

REGISTRE DES DELIBERATIONS ET DECISIONS

SÉANCE PUBLIQUE DU:

JEUDI 29 SEPTEMBRE 2016

TOME I

Le présent registre a été coté et paraphé par Mme Stéphanie THIARELLO, Agent territorial, en application de l'article R2122-8 alinéa 2 du Code Général des Collectivités Territoriales et de l'arrêté n° 2016/2101/T/R de la Ville de Montpellier.

Montpellier, le 20 octobre 2016.

Pour Monsieur le Maire et par délégation,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Stéphanie Thiarello', with a stylized flourish at the end.

Stéphanie THIARELLO

Chef du service Assemblée

SOMMAIRE

TOME I

Convocation	p. 1
Ordre du jour	p. 2
Emargement	p. 6
Compte-rendu	p. 11
Délibérations et annexes	p. 19 à 270

TOME II

Délibérations et annexes	p. 271 à 441
--------------------------------	--------------

TOME III

Délibérations et annexes	p. 442 à 497
Synthèse des décisions	p. 498 à 502
Décisions et annexes	p. 503 à 599

TOME IV

Décisions et annexes	p. 600 à 700
----------------------------	--------------



Secrétariat Général
Service de l'Assemblée

Cher(e) collègue,

Je vous invite à assister à la prochaine séance publique du Conseil Municipal, le **jeudi 29 septembre 2016 à 18 heures**, dans la salle du Conseil municipal du nouvel Hôtel de Ville.

Conformément aux articles L 2121-10 et L 2121-12 du code général des collectivités territoriales, vous trouverez ci-joint l'ordre du jour et les synthèses relatives aux affaires présentées.

J'attire votre attention sur l'obligation faite aux élus éventuellement intéressés par une affaire de s'abstenir de participer au vote de celle-ci et, plus largement, de ne pas intervenir d'une quelconque manière dans le processus décisionnel. Pour s'assurer de la validité de l'ensemble des délibérations, il vous est demandé de signaler un tel cas de figure au Secrétariat du Conseil en début de séance.

Veillez agréer, cher(e) collègue, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Monsieur Le Maire,


Philippe SAUREL

PJ :

- Ordre du jour de la séance du 29 septembre 2016
- Synthèses des affaires du 29 septembre 2016
- Procès-Verbal de la séance du 20 juillet 2016

Ordre du jour du Conseil municipal

**Séance Publique du jeudi 29 septembre 2016
18h00 – Salle du Conseil municipal**

Adoption de l'ordre du jour

Adoption du procès-verbal du Conseil municipal précédent

Articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales –
Lecture des décisions prises depuis la dernière séance publique du Conseil municipal

Urbanisme, aménagement durable

- 1 Projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane Bilan de la concertation
- 2 Renouvellement urbain du quartier de la Pompignane Concession d'aménagement
Désignation du titulaire de la concession d'aménagement Approbation du traité de
concession
- 3 Modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Montpellier Avis simple
sur le projet de modification
- 4 PRU CEVENNES (Petit Bard - Pergola) Restructuration des commerces Convention
partenariale entre l'EPARECA, la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée
Métropole
- 5 ZAC OVALIE Demande d'agrément de candidature Tranche 6 - Lot n° 20B "URBIS
Réalisations"
- 6 ZAC OVALIE Demande d'agrément de candidature Tranche 6 - Lot n° 20A "URBAT
Promotion"
- 7 FONCIER - Cession par la Ville à six riverains de la rue Louis Martin Berthoud
(Malbosc) d'une bande de terrain située en prolongement de leur propriété
- 8 Transfert de biens Ville / Montpellier Méditerranée Métropole
- 9 FONCIER Centre Historique Concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur
Cession d'un immeuble à la SA3M 7 rue Cauzit

- 10 Projet de rénovation urbaine du quartier Centre Cité Gély Autorisation de démolir l'immeuble Arche sis 25 et 26 rue Leconte de Lisle à Montpellier
- 11 MONTPELLIER GRAND CŒUR Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la conduite des opérations OPAH-RU et THIRORI de Montpellier Méditerranée Métropole au profit de la Ville de Montpellier, dans le cadre des concessions d'aménagement « Grand Cœur » et « Nouveau Grand Cœur »
- 12 MONTPELLIER GRAND COEUR Aide à la requalification des devantures des locaux d'activités Attribution de subvention
- 13 Habitat intermédiaire - habitat participatif Lot "Berthelot " de l'opération "Passage Clemenceau"

Sécurité publique

- 14 Convention Ville de Montpellier / SNCF Mise en place de marches exploratoires dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance
- 15 Convention Organisation Activités Sécurité Routière 2016 - 2017 Interventions Police Municipale / Ecoles maternelles ou élémentaires de la Ville de Montpellier

Sports, Jeunesse

- 16 BASE NAUTIQUE LES GARRIGUES (Hauts de Massane) Quartier Mosson Réhabilitation des locaux et de la rampe de mise à l'eau Autorisation de déposer le permis de construire et demande de subventions
- 17 Activités de Gymnastique et de Randonnée Convention de service Ville de Montpellier - Centre Communal d'Action Sociale

Vie quotidienne

- 18 Travaux d'amélioration des conditions d'accueil du public de la mairie de proximité Mosson Autorisation de déclaration préalable de travaux
- 19 Recensement de la Population 2017 Création de postes d'Agents Recenseurs et rémunération de ces postes

Enfance

- 20 Halte-garderie les Coquelicots - Implantation d'un abri à vélos -demande d'autorisation de déclaration préalable

Economie

- 21 Cœur de Ville en Lumières 2016 - Convention de partenariat avec les écoles professionnelles ESMA et ARTFX pour le site Notre Dame des Tables
- 22 Création d'un Marché de Plein Air Marché du Petit Bard

- 23 Adhésion au réseau des Centre-Villes Durables et de l'Innovation - Association Centre-Ville en Mouvement

Culture

- 24 Cinéma municipal Nestor Burma Dispositif « Ecole et Cinéma », « Collège au cinéma », « Lycéens et apprentis au cinéma » Conventions entre la Ville de Montpellier et l'association les Chiens Andalous ainsi que l'association Languedoc-Roussillon Cinéma
- 25 Théâtre Jean Vilar et Cinéma Nestor Burma Convention avec le CROUS de Montpellier Dispositif Pass'Culture
- 26 Culture et Patrimoine Attribution de subventions à des associations culturelles Exercice 2016

Relations Internationales

- 27 Modification des mandats spéciaux de membres du conseil municipal dans le cadre de l'action internationale de la Ville et des jumelages : Mission à Heidelberg, Mission à Chengdu et signature du Mémorandum d'entente sur le renforcement des relations trilatérales et de coopérations stratégiques avec Heidelberg

Finances, Patrimoine de la collectivité

- 28 Attributions et modifications d'attributions de subventions - Exercice 2016
- 29 Renouvellement de garantie d'emprunt Réaménagement du prêt contracté par la congrégation "Les Petites Soeurs des Pauvres" pour la construction d'un EHPAD "Ma Maison" - à Montpellier
- 30 Convention constitutive d'un groupement de commandes entre Montpellier Méditerranée Métropole et les communes de Montpellier, Jacou et Pérols pour le choix d'un outil Gestion de la Dette
- 31 ANCIEN HOTEL DE VILLE 1 place Francis Ponge Habillage de communication sur les façades Autorisation de déclaration préalable de travaux
- 32 ANCIENNE SALLE DE BOXE JEAN FARRE Autorisation de déposer un permis de démolir
- 33 Convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de l'hôtel de Ville Autorisation de signer la convention
- 34 Mise à disposition de salles municipales à titre réduit ou gratuit
- 35 Convention de partenariat « Plan numérique pour les écoles » entre l'Académie de Montpellier et la Ville de Montpellier
- 36 Mise à disposition de locaux associatifs Autorisation de signer les conventions

- 37 Mise à disposition à titre gratuit de salles dans les Maisons pour tous
- 38 Conventionnement Centre social de la Maison pour tous Michel COLUCCI

Ressources humaines de la collectivité

- 39 Modification du tableau des effectifs
- 40 Extension de l'"astreinte cadres" hebdomadaire de la Ville de Montpellier au cadre d'emploi des attachés territoriaux
- 41 Marché 4D0057 - Acquisition d'un système d'information des ressources humaines et maintenance associée par groupement de commandes entre la Ville de Montpellier et le CCAS Avenant n°2
- 42 Protection fonctionnelle des élus et agents de la Ville
- 43 Rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes du Languedoc-Roussillon sur la gestion de l'OPERA ET ORCHESTRE NATIONAL DE MONTPELLIER

