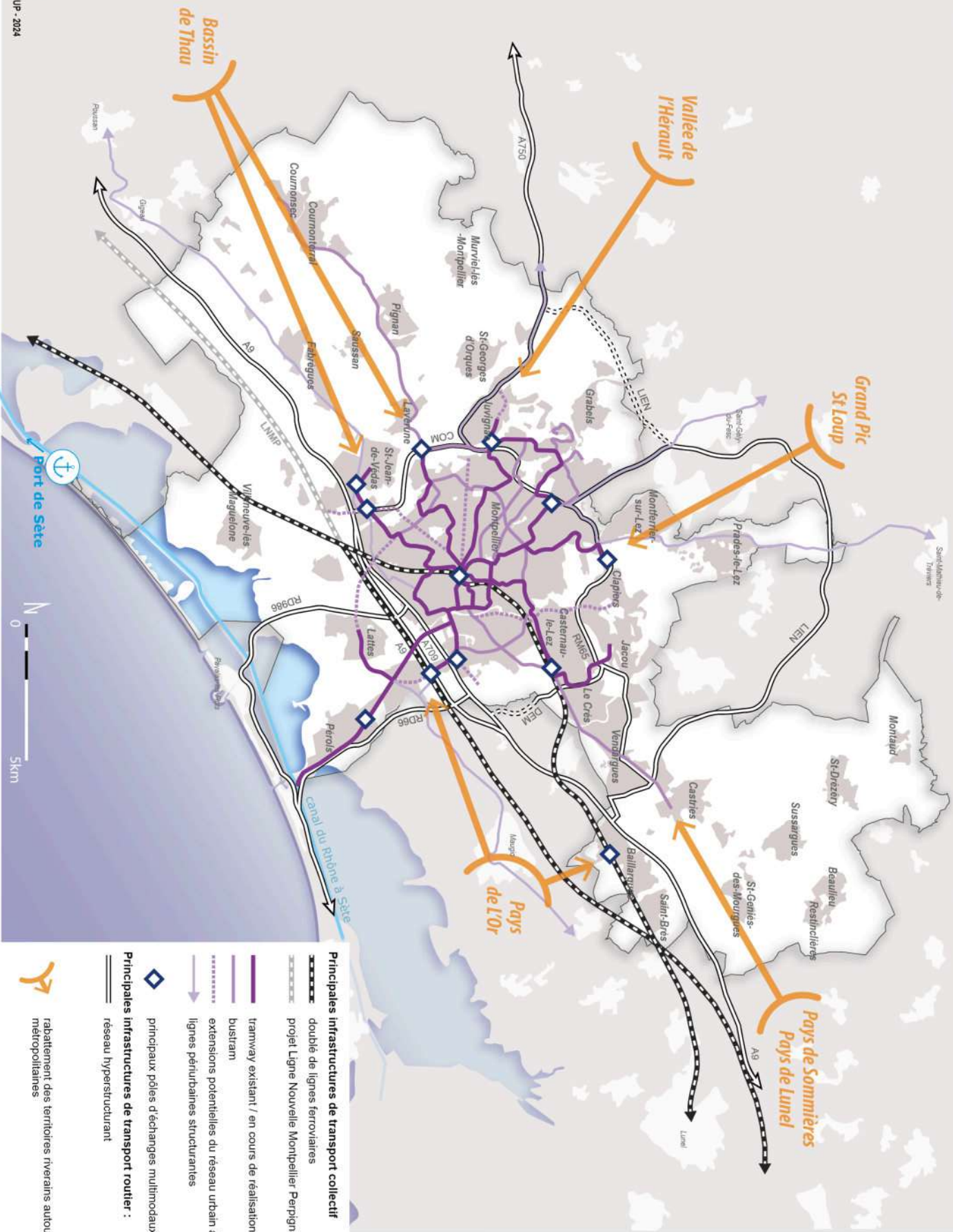


© Cécile Marson - Montpellier3m



© Frédéric Damerджи - Montpellier3m

UN SYSTÈME DE MOBILITÉS POUR PRIVILÉGIER LES MODES ALTERNATIFS À L'AUTOMOBILE



Principales infrastructures de transport collectif

- double de lignes ferroviaires
- projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan
- tramway existant / en cours de réalisation
- busstram
- extensions potentielles du réseau urbain à étudier
- lignes périurbaines structurantes