SEANCE PUBLIQUE DU 29 SEPTEMBRE 2016

Fabien ABERT 	Lorraine ACQUIER 
Luc ALBERNHE 	Rémi ASSIE 
Sophia AYACHE 	Guy BARRAL 
Valérie BARTHAS-ORSAL 	Maud BODKIN 
Françoise BONNET 	Sabria BOUALLAGA 
Djamel BOUMAAZ 	Anne BRISSAUD 
Nancy CANAUD 	Gérard CASTRE 
Mylène CHARDES 	Robert COTTE 

<p>Christophe COUR</p> 	<p>Jean-Luc COUSQUER</p> 
<p>Perla DANAN</p> <p>P</p>	<p>Titina DASYLVA</p> 
<p>Michaël DELAFOSSE</p> 	<p>Véronique DEMON</p> <p>P</p>
<p>Jean-Marc DI RUGGIERO</p> 	<p>Jacques DOMERGUE</p>
<p>Michèle DRAY-FITOUSSI</p> 	<p>Christian DUMONT</p> 
<p>Abdi EL KANDOUSSI</p> 	<p>Julie FRÊCHE</p> 
<p>Vincent HALUSKA</p> 	<p>Clare HART</p> 
<p>France JAMET</p> <p>P</p> 	<p>Stéphanie JANNIN</p> 

<p>Sonia KERANGUEVEN</p> 	<p>Pascal KRZYZANSKI</p> 
<p>Gérard LANNELONGUE</p> 	<p>Alex LARUE</p> 
<p>Max LEVITA</p> 	<p>Chantal LEVY-RAMEAU</p> 
<p>Nicole LIZA</p> 	<p>Audrey LLEDO</p> 
<p>Henri MAILLET</p> 	<p>Mustapha MAJDOUL</p> 
<p>Jérémie MALEK</p> 	<p>Chantal MARION</p> 
<p>Isabelle MARSALA</p> 	<p>Hervé MARTIN</p> 
<p>Dominique MARTIN-PRIVAT</p> 	<p>Patricia MIRALLES</p> 

Jean-Pierre MOURE 	Caroline NAVARRE 
Véronique PEREZ 	Thibault RASSAT 
Patrick RIVAS 	Brigitte ROUSSEL-GALIANA 
Cédric de SAINT-JOUAN 	Samira SALOMON 
Marie-Hélène SANTARELLI 	Philippe SAUREL 
Séverine SCUDIER 	Sauveur TORTORICI 
Bernard TRAVIER 	Henri de VERBIZIER 
Patrick VIGNAL 	Annie YAGUE 

Rabii YOUSSEUS

P

Secrétariat Général

Secrétariat de l'Assemblée

Compte-rendu du Conseil municipal

Séance Publique du jeudi 29 Septembre 2016
18h00 – SALLE DU CONSEIL MUNICIPAL

Convoqué le jeudi 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 29 septembre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel.

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Dajmel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri DE VERBIZIER, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Perla DANAN, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Rabii YOUSSEUS.

Absents :

Jacques DOMERGUE, Patrick VIGNAL

Adoption du procès-verbal du Conseil municipal du 20 Juillet 2016

Pour : 59

Contre :

Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

Adoption de l'ordre du jour du Conseil municipal du 29 septembre 2016

Pour : 62

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

Madame JAMET entre en séance et récupère sa procuration.

Madame MARION entre en séance.

Articles L 2122-22 et L 2122-23 du Code Général des Collectivités Territoriales – Lecture des décisions prises depuis la dernière séance publique du Conseil municipal

Urbanisme, aménagement durable

- 1 Projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, bilan de la concertation
Pour : 60
Contre :
Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)
Adopté à l'unanimité.
- 2 Renouvellement urbain du quartier de la Pompignane Concession d'aménagement Désignation du titulaire de la concession d'aménagement Approbation du traité de concession
Pour : 60
Contre :
Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)
Adopté à l'unanimité.
- 3 Modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Montpellier Avis simple sur le projet de modification
Pour : 56
Contre :
Abstentions : 7 (Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Christian DUMONT, France JAMET, Alex LARUE, Audrey LLEDO)
Adopté à l'unanimité.
- 4 PRU CEVENNES (Petit Bard - Pergola) Restructuration des commerces Convention partenariale entre l'EPARECA, la Ville de Montpellier et Montpellier Méditerranée Métropole
Pour : 59
Contre :
Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)
Stéphanie JANNIN ne prend pas part au vote.
Adopté à l'unanimité.
- 5 ZAC OVALIE Demande d'agrément de candidature Tranche 6 - Lot n° 20B "URBIS Réalisations"
Pour : 59
Contre :
Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)
Stéphanie JANNIN ne prend pas part au vote.
Adopté à l'unanimité.
- 6 ZAC OVALIE Demande d'agrément de candidature Tranche 6 - Lot n° 20A "URBAT Promotion"
Pour : 59
Contre :
Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)
Stéphanie JANNIN ne prend pas part au vote.
Adopté à l'unanimité.
- 7 FONCIER - Cession par la Ville à six riverains de la rue Louis Martin Berthoud (Malbosc) d'une bande de terrain située en prolongement de leur propriété
Pour : 62
Contre :
Abstentions : 1 (Djamel BOUMAAZ)
Adopté à l'unanimité.

Madame MARSALA et Monsieur MALEK sortent de séance.

- 8 Transfert de biens Ville / Montpellier Méditerranée Métropole

Pour : 60

Contre :

Abstentions : 1 (Djamel BOUMAAZ)

Adopté à l'unanimité.

Madame LEVY-RAMEAU sort de séance.

- 9 FONCIER Centre Historique Concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur Cession d'un immeuble à la SA3M 7 rue Cauzit

Pour : 57

Contre :

Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

Mesdames LEVY-RAMEAU et MARSALA et Monsieur MALEK entrent en séance.

- 10 Projet de rénovation urbaine du quartier Centre Cité Gély Autorisation de démolir l'immeuble Arche sis 25 et 26 rue Leconte de Lisle à Montpellier

Pour : 60

Contre :

Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

Madame SCUDIER sort de séance.

- 11 MONTPELLIER GRAND CŒUR Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la conduite des opérations OPAH-RU et THIRORI de Montpellier Méditerranée Métropole au profit de la Ville de Montpellier, dans le cadre des concessions d'aménagement « Grand Cœur » et « Nouveau Grand Cœur »

Pour : 59

Contre :

Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

- 12 MONTPELLIER GRAND COEUR Aide à la requalification des devantures des locaux d'activités Attribution de subvention

Pour : 61

Contre :

Abstentions : 1 (Djamel BOUMAAZ)

Adopté à l'unanimité.

Madame SCUDIER entre en séance.

- 13 Habitat intermédiaire - habitat participatif Lot "Berthelot " de l'opération "Passage Clemenceau"

Pour : 60

Contre :

Abstentions : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

Sécurité publique

- 14 Convention Ville de Montpellier / SNCF Mise en place de marches exploratoires dans le cadre du Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance

Pour : 63
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Monsieur COUSQUER sort de séance.

- 15 Convention Organisation Activités Sécurité Routière 2016 - 2017 Interventions Police Municipale / Ecoles maternelles ou élémentaires de la Ville de Montpellier

Pour : 62
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Madame HART entre en séance et récupère sa procuration.
Monsieur MAJDOUL sort de séance.

Sports, Jeunesse

- 16 BASE NAUTIQUE LES GARRIGUES (Hauts de Massane) Quartier Mosson Réhabilitation des locaux et de la rampe de mise à l'eau Autorisation de déposer le permis de construire et demande de subventions

Pour : 61
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Monsieur MAJDOUL entre en séance.

- 17 Activités de Gymnastique et de Randonnée Convention de service Ville de Montpellier - Centre Communal d'Action Sociale

Pour : 62
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Monsieur COUSQUER entre en séance.
Monsieur DELAFOSSE sort de séance.

Vie quotidienne

- 18 Travaux d'amélioration des conditions d'accueil du public de la mairie de proximité Mosson Autorisation de déclaration préalable de travaux

Pour : 62
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

- 19 Recensement de la Population 2017 Création de postes d'Agents Recenseurs et rémunération de ces postes

Pour : 62
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Monsieur DELAFOSSE entre en séance.

Monsieur TRAVIER sort de séance.

Enfance

- 20 Halte-garderie les Coquelicots - Implantation d'un abri à vélos -demande d'autorisation de déclaration préalable

Pour : 62

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

Monsieur TRAVIER entre en séance.

Madame AYACHE et Monsieur RASSAT sortent de séance.

Economie

- 21 Cœur de Ville en Lumières 2016 - Convention de partenariat avec les écoles professionnelles ESMA et ARTFX pour le site Notre Dame des Tables

Pour : 61

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

Madame AYACHE et Monsieur RASSAT entrent en séance.

Madame NAVARRE sort de séance.

- 22 Création d'un Marché de Plein Air Marché du Petit Bard

Pour : 60

Contre :

Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

- 23 Adhésion au réseau des Centre-Villes Durables et de l'Innovation - Association Centre-Ville en Mouvement

Pour : 62

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

Madame MARTIN-PRIVAT sort de séance.

Culture

- 24 Cinéma municipal Nestor Burma Dispositif « Ecole et Cinéma », « Collège au cinéma », « Lycéens et apprentis au cinéma » Conventions entre la Ville de Montpellier et l'association les Chiens Andaloux ainsi que l'association Languedoc-Roussillon Cinéma

Pour : 61

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

- 25 Théâtre Jean Vilar et Cinéma Nestor Burma Convention avec le CROUS de Montpellier Dispositif Pass'Culture

Pour : 61

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

- 26 Culture et Patrimoine Attribution de subventions à des associations culturelles Exercice 2016
Pour : 61
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Madame NAVARRE entre en séance.

Mesdames BARTHAS-ORSAL, BODKIN, KERANGUEVEN et ROUSSEL-GALIANA, Monsieur de SAINT JOUAN sortent de séance.

Relations Internationales

- 27 Modification des mandats spéciaux de membres du conseil municipal dans le cadre de l'action internationale de la Ville et des jumelages : Mission à Heidelberg, Mission à Chengdu et signature du Mémoire d'entente sur le renforcement des relations trilatérales et de coopérations stratégiques avec Heidelberg
Pour : 54
Contre : 3 (Djamel BOUMAAZ, France JAMET, Audrey LLEDO)
Abstentions :
Adopté à la majorité.

Mesdames BARTHAS-ORSAL, BODKIN, KERANGUEVEN, MARTIN-PRIVAT et ROUSSEL-GALIANA, Monsieur de SAINT JOUAN entrent en séance.

Monsieur MAJDOUL sort définitivement de séance et donne procuration à Monsieur MOURE.

Finances, Patrimoine de la collectivité

- 28 Attributions et modifications d'attributions de subventions - Exercice 2016
Pour : 63
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.
- 29 Renouvellement de garantie d'emprunt Réaménagement du prêt contracté par la congrégation "Les Petites Sœurs des Pauvres" pour la construction d'un EHPAD "Ma Maison"- à Montpellier
Pour : 63
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.
- 30 Convention constitutive d'un groupement de commandes entre Montpellier Méditerranée Métropole et les communes de Montpellier, Jacou et Pérols pour le choix d'un outil Gestion de la Dette
Pour : 63
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Messieurs BOUMAAZ et LARUE sortent de séance..

- 31 ANCIEN HOTEL DE VILLE 1 place Francis Ponge Habillage de communication sur les façades Autorisation de déclaration préalable de travaux
Pour : 59
Contre :

Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)
Adopté à l'unanimité.

- 32 ANCIENNE SALLE DE BOXE JEAN FARRE Autorisation de déposer un permis de démolir
Pour : 61
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

- 33 Convention d'installation, gestion, entretien et remplacement de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique de l'hôtel de Ville Autorisation de signer la convention
Pour : 61
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

- 34 Mise à disposition de salles municipales à titre réduit ou gratuit
Pour : 59
Contre :
Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)
Adopté à l'unanimité.

Monsieur MALEK sort de séance.

- 35 Convention de partenariat « Plan numérique pour les écoles » entre l'Académie de Montpellier et la Ville de Montpellier
Pour : 60
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

- 36 Mise à disposition de locaux associatifs Autorisation de signer les conventions
Pour : 58
Contre :
Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)
Adopté à l'unanimité.

- 37 Mise à disposition à titre gratuit de salles dans les Maisons pour tous
Pour : 58
Contre :
Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)
Adopté à la majorité.

Monsieur MALEK entre en séance.
Monsieur MARTIN sort de séance.

- 38 Conventionnement Centre social de la Maison pour tous Michel COLUCCI
Pour : 60
Contre :
Abstentions :
Adopté à l'unanimité.

Monsieur DELAFOSSE sort de séance.

Ressources humaines de la collectivité

- 39 Modification du tableau des effectifs

Pour : 54

Contre : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)

Abstentions : 3 (Sabria BOUALLAGA, Anne BRISSAUD, Cédric de SAINT JOUAN)

Adopté à la majorité.

Messieurs DELAFOSSE et MARTIN entrent en séance.

- 40 Extension de l'"astreinte cadres" hebdomadaire de la Ville de Montpellier au cadre d'emploi des attachés territoriaux

Pour : 61

Contre :

Abstentions :

Adopté à l'unanimité.

Madame HART sort de séance.

- 41 Marché 4D0057 - Acquisition d'un système d'information des ressources humaines et maintenance associée par groupement de commandes entre la Ville de Montpellier et le CCAS Avenant n°2

Pour : 58

Contre :

Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

- 42 Protection fonctionnelle des élus et agents de la Ville

Pour : 58

Contre :

Abstentions : 2 (France JAMET, Audrey LLEDO)

Adopté à l'unanimité.

Monsieur BOUMAAZ et Madame HART entrent en séance.

Madame SCUDIER et Monsieur DELAFOSSE sortent définitivement de séance.

- 43 Rapport d'observations définitives de la Chambre Régionale des Comptes du Languedoc-Roussillon sur la gestion de l'OPERA ET ORCHESTRE NATIONAL DE MONTPELLIER

Mesdames JAMET, LLEDO sortent définitivement de séance avant la fin de l'affaire.

Le Conseil prend acte du rapport.

Plus rien n'étant à délibérer, la séance est levée à 23h30.

Monsieur le Maire,


Philippe SAUREL

REGISTRE DES DELIBERATIONS ET DECISIONS

DÉLIBÉRATIONS ET ANNEXES

Séance publique du jeudi 29 septembre 2016

Convoqué le jeudi 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 29 septembre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Dajmel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri DE VERBIZIER, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Perla DANAN, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Rabii YOUSOUS.

Absents :

Jacques DOMERGUE, Patrick VIGNAL.

Projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane Bilan de la concertation

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

I- Rappel

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment :

- Un parc industriel et technologique,
- Des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane,
- Des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur.

Ce quartier a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Ces études ont fait notamment ressortir les caractéristiques suivantes :

- Coupure entre la partie basse du quartier (secteurs résidentiels) et la partie haute (plateau technologique et industriel) ;
- Faiblesse de la mixité sociale et diversité peu importante des typologies d'habitat ;
- Insuffisance des relations entre le quartier et le fleuve « le Lez » qui le borde et lui confère un potentiel paysager remarquable ;
- Désuétude des structures commerciales existantes ;
- Surdimensionnement des espaces de circulation voués à l'automobile et faiblesse des espaces publics affectés aux modes doux (piétons, cycles, transports en commun, etc.).

Il est apparu opportun, compte tenu des nombreux déséquilibres ainsi identifiés, de poursuivre sur la base de ces études, la réflexion, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier de la Pompignane.

Les principaux enjeux et objectifs du projet sont :

- L'affirmation de la centralité et de l'urbanité de ce quartier (équipements publics, espaces publics, commerces, formes urbaines, image, qualité), associée à un équilibre social présentant une plus grande variété ;
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier et une plus grande mixité fonctionnelle du plateau industriel de la Pompignane ;
- Le développement des modes de circulation doux (piétons, vélos) et de la transversalité inter-quartier ;
- La conception de formes urbaines adaptées au contexte (densité, diversité, tenue de l'espace public, coutures urbaines, etc.) ;
- L'anticipation ou la préservation de la faisabilité d'un T.C.S.P. (Transports en Commun en Site Propre)
- L'amélioration de la protection hydraulique et de la valorisation paysagère.

Par délibération n°2012/309 du 25 juin 2012, le Conseil municipal a adopté les termes d'une délibération lançant une procédure de zone d'aménagement concerté et définissant les objectifs et modalités d'association du public liés à ce projet.

Cependant, à l'issue des études préalables déjà réalisées, il est apparu opportun, compte tenu des nombreux déséquilibres identifiés, de poursuivre la réflexion sur la base de ces études, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain et paysager de renouvellement pour le quartier de la Pompignane.

En effet, la complexité de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane impose de définir ultérieurement les outils potentiels d'aménagement urbain pour se concentrer prioritairement sur le processus de définition du projet urbain.

Ainsi, la Ville de Montpellier a décidé d'abroger le lancement prévu de manière trop anticipée en 2012, d'une procédure de concertation liée à la création d'une ZAC, et d'organiser en substitution une nouvelle procédure de concertation associant le public, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de renouvellement urbain.