Principales infrastructures de transport routier :

- principaux pôles d'échanges multimodaux
- réseau hyperstructurant
- rabattement des territoires ruraux autour de connexions métropolitaines

C - HABITAT : RÉÉQUILIBRER LA MÉTROPOLE, METTRE FIN AU SÉPARATISME SPATIAL ET SOCIAL

La croissance démographique annuelle de la population métropolitaine de 0,99% soit +562 000 habitants à l'horizon 2034, représente à la fois une chance et un défi pour notre territoire. Avec 5000 nouveaux arrivants par an, mettre en œuvre une politique publique efficace en matière d'habitat pour les ménages intermédiaires et modestes, s'avère nécessaire et urgent, tout en respectant la loi ZAN qui impose de réduire de 50% l'artificialisation des sols.

Un PLUI solidaire, résolument engagé en faveur du logement

La Métropole de Montpellier est résolument engagée en faveur de l'accès au logement pour tous via ses dispositifs de logement abordable, social et, intermédiaire. Le logement est en effet, une politique publique essentielle pour assurer la dignité des personnes, la cohésion de la société et rendre la ville plus fraternelle.

C'est pourquoi le PLUI met en place les **outils pour une politique publique volontariste en matière d'habitat** pour les ménages aux revenus intermédiaires et modestes. Il poursuit un double objectif de répartition équilibrée de la population entre les quartiers de chacune de nos communes, et entre les communes qui composent notre Métropole :

- **Servitude de mixité sociale** (SMS) :

33% de logements sociaux, intermédiaires, en BRS (bail réel solidaire), pour toute opération de plus de 400 m². Ceci permettra aux retraités aux pensions modestes, aux travailleurs essentiels, aux femmes seules avec enfants, de se loger à proximité des transports publics et pour les travailleurs, de leur lieu de travail.

- **Servitude de surface des de logements** est également actée pour toutes les opérations immobilières supérieures à 1800 m² de surface de plancher

Accompagner les communes dans la réalisation des objectifs de la loi SRU

Par ailleurs, le PLUI poursuit un double objectif de répartition équilibrée de la population entre les quartiers de chacune de nos villes et villages d'une part, et entre les communes qui composent notre Métropole d'autre part : forte de l'expérience acquise et d'une méthode qui porte ses fruits, la collectivité pourra accompagner ses partenaires vers la réalisation de l'objectif SRU de 25% de logements sociaux proposés à la population.

Loin de résulter en une "hypermétropolisation" et une urbanisation à marche forcée, ceci se fera dans le respect de l'existant sur les plans urbanistique et économique, et du tissu géomorphologique de chacune des composantes de la Métropole (typologie et répartition des habitats).

1/ LE PLAN D'URGENCE LOGEMENTS : 14 MESURES ET 100 M€ POUR DÉBLOQUER LA CONSTRUCTION ET LE MARCHÉ DU LOGEMENT À MONTPELLIER

78 M€ POUR ACCÉLÉRER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

- Soutenir les bailleurs sociaux en quintuplant les subventions pour le logement social
20 M€ mobilisés par la Métropole en 2023 et 2024
- Maintenir l'ambition d'ACM Habitat (composante du groupe Altémed) de produire 1 000 logements par an pendant 3 ans à partir de 2025
30 M€ de fonds propres mobilisés pour la construction de logements par ACM Habitat
- Porter le plafond de la VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) sociale à 2 300 €/m²
28 M€ supplémentaires par an mobilisables par les bailleurs en faveur de la production d'une offre mixte
- Augmenter la part des logements sociaux pour loger les travailleurs essentiels
- Production de 11 résidences sociales (pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs...) en 5 ans