Par conséquent, la Ville de Montpellier, par délibération du Conseil Municipal n°2016/49 en date du 25 février 2016, a relancé la procédure de concertation publique auprès de la population conformément au Code de l'Urbanisme (Art. L 103-4).

II- Concertation

En application des dispositions de l'article L.103-4 du code de l'urbanisme, cette concertation s'est déroulée – après avis dans la presse locale - à travers la réunion publique du 25 mai 2016, suivie d'une mise à disposition d'un dossier accompagné d'un registre de consignation des remarques, du 6 juin au 6 juillet 2016, conformément aux objectifs et aux modalités adoptés par délibération du Conseil municipal en date du 25 février 2016.

La concertation s'est organisée selon les modalités suivantes :

- une réunion publique de concertation organisée le mercredi 25 mai 2016 à la Maison Pour Tous Méline Mercouri. Lors de cette réunion, les documents suivants ont notamment été présentés :
 - Un plan de localisation du périmètre de réflexion montrant les quatre secteurs d'intervention envisagés ;
 - Une présentation globale des objectifs d'aménagements ;
 - Pour chaque secteur, le diagnostic et les intentions poursuivis par le projet ;
 - Enfin, la programmation prévisionnelle des constructions et les modalités de mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain.
- une mise à disposition du public du dossier relatif au projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane. Le dossier soumis à la concertation comprenait les éléments suivants :
 - une notice d'objectifs comprenant : les modalités de la concertation, un plan de situation, le contexte, les objectifs poursuivis, les constats et diagnostics et les intentions du projet de renouvellement urbain.

Ce dossier était accompagné d'un registre sur lequel chacun a pu consigner ses remarques et suggestions.

- des avis :

- parus dans la presse :
 - journal « Midi Libre » du 2 juin 2016 ;
 - le journal municipal « Montpellier Notre Ville » n°410 du mois de mai 2016 et rappel dans le n°411 du mois de juin 2016.
- parus sur le site internet :
 - Site « Montpellier.fr / enquêtes-publiques-concertations » à partir du 31 mai 2016.

Le bilan de la concertation, annexé à la présente délibération, reprend et analyse les remarques du public sans faire apparaître d'opposition de la population au projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane qui lui a été présenté.

Le caractère d'intérêt général du projet n'a pas été remis en cause.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal:

- de tirer un bilan favorable de la concertation organisée auprès du public sur le projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane qui lui a été présenté ;
- de dire que ce dossier sera mis à disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public ;
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,



Philippe SAUREL

Publiée le : 30/09/2016

PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER DE LA POMPIGNANE

- BILAN DE LA CONCERTATION -

Par délibération du Conseil Municipal n°2016/49 en date du 25 février 2016, la Ville de Montpellier, a relancé la procédure de concertation publique auprès de la population dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane (Art. L 103-4 Code de l'Urbanisme).

Lors de cette même séance, le Conseil municipal a défini les modalités de la concertation du public préalable à la définition du projet urbain :

- Organisation d'une réunion publique,
- Mise à disposition en mairie, aux heures d'ouvertures habituelles au public du présent dossier présentant les intentions du projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, ainsi que d'un registre permettant au public de consigner ses observations durant une période d'un mois,
- Article dans le journal municipal;

1 – Modalités et résultats de la concertation

1.1- Réunion publique de concertation organisée le mercredi 25 mai 2016 à 18h30, à la Maison Pour Tous Méлина Mercouri :

Lors de cette réunion, la salle étant équipée d'un système de vidéo projection, les documents suivants ont notamment été présentés :

- Un plan de localisation du périmètre de réflexion montrant les quatre secteurs principaux d'intervention envisagés ;
- Une présentation globale des objectifs d'aménagements ;
- Pour chaque secteur, le diagnostic et les intentions poursuivis par le projet ;
- Enfin, la programmation prévisionnelle des constructions et les modalités de mise en œuvre de ce projet de renouvellement urbain.

Cette réunion était présidée par Monsieur Philippe SAUREL, Maire de Montpellier et Président de Montpellier Méditerranée Métropole, accompagné de Madame Stéphanie JANNIN, adjointe au maire, déléguée à l'urbanisme et au développement, Mylène CHARDES, adjointe au maire, déléguée aux déplacements et à la circulation, M.Rémi ASSIE, adjoint au maire, délégué au quartier Port Marianne et M.Abdi EL KANDOUSSI, conseiller municipal délégué aux ressources humaines, assistés de fonctionnaires municipaux.

L'assistance, composée d'environ cent cinquante personnes, était constituée essentiellement d'habitants du quartier de la Pompignane.

Monsieur SAUREL et ses collaborateurs sont intervenus pour :

- rappeler le contexte de cette réunion publique, qui s'inscrit dans le cadre de la concertation, organisée au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, relative au renouvellement urbain du quartier de la Pompignane. Le projet urbain et paysager du quartier de la Pompignane a fait l'objet d'une première réunion publique d'information en date du 12 février 2016 préalable à la délibération du 25 février 2016 ;
- préciser qu'un dossier de concertation comportant une notice de présentation et des schémas de principe et accompagné d'un registre est tenu à la disposition du public du 6 juin au 6 juillet 2016 inclus ;
- présenter le périmètre de réflexion et les 4 secteurs d'intervention prioritaires envisagés : le cœur de quartier, les Hauts de Pinville, l'avenue de la Pompignane et le Lez ;
- rappeler le patrimoine paysager remarquable que constitue le Lez vert, insuffisamment mis en valeur, avec des berges peu accessibles aux piétons constituant une barrière naturelle vers le centre-ville et présentant un risque d'inondation pour le quartier. La volonté municipale d'obtenir le classement patrimonial du Lez permettrait de préserver son caractère naturel, de rendre ses berges plus accessibles au public et de réfléchir à la possibilité de liens vers le reste de la ville ;
- affirmer les objectifs d'aménagement au vu de la délibération n°2016/49 du 25 février 2016 : préserver le Lez vert, rendre les berges plus accessibles au public, confirmer la centralité urbaine du quartier (équipements publics, commerces et services...), proposer une programmation immobilière mixte, améliorer les espaces publics et développer des modes de circulation doux, accompagner de façon qualitative les projets immobiliers d'initiative privée à travers différents outils, notamment les Projets Urbains Partenariaux (PUP), améliorer la protection hydraulique du quartier et la valorisation paysagère ;
- rappeler le processus de la concertation : publication d'un article dans le journal municipal MNV de mai 2016, la présente réunion publique suivie de la mise à disposition d'un dossier du 6 juin au 6 juillet 2016 présentant les intentions du projet ;
- exposer le diagnostic et les intentions sur les 3 secteurs d'intervention suivants :

- **Le cœur de quartier :** le diagnostic établi met en lumière un centre commercial vieillissant, des espaces publics insuffisants ou inadaptés, un manque d'animation et de dynamisme ainsi qu'une offre de logements peu diversifiée (avec un parc locatif social important).

Les intentions présentées laissent la place à de futurs projets immobiliers diversifiés pour donner un nouveau souffle au quartier, des espaces publics de qualité à travers notamment une grande place publique (entre 5000 et 6500 m²) plantée - entre 75 et 100 arbres - et une centralité commerciale confortée (maintien voire développement des commerces et services) ;

- **Les Hauts de Pinville :** le diagnostic posé sur ce secteur fait état d'un secteur peu bâti, à proximité d'un tissu pavillonnaire, constitué pour partie d'un vaste parking avec peu d'arbres sur le site. Ce secteur révèle néanmoins des points de vue lointains remarquables (vers le centre-ville, vers le Pic Saint-Loup). Toutefois il présente des problèmes hydrauliques liés à une forte imperméabilisation des sols. Les intentions urbaines présentent la construction d'un nouveau quartier d'habitat collectif (entre 800 et 1000 logements), de hauteurs variables, créant un lien entre secteurs d'activités et habitations existantes, avec des services et des équipements de proximité, des espaces de loisirs. Un schéma de principe est projeté afin d'illustrer au mieux ces intentions. Le paysage végétal et la gestion du risque d'inondation à l'échelle du quartier - 1/3 de la surface sera désimperméabilisé - sont pris en compte dans le projet de renouvellement. La densité (environ 120 logements à l'hectare) et la mise à distance des nouvelles constructions avec les lotissements existants par le biais d'une large promenade plantée constituent des éléments importants de ce projet ;

- **L'avenue de la Pompignane :** elle constitue aujourd'hui une avenue traversant le quartier tel un axe routier, avec des espaces peu confortables pour les piétons et cyclistes, des bâtiments disparates en bordure et de nombreux réseaux en sous-sol empêchant la plantation d'arbres sur le domaine public. L'intention affichée pour ce secteur est de profiter des projets immobiliers privés - dans le cadre des Projets Urbains Partenariaux (PUP) - pour améliorer l'espace public en créant des petits espaces publics plantés en bordure de l'avenue et en plantant des arbres sur les franges privées de l'avenue (150 à 200 arbres nouveaux). La construction de logements aux abords de l'avenue est également envisagée (350 logements sur 10 ans), ainsi que la réalisation de nouveaux accès piétons vers le Lez et à l'intérieur du quartier. La participation des opérateurs privés à l'amélioration de l'espace public est illustrée à travers le programme immobilier « les Terrasses de la Maison Blanche » - 109 logements et 1 commerce - situé à l'angle de l'avenue de la Pompignane et de la rue de Salaison.

- présenter la programmation prévisionnelle des constructions connues à ce jour pour les 3 secteurs susvisés pour les dix années à venir, en rappelant les lignes directrices du projet, la diversification du parc de logements, le développement et la promotion d'un habitat écologiquement vertueux, la valorisation de la qualité du cadre de vie à travers une gestion économe en espace.
- présenter le budget prévisionnel des aménagements de voiries et d'espaces publics.
- préciser que le projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane sera mis en œuvre au travers d'une concession d'aménagement, le périmètre préfigurateur de cette concession étant également porté à la connaissance du public ;
- enfin, présenter le calendrier pour les mois à venir.

Au cours de cette réunion, plusieurs remarques et questions ont été formulées par le public :

Question : Un dossier et un registre peuvent-ils être mis à la disposition du public à la mairie de proximité du quartier de la Pompignane ?

Réponse : La délibération du conseil municipal n°2016/49 en date du 25 février 2016 précise les modalités de la concertation parmi lesquelles figure « la mise à disposition en mairie, aux heures d'ouvertures habituelles au public du présent dossier présentant les intentions du projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, ainsi que d'un registre permettant au public de consigner ses observations durant une période d'un mois ». Dès lors, la mise à disposition du dossier dans un autre lieu que la mairie n'étant pas expressément prévue dans la délibération, cette demande ne peut recevoir une suite favorable.

Question : La présence de ralentisseurs à proximité de la rue Jules Isaac est inadaptée et source de nuisances sonores, pourquoi ne pas les retirer et installer un feu à l'entrée de la rue ?

Réponse : M. ALBERNHE, adjoint délégué au cadre de vie, est chargé d'examiner cette demande.

Question : Une riveraine habitant rue Courte Oreille fait état de la présence quotidienne des ordures ménagères devant son domicile. Elle souhaite que la collectivité intervienne pour faire cesser ce désagrément.

Réponse : Mme BARTHAS-ORSAL, conseillère déléguée à Montpellier Méditerranée Métropole, en charge de la propreté, se saisit de la demande.

Question : Est-il possible d'obtenir le passage d'un ou deux bus supplémentaires dans le quartier durant l'été car les fréquences estivales actuelles sont faibles ?

Réponse : Un schéma directeur des mobilités est actuellement en cours d'élaboration par la Métropole qui devrait aboutir fin 2016/début 2017. Cette demande ne peut être suivie d'effet avant la révision de ce schéma car

l'augmentation des fréquences d'un bus est d'une part très coûteuse, et a d'autre part des incidences sur l'ensemble du réseau.

Question : Une riveraine alerte sur l'absence de trottoir rue Marie Durand et la dangerosité pour les piétons de circuler dans cette rue, ce besoin est confirmé par le président du comité de quartier.

Réponse : M. ALBERNHE, adjoint délégué au cadre de vie, est chargé d'examiner cette demande.

Question : Un riverain demande le nettoyage d'un site récemment occupé par les gens du voyage.

Réponse : Mme BARTHAS-ORSAL, conseillère déléguée à Montpellier Méditerranée Métropole, en charge de la propreté, se saisit de la demande.

Avant de clôturer la séance, Philippe SAUREL reprecise les dates de mise à disposition du dossier de présentation du projet au public ainsi que les horaires d'ouverture des bureaux de la mairie durant lesquelles ce dossier peut être consulté.

Aucune autre question n'étant formulée, la réunion est clôturée à 20h00.

1.2- Mise à disposition du public, du 6 juin au 6 juillet 2016 inclus, du dossier de concertation relatif au projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane

Ce dossier comportait une notice d'objectifs comprenant : les modalités de la concertation, un plan de situation, le contexte, les objectifs poursuivis, les constats et diagnostics et les intentions du projet de renouvellement urbain.

Ce dossier était accompagné d'un registre sur lequel chacun a pu consigner ses remarques et suggestions.

Au terme du délai de concertation du public, plusieurs remarques ont été inscrites sur ce cahier :

1. **1^{ère} remarque du 16/06/2016** (de M. Serge OTTAWY, membre du comité de quartier Lez-Pompignane - commission urbanisme) : Monsieur OTTAWY indique son passage pour consulter le dossier et sa prise de notes en vue de produire ultérieurement « un document écrit d'analyse du dossier et de commentaires constructifs ».

Réponse : Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

2. **2^{ème} remarque du 17/06/2016** (de Messieurs TARRIT et MEVEL, Association « Conservons le Lez de Corot ») : Messieurs TARRIT et MEVEL indiquent avoir pris connaissance de ce projet de renouvellement urbain et prennent

acte de la volonté de classement d'une partie du Lez urbain, du classement des berges d'accès au Lez qu'ils dénomment « belvédères », du souhait de mettre en place des « lignes arborées » sur l'avenue. Ils indiquent également que le Lez doit conserver ses paysages ancestraux et historiques ainsi que sa faune et sa flore, ses « belvédères » pour l'admirer et le rendre visuellement accessible aux Montpelliérains. Enfin, ils remercient la Ville pour le classement de cette partie du Lez et souhaitent être associés à cette opération.

Réponse : L'ensemble des personnes concernées par le projet (habitants, associations locales...) sera associé pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Il est précisé que le classement de cette section du Lez n'est pas encore effectif.

3. **3^{ème} remarque du 29/06/2016** (de M. et Mme KASBACU, rue des Cabiroules) : M. et Mme KASBACU indiquent avoir pris connaissance du dossier et pris des notes.

Réponse : Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

4. **4^{ème} remarque du 29/06/2016** (Mme KUFFERATH, 134 impasse d'Arcole à Montpellier) : Mme KUFFERATH indique avoir pris connaissance du dossier et avoir pris des notes.

Réponse : Cette remarque n'appelle pas de réponse particulière.

5. **5^{ème} remarque du 04/07/2016** (M. Vincent UCHEDA, président du comité de quartier Lez-Pompignane) : M. UCHEDA rappelle que les objectifs poursuivis répondent à une attente des habitants depuis plus de dix ans et relate l'état actuel du quartier (l'automobile occupe une place très importante, trottoirs étroits, manque de transports en commun...). Il souhaite la « rénovation des transports en commun, lien essentiel vers le centre-ville, la mer... » et attend d'autres informations et concertation sur l'avancement du projet.

Réponse : L'attente des habitants est prise en compte à travers ce projet de renouvellement urbain qui a pour ambition d'offrir une nouvelle configuration du quartier et créer une qualité du quotidien (centralité de quartier au contact de la nature...). Concernant la demande de rénovation des transports en commun, un schéma directeur des mobilités est actuellement en cours d'élaboration par la Métropole qui devrait aboutir fin 2016/début 2017. On peut rappeler les 8 orientations stratégiques retenues afin de proposer des opérations concrètes pour développer cette mobilité durable :

- Consolider un réseau de grandes infrastructures pour améliorer la mobilité entre la Métropole, ses territoires voisins et la Grande région, afin de proposer des offres de transport intermodales, interopérables et coordonnées à l'échelle de l'aire urbaine de Montpellier ;
- Favoriser l'utilisation d'un autre ou de plusieurs autres moyens de transport que la voiture individuelle en proposant une offre de transport multiple et plus en adéquation avec les demandes de déplacement ;

- Effectuer un équilibrage de l'offre au regard des besoins du périurbain métropolitain ;
 - Développer l'usage des deux-roues en améliorant l'aménagement de l'espace public et en valorisant ce mode de transport dans le cadre des Plans de Déplacement des Entreprises (PDE) et dans une optique de complémentarité avec les transports collectifs ;
 - Intégrer le covoiturage et l'auto-partage : des formes de mobilités partagées et dynamiques ;
 - Proposer de nouvelles technologies au service des nouvelles mobilités dans le but de simplifier les déplacements des usagers, grâce à des outils performants et innovants ;
 - Développer une démarche d'amélioration continue de l'offre afin d'adapter au mieux l'offre de transport et d'anticiper les évolutions du territoire et ses besoins ;
 - Conserver la capacité d'agir par une maîtrise de la charge transport.
- Enfin, l'ensemble des personnes concernées par le projet (habitants, associations locales...) sera associé pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

6. **6^{ème} remarque du 06/07/2016** (M.Jean Claude GAILLARDON, rue du Bel Air) : M. GAILLARDON souhaite que le quartier des Aubes soit autant associé à cette concertation que le quartier de la Pompignane concernant le Lez.