23 M€ POUR L'ACCESSION ABORDABLE ET LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS EXISTANTS

- Réserver 50% de la production neuve de logements à l'accession à la propriété
Mise en place d'un contrôle des prix à posteriori à 5 500€/m² maximum
- Augmenter la part des logements abordables à 22% en développant le Bail Réel Solidaire
Construire 700 logements en 2023 et 2024 et mobiliser 6 M€ par l'Organisme Foncier Solidaire de la Métropole sur 3 ans
- Instaurer une aide dédiée aux opérations en acquisition-amélioration
- Soutenir les opérations de réhabilitation en Bail Réel Solidaire en mettant en place une aide dédiée
Mobilisation de 1 M€ sur 3 ans par la Métropole
- Doubler l'aide « Plan Climat » pour financer des travaux de rénovation thermique (de 1 300€ à 2 600 €)
Mobilisation de 6 M€ par la Métropole sur 3 ans

Une action saluée par la Fondation Abbé Pierre

La Métropole de Montpellier détient le ratio de logements mis en chantier par habitant le plus élevé de France sur la période 2012-2022 (10,7 logements pour 1000 habitants). La collectivité s'efforce d'organiser cette production de manière à ce qu'elle serve tous les publics : familles, étudiants, seniors, travailleurs essentiels, ménages modestes et les plus précaires.

Fin 2023, cet engagement marqué en faveur du logement solidaire a été salué par le Palmarès annuel de la Fondation Abbé Pierre. Avec un taux de 24,42% de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales, Montpellier est très proche des 25% exigé par la loi. C'est la seule ville de plus de 100 000 habitants ayant respecté l'obligation légale SRU de logements sociaux sur la période 2020-2022.

D - UN CHANGEMENT DE PARADIGME QUI CONSACRE UN URBANISME DE PROJET ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLUi est l'expression avant tout d'un changement de paradigme : il vient acter la fin de l'urbanisme à la parcelle et de l'aménagement du territoire sans cohérence. Ainsi, dans les zones AU*, il permet d'**anticiper l'avenir** et les besoins des communes en logements et équipements publics (école, recyclerie...), et consacre l'**importance de l'espace public**, avec notamment l'obligation dans le règlement d'un retrait des constructions de 5m, pour faire dialoguer espaces public et privé, et retrouver des villes et villages "marchables".