Réponse : La présente démarche (réunion publique suivie d'un dossier mis à la disposition du public) s'effectue dans le cadre de la concertation règlementaire relative au projet de renouvellement urbain sur le territoire du quartier de la Pompignane. Toutefois, la Ville rappelle que cette concertation est ouverte à toute personne souhaitant y participer.

7. **7^{ème} remarque du 6/07/2016** (M.Claude FORT, rue Claude Brousson) : M.FORT revient sur la demande de mise à disposition d'une copie du dossier en mairie de quartier formulée lors de la réunion publique du 25 mai 2016, évoquant le refus de la Ville au motif que le dossier était très volumineux. Par ailleurs, il fait part de son inquiétude quant à la mixité sociale dans ce projet. En effet, il estime que le quartier de la Pompignane comporte beaucoup de logements sociaux et propose un « rééquilibrage » en lieu et place de la mixité sociale. Selon lui, la norme relative à l'obligation d'intégrer une part de logement social dans les projets n'est pas appliquée à l'identique à l'échelle des quartiers de Montpellier, et particulièrement Port Marianne, qui aurait bénéficié d'une exonération. Il s'interroge également sur le type de personnes ayant vocation à acheter les logements issus du projet, selon lui, il s'agira de propriétaires-bailleurs, et s'interroge par conséquent sur la gestion de ces copropriétés à long terme. D'autre part, il regrette les nuisances engendrées par des « jeunes délinquants » et le manque d'accompagnement des personnes en difficultés.

Il alerte également sur la nécessité de réfléchir à l'aménagement de l'espace situé entre l'ancien centre commercial et la mairie annexe, soulignant qu'il s'agit d'une zone de mixité sensible.

Il souhaite une trame verte partant du Parc Rimbaud, vers la nouvelle mairie de quartier, les équipements sportifs, la piscine de la Pompignane, jusqu'au domaine de la Pompignane.

Enfin, il souhaite une réfection des vestiaires et douches de la piscine de la Pompignane et évoque le départ des praticiens du centre médical de la Pompignane pour raison d'insécurité.

Réponse : Comme indiqué plus haut, la demande de mise à disposition d'un exemplaire du dossier a fait l'objet d'une réponse défavorable pour des raisons réglementaires. En effet, la délibération du conseil municipal n°2016/49 en date du 25 février 2016 précise les modalités de la concertation parmi lesquelles figure « la mise à disposition en mairie, aux heures d'ouvertures habituelles au public du présent dossier présentant les intentions du projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, ainsi que d'un registre permettant au public de consigner ses observations durant une période d'un mois ». Dès lors, la mise à disposition du dossier dans un autre lieu que la mairie n'étant pas expressément prévue dans la délibération cette demande ne peut recevoir une suite favorable.

Concernant la prise en compte de la mixité sociale dans les projets : pour rappel cette disposition trouve sa source dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 obligeant les communes de plus de 3 500 habitants et comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants à disposer d'au moins 20 % de logements sociaux. Par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, le gouvernement a réaffirmé sa volonté de favoriser la mixité urbaine et de créer les conditions d'une offre d'habitat diversifiée. Désormais, les communes devront disposer d'ici à 2025 d'un minimum de 25% de logements sociaux. A Montpellier, l'effort en faveur de la mixité sociale a été impulsé depuis plus de trente ans, devançant certaines des dispositions de la loi SRU. Cette politique a concerné tant la réalisation de quartiers nouveaux dans le cadre de zones d'aménagement concerté (ZAC), que le renouvellement du parc de logements des quartiers existants grâce à des dispositions adaptées du PLU. Cette obligation de mixité sociale transcrite à l'article 2 du règlement du plan local de l'urbanisme s'applique de manière identique (par délimitation de seuil définis dans ce même article) sur l'ensemble du territoire de Montpellier (zones urbaines -dite U- et zones à urbaniser -AU-), sans aucune distinction entre les quartiers.

Concernant la trame verte depuis le parc Rimbaud vers la mairie de quartier jusqu'au domaine de la Pompignane, il est rappelé que l'espace public en cœur de quartier sera planté, ainsi que les voiries lorsque cela sera possible ou les franges privées de celles-ci – avec l'accord des propriétaires, l'objectif étant de créer un lien entre le plateau et les berges du Lez. Le parc des Pastourelles, le domaine de la Pompignane et les projets de squares et de

promenade sur les Hauts de Pinville contribueront également à cette ambiance verte.

Concernant les futurs acquéreurs des constructions issus de ce projet, la Ville de Montpellier rappelle que la propriété privée est un droit libre. La gestion de ces immeubles se fera dans le cadre du droit privé.

Enfin, la rénovation de la piscine relève de la compétence métropolitaine. Sa rénovation éventuelle sera étudiée par les services correspondants.

1.3- Courriers reçus par la Ville durant la phase de concertation organisée :

Durant la période de concertation organisée sur le projet concerné, aucun courrier n'a été reçu en mairie.

1.4- Publicité :

Les modalités de concertation développées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ont fait l'objet d'une publicité par le biais d'avis :

- parus dans la presse :

- journal « *Midi Libre* » du 2 juin 2016 ;
- le journal municipal « *Montpellier Notre Ville* » n°410 du mois de mai 2016 et rappel dans le n°411 du mois de juin 2016.

- parus sur le site internet :

- Site « *Montpellier.fr / enquêtes-publiques-concertations* » à partir du 31 mai 2016.

Par ailleurs, un avis d'information sur la tenue de la réunion publique organisée le 25 mai 2016 sur le projet a été diffusé par les services de la Ville dans les boîtes aux lettres des habitants du quartier de la Pompignane (périmètre d'étude).

2- Commentaires

La concertation organisée sur le projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane a fait l'objet d'une mobilisation de la population relativement importante, notamment grâce au dispositif d'informations et d'annonces mis en place par la collectivité.

Sept observations ont été consignées sur le registre mis à la disposition du public. Celles-ci concernent essentiellement des interrogations sur le projet de renouvellement, objet de la concertation. Toutes les remarques démontrent un véritable attachement des résidents à leur quartier et aucune n'est fondamentalement opposée au projet présenté.

La réunion publique organisée le 25 mai 2016 à la Maison Pour Tous Mélina Mercouri a rassemblé environ cent cinquante personnes et a donné lieu à de nombreux échanges avec le public. L'intérêt de la population s'est essentiellement porté à la fois sur les objectifs des aménagements (préservation du Lez, programmation des logements, espaces plantés...) et sur la mobilité dans ce quartier avec notamment la demande de revoir le réseau des bus desservant le quartier de la Pompignane. La mutation de ce quartier nécessite de maîtriser cette évolution grâce à un aménagement adapté et également un travail d'urbanisme négocié avec les opérateurs privés amenés à intervenir sur ce secteur de Montpellier.

Les différents échanges intervenus avec la population vont permettre d'affiner le projet afin de concilier dans la plus grande sérénité les impératifs dictés par l'intérêt général et les particularités propres à chaque secteur.

Les remarques et interrogations du public durant cette concertation ne constituent donc pas une opposition à la réalisation du projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane.

3- Bilan de la concertation

En conclusion :

- au vu des échanges établis avec la population lors de la réunion publique,
- au vu des remarques recueillies sur le registre mis à la disposition du public,
- au vu de l'absence d'avis ou de toute remarque formulée par courrier ou sur le site internet de la Ville,

le projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane, tel que présenté à ce stade n'a pas suscité d'opposition de la part du public et est même appelé de ses vœux par des représentants du comité de quartier, lesquels attendent une nouvelle dynamique pour la Pompignane.

En conséquence, il est proposé de tirer un bilan favorable de la concertation relative au projet de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane présenté.

Séance publique du jeudi 29 septembre 2016

Convoqué le jeudi 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 29 septembre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Dajmel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri DE VERBIZIER, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Perla DANAN, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Rabii YOUSOUS.

Absents :

Jacques DOMERGUE, Patrick VIGNAL.