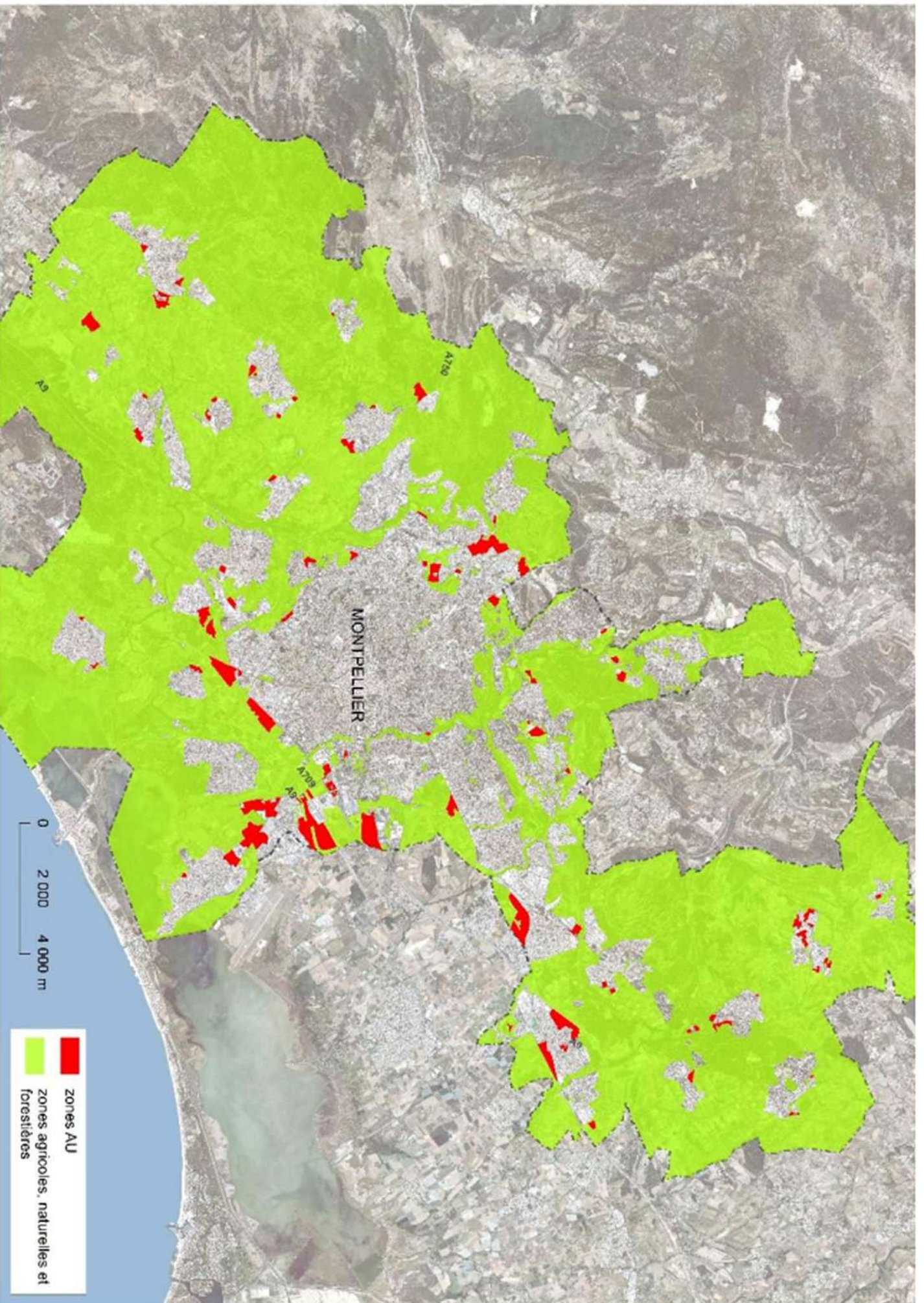
Par ailleurs, il est l'expression d'un **volontarisme inédit pour stopper l'artificialisation des sols et de préserver l'environnement** : le SCoT de 2006 proposait d'inverser le regard entre urbanisation et protection de l'environnement. Le PLUi va plus loin, en fixant une trajectoire de réduction de la consommation foncière s'inscrivant dans la politique du Zéro Artificialisation Nette (loi Climat et résilience d'août 2021). **Ainsi, les zones à urbaniser (AU) sont passées de 1500 ha inscrites au SCoT, à 750 ha dans le PLUi, les deux-tiers restants étant classés en zones naturelles ou agricoles** (comme aux Bouisses ou au Coteau de Malbosc à Montpellier, au Crès, à Saint- Brès, à Beaulieu...)

Enfin et surtout, le PLUi **sanctuarise notre environnement et l'exceptionnelle biodiversité de notre territoire**, en donnant un statut juridique à environ 2500 arbres, et en classant 5200 ha d'espaces boisés. Notre agriculture et nos paysages patrimoniaux, naturels ou bâtis, sont préservés, (vignobles de Saint-Georges d'Orques ou de Beaulieu, ruines du château de Montaud...)

En se donnant ce cadre nouveau, **la Métropole entend poursuivre de manière résolue la limitation des extensions urbaines au profit du réinvestissement des tissus urbains** existants : en conséquence, 84% de l'aire urbanisée du territoire couvert par le PLUi sont issus d'opérations de réinvestissement de l'existant, pour **16% seulement de constructions neuves** (en transformant par exemple, friches ou bureaux en logements, comme sur la ZAC Beausoleil ou sur le secteur Ode à la Mer à Montpellier). Le second pilier sur lequel s'appuie ce PLUi, est la **densification autour des transports collectifs**, comme à la Cité créative, Sup de Co, ou encore à Montpellier Sud.



© Frédéric Damerdjy- Montpellier3m



L'OAP BOUISSES - GRÈZES , COMMUNE DE MONTPELLIER

À 4 km à l'ouest du centre de Montpellier, 100 hectares d'espaces naturels sanctuarisés pour :

- **Révéler la valeur agronomique, paysagère et les continuités écologiques du site**

- Mettre en place une trame verte révélatrice de l'existant ;
- Favoriser le maintien des continuités écologiques ;
- Valoriser les masses végétales existantes et amplifier le couvert forestier ;
- Intégrer la gestion des eaux pluviales aux aménagements paysagers.

- **Proposer de nouvelles formes d'habiter en lisière du parc**

- Dans les secteurs réservés à l'urbanisation, proposer une programmation mixte comprenant des logements, des équipements et services, mais également des unités agricoles de l'agriparc ;
- Préserver un maximum de surfaces de pleine terre : à l'échelle des secteurs constructibles, l'objectif à atteindre en matière de d'espaces perméables est fixé à 50 % ;

- **Restructurer les accès et les modes de circuler à l'intérieur du parc pour opérer une transition ville/parc**

- Requalifier et pacifier les rues existantes
- S'appuyer sur le maillage existant et ne pas ouvrir de nouvelle voie à la circulation automobile ;
- Désimperméabiliser des sections de voies automobiles existantes
- Éviter la traversée automobile du parc

Principes de programmation

Une quarantaine d'ha doivent à terme être urbanisés.

Programme envisagé

Environ 500 logements diversifiés (social / abordable / libre) et environ 5000 m² de surface de plancher d'activités à l'échelle des secteurs constructibles, hors espaces naturels et agricoles préservés ;

Mixité fonctionnelle

Habitat résidentiel, équipements, espaces naturels, ludiques et agricoles ;

Échéancier prévisionnel

- Premiers travaux d'aménagement à partir de 2024 pour permettre la livraison de premiers aménagements d'espaces publics dès l'arrivée de la ligne 5 du tram en 2025 ;
- La totalité du programme de l'opération devrait ainsi pouvoir être réalisée sur une dizaine d'années, soit jusqu'en 2034



Paysage autour de Monferrier-sur-Lez © Cécile Marson - Montpellier3m

PROTÉGER LE PATRIMOINE ET L'IDENTITÉ DE NOS VILLAGES ET NOS VILLES

Ce PLUi est un pacte pour faire projet de territoire : loin des égoïsmes territoriaux, il n'est pas l'expression d'une hyper métropolisation mais au contraire un outil de protection au service du patrimoine et de l'identité des villages, dans un territoire équilibré.

Ses zonages sont attentifs à préserver le paysage des entrées de ville, l'identité languedocienne associée aux paysages de vignes notamment, mais aussi le tissu pavillonnaire et le patrimoine bâti traditionnel reçu en héritage, comme l'illustre la mairie de Saint-Drézéry, réhabilitée tout récemment.

L'hôtel de Ville de Saint-Drézéry - © Emmanuel Perra



La transformation réussie d'une friche militaire : la Cité Créative à Montpellier

C'est ainsi qu'est né le quartier de la Cité Créative à Montpellier, sur le site de l'ancienne École d'Application de l'Infanterie (EAI), une friche militaire proche du centre-ville. Son aménagement combine mixité sociale et d'usages dans un cadre patrimonial et naturel préservé et maillé par la ligne 5 du tramway.

En effet, l'habitat, qu'il soit neuf ou issu d'une transformation des anciens bâtiments militaires, en particulier par surélévation, prévoit 33% de logements sociaux. De plus, le quartier accueille de nombreuses entreprises du secteur des industries créatives et culturelles. Le tout à proximité immédiate du poumon vert constitué par le parc Montcalm.

Ce processus de réinvestissement urbain, à l'œuvre depuis une dizaine d'années a débuté avec la création d'une antenne de l'ESJ Pro et la création de l'un des tiers-lieux les plus dynamiques du sud de la France, la Halle Tropisme.