Renouvellement urbain du quartier de la Pompignane Concession d'aménagement Désignation du titulaire de la concession d'aménagement Approbation du traité de concession

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane, dont l'urbanisation s'est développée à partir des années 1960 avec l'implantation de l'entreprise IBM sur ce secteur situé à l'est du territoire communal.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment un parc industriel et technologique, des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane, des zones pavillonnaires, ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur. Il a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Il est apparu opportun, compte tenu de nombreux déséquilibres identifiés, de poursuivre sur la base de ces études, la réflexion, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier.

Les principaux enjeux et objectifs du projet sont :

- L'affirmation de la centralité urbaine du quartier (équipements publics, espaces publics, commerces & services, densité adaptée, forme urbaine, ...) ;
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier, et recherchant une plus grande mixité sociale et fonctionnelle ;
- L'amélioration et le développement des espaces publics et des modes de circulation doux (piétons, vélos) garantissant une transversalité inter-quartier et le lien avec le centre-ville ;
- L'accompagnement qualitatif des projets immobiliers d'initiative privée (espaces publics, paysage, architecture et intégration des projets dans leur site, ...) ;
- L'amélioration de la protection hydraulique du quartier et sa valorisation paysagère.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 25 février 2016, la Ville de Montpellier a décidé d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

Après avoir tiré un bilan favorable de cette concertation, elle envisage de mettre en œuvre ce projet, dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et de désigner un aménageur afin de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La Ville de Montpellier souhaite confier la mise en œuvre opérationnelle de ce quartier à un opérateur public spécialisé, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), dans le cadre d'une concession d'aménagement.

En effet, la Ville a approuvé, par délibération en date du 27 octobre 2009, la prise de participation à une société publique locale d'aménagement (SPLA) - SAAM, ainsi que les statuts de celle-ci. Le 24 mai 2016, l'Assemblée générale extraordinaire de la SAAM a adopté une modification des statuts de la société, portant sur la forme de la société, son objet social ainsi que sa dénomination sociale. La SAAM est donc devenue une société publique locale, la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole – SA3M.

Le capital de la SA3M est détenu en totalité par les actionnaires publics, collectivités territoriales et leur groupement. En vertu de l'article L 300-5-2 du code de l'urbanisme et des évolutions de la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés Européennes, les collectivités territoriales et leurs groupements actionnaires peuvent, à ce titre, attribuer à une SPL des concessions d'aménagement pour réaliser et conduire les actions et opérations d'aménagements telles que définies par le code de l'urbanisme, sans publicité ni mise en concurrence, dès lors que les actionnaires exercent sur cette société, au regard de ses statuts, un contrôle analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services.

En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L.300-1, L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, la Ville de Montpellier souhaite donc confier à la SA3M la réalisation de cette opération.

Compte tenu de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de la Métropole à la Ville, signée le 23 août 2016, l'aménagement de ce quartier comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, étant précisé que cette prise en charge ne s'appliquera que dans le périmètre d'éventuels ZAC et/ou PUP.

Pour réaliser ce projet de renouvellement urbain, les missions du concessionnaire définies dans le contrat de concession sont notamment les suivantes :

- acquérir et maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de l'opération,
- réaliser les études opérationnelles nécessaires à la réalisation du projet,
- réaliser tous les équipements concourant à l'opération d'ensemble,
- assurer la commercialisation optimale de l'opération,
- assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, notamment :
 - mettre en œuvre les actions permettant d'assurer la communication nécessaire au projet (informations du public...),
 - assurer la mise en œuvre d'un quartier novateur de par sa conception, mais aussi dans ses modes de production de l'habitat et des espaces publics, avec un objectif d'optimisation des coûts de réalisation et de préservation d'un haut niveau de qualité,
 - participer à la mise en œuvre d'une nouvelle démarche d'urbanisme négocié, associant la Ville, l'architecte en chef d'une éventuelle ZAC, les promoteurs et architectes d'opérations.

Le programme prévisionnel global de l'opération de renouvellement urbain doit permettre la réalisation des constructions comprenant 134 500 m² de surface de plancher de logements environ, ainsi que 6 000 m² de surface de plancher de commerces et activités environ.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération, défini sur la base des études préalables, s'établit à 50 883 000 € HT en dépenses et recettes. Les produits proviendront principalement des recettes de cession des terrains viabilisés, de participations des constructeurs, de subventions potentielles.


En l'état actuel du bilan, cette opération s'équilibre sans aucune participation de la Ville de Montpellier. Le programme prévisionnel des travaux s'élève à 20 165 000 € HT.

La rémunération prévisionnelle totale de l'aménageur s'élève à 4 810 000 €.

En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :

- de mettre en œuvre le projet de réaménagement en désignant la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) comme titulaire de la concession d'aménagement de l'opération de renouvellement urbain du quartier de la Pompignane pour une durée de 10 (dix) années,
- d'approuver les termes du traité de concession (joint en annexe de la présente délibération) liant la Ville et la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) et son bilan financier prévisionnel,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'Adjoint délégué à signer ce traité de concession ainsi que tous documents relatifs à cette affaire.

Le Conseil adopte.

Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

Philippe SAUREL

Publiée le : 30/09/2016

**SOCIETE D'AMENAGEMENT DE
MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE
S.A.3.M**

VILLE DE MONTPELLIER

CONCESSION D'AMENAGEMENT

REAMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA POMPIGNANE

2016-2026

ENTRE

La Ville de MONTPELLIER, 1 Place Georges Frêche 34000 MONTPELLIER,

Représentée par son Maire ou son adjoint délégué à l'urbanisme, dûment habilité à cet effet par une délibération du Conseil Municipal en date dudevenue exécutoire le,

Ci-après dénommée « la Ville » ou « la Collectivité concédante » ou « le Concédant »

D'une part,

ET

La Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), Société Publique Locale au capital de 1.770.000 € dont le siège est 50 place Zeus à Montpellier, et les bureaux Immeuble "Etoile Richter" – 45, place Ernest Granier – CS 29502 - 34960 Montpellier cedex 2, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de Montpellier sous le numéro 521 130 716,

Représentée par Monsieur Christophe Perez agissant aux présentes ;

- Tant en sa qualité de Directeur Général, fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration de ladite société en date du 18 septembre 2014,
- Qu'en vertu des pouvoirs résultant tant desdites délibérations que des dispositions de l'article 21 des statuts.

Et désignée dans ce qui suit par « la Société » ou « l'Aménageur »

D'autre part,

SOMMAIRE

PARTIE I :	
MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	7
ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION	7
ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE.....	7
ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT	9
ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	10
ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS	10
ARTICLE 6 - ASSURANCES	10
PARTIE II :	
MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	11
ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES	11
ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS.....	12
ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE.....	13
ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION	13
ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS	13
ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES.....	13
ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION.....	15
ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES.....	15
ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES	16
PARTIE III :	
MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT	17
ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS.....	17
ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS.....	19
ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES	20
ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS.....	21
ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR.....	21
PARTIE IV :	
MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT	23
ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL.....	23
ARTICLE 22 - RACHAT – RESILIATION – DECHEANCE – RESOLUTION	23
ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION	24
ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION.....	25
PARTIE V : DISPOSITIONS DIVERSES	
ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION	28
ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES	28
ARTICLE -27 - PENALITES	28
ARTICLE 28 - DOMICILIATION.....	29
ARTICLE 29 - INTERPRETATION	29
ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT	29
ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES.....	30

II A TOUT D'ABORD ETE EXPOSE CE QUI SUIT :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment :

- Un parc industriel et technologique,
- Des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane,
- Des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur.

Ce quartier a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Ces études ont fait notamment ressortir les caractéristiques suivantes :

- Coupure entre la partie basse du quartier (secteurs résidentiels) et la partie haute (plateau technologique et industriel) ;
- Faiblesse de la mixité sociale et diversité peu importante des typologies d'habitat ;
- Insuffisance des relations entre le quartier et le fleuve « le Lez » qui le borde et lui confère un potentiel paysager remarquable ;
- Désuétude des structures commerciales existantes ;
- Surdimensionnement des espaces de circulation voués à l'automobile et faiblesse des espaces publics affectés aux modes doux (piétons, cycles, transports en commun, etc.).

Il est apparu opportun, compte tenu des nombreux déséquilibres ainsi identifiés, de poursuivre sur la base de ces études, la réflexion, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier de la Pompignane.

A cette fin, la Ville de Montpellier a décidé par délibération de son Conseil Municipal, en date du 6 mai 2013 d'engager des études de conception du projet urbain d'ensemble à la suite d'un dialogue compétitif conduit dans le cadre d'un mandat d'études.