Les anciens ateliers de l'EAI (Montpellier) transformés en logements - ©Cécile Marson - Montpellier3m



Début des travaux de transformation de l'ancien musée de l' EAI en 2022. L'ensemble immobilier proposera aux ICC des plateaux réaménagés ainsi qu'une extension moderne - ©Cécile Marson - Montpellier3m

E - UN PLUi QUI INTÈGRE LES ENJEUX DE VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE

Le territoire de la Métropole bénéficie d'un environnement et d'une biodiversité particulièrement riches, qui participent à son attractivité, mais ont pu se trouver fragilisés par un urbanisme débridé. Cette dégradation de nos écosystèmes constitue également un risque pour les habitants, qu'elle expose d'autant plus aux aléas climatiques (inondations, recul du trait de côte, sécheresse...)

Avec ce PLUi l'objectif est de **constituer un cadre afin de préserver et restaurer les écosystèmes comme la sécurité de nos concitoyens**. Ainsi, **les 2/3 du territoire sont classés en zones A (agricoles) et N (naturelles), tandis que les zones à urbaniser (AU) sont passées de 1500 ha inscrites au SCoT, à 750 ha dans le PLUi**.

Ainsi, en instaurant l'obligation d'intégrer de la pleine terre (jusqu'à 50% de chaque projet à Montpellier) ou grâce à la désimperméabilisation des espaces urbanisés, il s'attache à lutter contre le ruissellement des eaux pluviales.

En préservant les coupe-feu naturels que sont les vignes, il préserve notre patrimoine paysager tout en protégeant contre les incendies.

En interdisant largement les forages domestiques sur l'ensemble du territoire métropolitain et en élargissant cette interdiction aux forages agricoles dans les Zones de Sauvegarde des Eaux figurant aux plans de zonage du PLUi, il protège la ressource en eau.

En mettant en œuvre un grand programme de création de parcs et de plantation de 50 000 arbres, il protège les habitants contre les îlots de chaleur, permet le retour de la biodiversité en ville et donne un cadre de vie agréable à tous.

Enfin, le PLUi rend possible la réalisation d'ouvrages de protection tels que la digue surélevée du Rieumassel à Grabels.

La nouvelle digue contre les inondations du quartier de la Plaine à Juvignac (2023) - ©Lucas Alibert - Agence Coq Noir



F - ACCOMPAGNER UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE CRÉATEUR DE RICHESSES ET D'EMPLOIS

Sur le plan économique, l'objectif de ce PLUi est le **rééquilibrage de l'armature économique de la Métropole, de manière à répondre aux besoins des entreprises et à créer des emplois** dans un territoire qui présente l'un des plus forts taux de chômage de France métropolitaine (environ 11% en 2021).

L'un des principaux enjeux concerne, plus spécifiquement, les réponses à apporter à la **carence en matière de capacités d'accueil des activités économiques** (réinvestissement des anciens parcs d'activités économiques, création de nouveaux parcs d'activités).

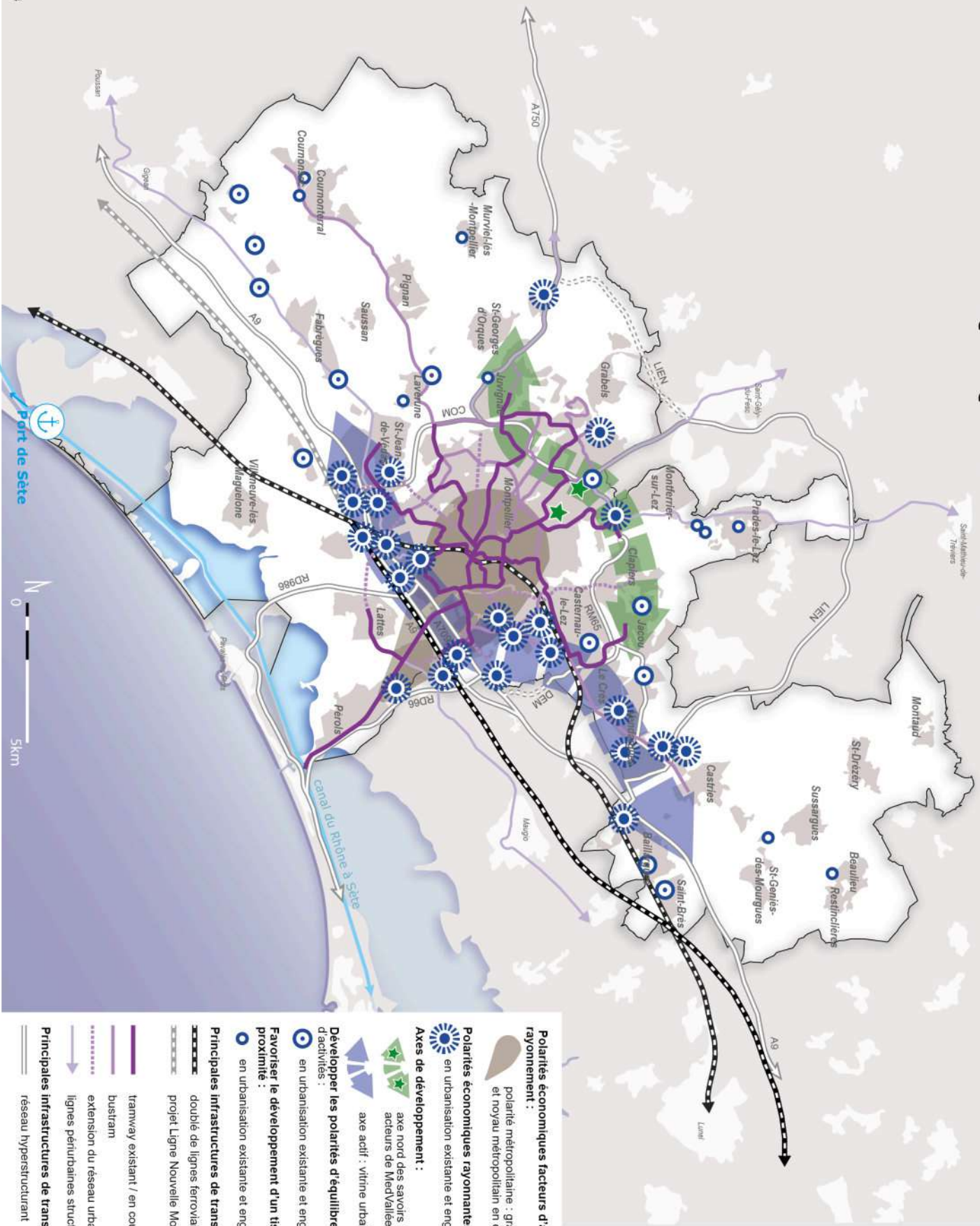
Ce nécessaire rééquilibrage concerne également la répartition des activités sur le territoire, en particulier dans les Quartiers Prioritaires de la Ville (QPV) et dans les petites villes et villages, en promouvant des formes économiques adaptées aux contextes locaux.














Le PLUi vise donc à :

- Développer l'économie productive,
- Diversifier les emplois (industriel, technologique, artisanal et logistique) de manière adaptée aux spécificités de chaque commune,
- Réintroduire l'emploi en ville (activités tertiaires mais aussi artisanales) afin de créer une offre foncière à la fois renouvelée et économe en foncier,
- Développer l'offre à proximité des infrastructures de transport collectif,
- Lutter contre les inégalités territoriales avec le développement de l'activité économique dans les quartiers prioritaires, qui connaissent un taux de chômage de l'ordre de 40%, cumulé à un taux de pauvreté d'environ 60%,
- Dans une logique de rapprochement domicile-travail.

Les secteurs phares de ce développement économique sont

- La santé, avec un enjeu de rééquilibrage du développement économique au Nord à proximité des quartiers en demande d'emplois, et la présence d'un secteur qui accueille la majeure partie des établissements hospitalo-universitaires, à travers le projet fédérateur MedVallée
- Le numérique (démarche French Tech) et les ICC, permettant de dynamiser la croissance en tournant résolument le territoire vers l'avenir.



- Polarités économiques facteurs d'attractivité et de rayonnement :**
 -  polarité métropolitaine : grand Coeur de Montpellier et noyau métropolitain en constitution
- Polarités économiques rayonnantes :**
 -  en urbanisation existante et engagée / en extension
- Axes de développement :**
 -  axe nord des savoirs : réunir et fédérer les acteurs de MedVallee
 -  axe actif : vitrine urbaine active de la Métropole
- Développer les polarités d'équilibre en tissu à dominante d'activités :**
 -  en urbanisation existante et engagée / en extension
- Favoriser le développement d'un tissu économique de proximité :**
 -  en urbanisation existante et engagée / en extension
- Principales infrastructures de transport collectif :**
 -  doublé de lignes ferroviaires
 -  projet Ligne Nouvelle Montpellier Perpignan
 -  tramway existant / en cours de réalisation
 -  busstram
 -  extension du réseau urbain à étudier
 -  lignes périmétriques structurantes
- Principales infrastructures de transport routier :**
 -  réseau hyperstructurant

GLOSSAIRE

Les différentes zones

La zone A : la zone agricole

Elle représente les différents secteurs d'un territoire devant faire l'objet d'une protection spécifique eu égard à leur potentiel biologique ; on y retrouve ainsi des parcelles cultivées ainsi que les installations nécessaires à l'exploitation.

De manière générale, il convient de préciser que les zones agricoles ne sont pas constructibles par principe, sauf pour les constructions liées à l'activité agricole exercée sur la zone.

La zone U : la zone urbaine

La zone urbaine ou « zone U » correspond aux secteurs de la ville urbanisés ou en cours d'urbanisation. En l'occurrence, ces zones sont susceptibles d'être classées dans « *les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » conformément à l'article R 151-18 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il convient de préciser que la zone urbaine doit être équipée des réseaux d'eau et d'électricité mais également être desservie par une voie publique. Autrement dit, la zone urbaine dispose des équipements indispensables à l'accueil des nouvelles constructions. Il existe plusieurs types de zones urbaines, notamment :

- Les zones classées UI dans lesquelles sont établies des activités industrielles ou artisanales
- Les zones classées UA dans lesquelles se trouvent dans les secteurs urbains denses (composés d'habitation, de commerce)
- Les zones classées UT dans lesquelles sont établies les structures relatives au commerce, au tourisme ou encore aux loisirs

© Christophe Ruiz/Montpellier3m



Les zones naturelles (N)

La « zone N » fait référence aux secteurs naturels et forestiers d'une commune donnée. L'autorité administrative reconnaît ainsi un intérêt environnemental à cette zone et souhaite conserver l'intégrité de ses espaces naturels ainsi que leur environnement agricole ou écologique.

Les dispositions du Code de l'urbanisme prévoient les zones susceptibles d'être classées parmi les zones naturelles et forestières, notamment au regard :

- De la qualité des sites, espaces et milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- De l'existence d'une exploitation forestière
- De leur caractère d'espaces naturels
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- De la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées par principe. Cependant, le législateur a autorisé certaines constructions dans ces types de zones et notamment : les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, les équipements publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à l'activité de la zone.

Loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

*** Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de l'élaboration du PLUi :**

- l'État (préfecture),
- les régions,
- les départements,
- les autorités organisatrices prévues à l'article L. 1231 1 du code des transports,
- les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents en matière de programme local de l'habitat,
- les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux,
- la chambre de commerce et d'industrie territoriale,
- la chambre de métiers,
- la chambre d'agriculture
- l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale (SCOT) lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma,
- les présidents des EPCI voisins compétents, des maires des communes voisines
- les associations de protection de l'environnement agréées au titre de l'article L. 141-1 du code de l'environnement ainsi que des associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite.

CONTACT PRESSE

Cendrine VIMONT
Attachée de presse
Montpellier Méditerranée Métropole
Ville de Montpellier
Tél. 04 67 14 52 73 / 06 29 95 68 19
cendrine.vimont@montpellier.fr
montpellier3m.fr - montpellier.fr

newsroom.montpellier3m.fr



montpellier
Méditerranée
Métropole



Montpellier