Les principaux enjeux et objectifs du futur projet sont :

- L'affirmation de la centralité et de l'urbanité de ce quartier (équipements publics, espaces publics, commerces, formes urbaines, image, qualité), associée à un équilibre social présentant une plus grande variété ;
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier et une plus grande mixité fonctionnelle du plateau industriel de la Pompignane ;
- Le développement des modes de circulation doux (piétons, vélos) et de la transversalité inter-quartier ;
- La conception de formes urbaines adaptées au contexte (densité, diversité, tenue de l'espace public, coutures urbaines, etc.) ;
- L'anticipation ou la préservation de la faisabilité d'un T.C.S.P. (Transports en Commun en Site Propre)
- L'amélioration de la protection hydraulique et de la valorisation paysagère.

A l'issue de ce dialogue compétitif, le cabinet d'urbaniste CASTRO/DENISSOF et Associés, associé au paysagiste PRAXYS et aux bureaux d'études BERIM et 2DKS a été désigné comme urbaniste en chef du projet par décision n°2014/0195 du 27 juin 2014.

Cependant, la complexité de cette opération de renouvellement urbain impose de définir ultérieurement les outils potentiels d'aménagement urbain pour se concentrer prioritairement sur le processus de définition du projet urbain.

Dans ce sens, la Ville de Montpellier a décidé :

- Par délibération de son Conseil Municipal, en date du 25 février 2016, déposée en Préfecture de l'Hérault, le 02 mars 2016 d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées, une concertation dont le bilan a été tiré par délibération en date du ...
- Par délibération en date du ... de mettre en œuvre ce projet d'aménagement, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme ;
- Par délibération en date du ... de désigner la Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M), en qualité de Concessionnaire d'aménagement et de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

La présente concession d'aménagement a été approuvée par délibération du Conseil d'administration de la SA3M en date du 28 juin 2016.

Le périmètre et le programme global prévisionnel des équipements projetés à mettre en œuvre dans le cadre de l'opération d'aménagement, sont précisés à l'article 1 de la présente concession d'aménagement et détaillés en annexe 1 et 2.

La mission et la nature des tâches à réaliser par l'Aménageur pour la réalisation de ces programmes sont précisées à l'article 2 du présent contrat.

Afin de s'assurer de la faisabilité de l'opération, la Collectivité a obtenu de la part de la Métropole, compétente pour la réalisation de certains équipements publics prévus au programme, le transfert de maîtrise d'ouvrage pour la réalisation du programme prévisionnel de travaux de ces équipements.

Cette convention a aussi pour objet d'organiser les modalités de réalisation desdits équipements par l'Aménageur lorsqu'ils sont réalisés au titre d'un PUP, ainsi qu'il sera plus amplement développé à l'article 16.

- Ainsi, par délibération en date du 20 juillet 2016 la ville de Montpellier a approuvé la convention Ville de Montpellier / Métropole qui précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe les termes.

En parallèle, par délibération en date du 21 juillet 2016, la Métropole a décidé de valider ladite convention Ville de Montpellier / Métropole qui précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe les termes.

Cette convention a été signée le 23 août 2016 et transmise en Préfecture le 24 août 2016. Elle figure en annexe 4 de la présente convention.

Il est par ailleurs précisé que la Collectivité s'est assurée de la compatibilité de son projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sur le secteur concerné, ou à défaut déclare son intention de mettre en œuvre les procédures nécessaires pour que ces documents d'urbanisme permettent la réalisation du projet dans les conditions prévues, et s'attachera à ce que l'opération reste compatible avec lesdits documents, le cas échéant par des procédures de mise en compatibilité.

La présente concession d'aménagement est destinée à fixer les droits et obligations respectifs des parties, notamment les conditions dans lesquelles l'Aménageur réalisera ses missions, sous le contrôle de la Collectivité en tant que concédante.

Les conditions générales du contrôle exercé par les collectivités actionnaires de la SA3M sur celle-ci, de manière analogue à celui qu'elles exercent sur leurs propres services, sont définies par ailleurs

dans les documents qui régissent le fonctionnement structurel de la société (notamment la charte des actionnaires et le règlement intérieur du comité d'engagement) et ne sont pas reprises dans la présente concession.

Il est ici précisé que l'Aménageur s'engage, au titre du présent contrat, dans les conditions économiques et réglementaires existant à la date de signature de la présente concession.

La présente concession est menée au risque du Concédant, dans les limites et conditions définies au présent contrat.

Le contenu et les conditions de financement de l'opération sont susceptibles d'évoluer à la demande du Concédant ou sur proposition de l'Aménageur dans le cadre d'un avenant au présent contrat. La participation de la Collectivité concédante est alors susceptible d'évoluer pour tenir compte des nouvelles conditions engendrées par ces modifications dans le cadre d'un avenant au présent contrat.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

MODALITES GENERALES D'EXECUTION DE LA
CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1 - OBJET DE L'OPERATION

1.1. En application de la réglementation en vigueur, et notamment des articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme ainsi que des articles L. 1523-1 à L. 1523-4 du code général des collectivités territoriales, et dans les conditions déterminées par la présente concession d'aménagement, la Ville de Montpellier confie à la SA3M qui accepte, la réalisation de l'opération d'aménagement dite « Réaménagement du quartier de la Pompignane à Montpellier », dont le principe, le programme, la délimitation et les éléments financiers prévisionnels ont été définis et arrêtés par délibération du Conseil Municipal en date du ...

1.2. Cette opération s'inscrit dans un périmètre figurant sur le plan joint en Annexe 1 des présentes.

Son aménagement doit permettre la réalisation d'un programme prévisionnel global des constructions comprenant 134.500 m² de surface de plancher de logements environ, 6.000 m² de surface de plancher de commerces et activités environ.

Cet aménagement comprend l'ensemble des travaux de voirie, de réseaux, d'espaces libres et d'installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers, des constructions à édifier à l'intérieur du périmètre de l'opération, ces travaux étant réalisés dans le cadre de la concession.

Le programme global de travaux de l'opération est indiqué en annexe 2 de la présente concession.

Il détermine notamment la personne publique ou privée destinataire de l'ouvrage qu'il s'agisse de la Collectivité concédante, d'autres collectivités ou groupements de collectivités, ou de concessionnaires de service public ou d'associations syndicales ou foncières.

Un accord de ces collectivités, groupements de collectivités ainsi que celui des concessionnaires de service public sur le principe de la réalisation de ces équipements, sur les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement qui se fera dans les formes prévues au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et à l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales sera demandé avant tout démarrage de travaux ou demande des autorisations administratives et réglementaires liés à ces travaux.

Si le programme des travaux ou ses conditions de financement tels que décrits en annexe 2 venaient à être remis en cause du fait de la collectivité concédante ou des autres personnes publiques ou privées destinataires des ouvrages ou pour toute autre raison, un avenant interviendrait pour prendre acte de ces modifications et de leurs conséquences notamment sur le bilan financier prévisionnel.

ARTICLE 2 - MISSION DU CONCESSIONNAIRE

En vue de la réalisation de sa mission, l'Aménageur prendra en charge les tâches suivantes :

- a) **Acquérir** la propriété, à l'amiable ou par voie de préemption ou d'expropriation, prendre à bail emphytéotique ou à construction, les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, ainsi que les droits mobiliers compris dans le périmètre de l'opération, ainsi que ceux qui, situés en dehors de ce périmètre, sont nécessaires pour la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération,

Gérer les biens acquis et, le cas échéant, assurer le relogement des occupants de bonne foi, indemniser ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits, les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier.

b) **Procéder à toutes études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet, et notamment :

- La définition des secteurs opérationnels d'intervention et le suivi du plan d'organisation spatiale de l'opération,
- Les études opérationnelles nécessaires à toutes les actions de démolition, d'aménagement et de construction,
- La définition des procédures de mise en œuvre opérationnelle et de financement du projet urbain objet de la concession, en relation étroite avec le Collectivité concédante et toute autre collectivité compétente : étude de la possibilité et de l'opportunité de créer à l'intérieur du périmètre concédé une ou plusieurs zones d'aménagement concerté, détermination de secteurs dans lesquels devront ou pourront être conclues des conventions de projet urbain partenarial etc.
- L'organisation et le suivi sur l'ensemble du périmètre au regard des différents secteurs opérationnels de la maîtrise foncière, de la réalisation des équipements structurants, de l'équilibre des participations, de la cohérence urbaine, architecturale, paysagère et environnementale,
- Toutes études qui permettront, en cours d'opération, de proposer toutes modifications de programme qui s'avèreraient opportunes, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants,
- Par ailleurs, l'Aménageur contribuera aux côtés de la Ville de Montpellier dans la mise en œuvre de son programme d'aménagement et de développement durable, et des orientations réglementaires à faire prévaloir pour assurer la cohérence de l'opération d'aménagement d'ensemble. Il pourra en tant que de besoin être associé aux études relatives à l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme qui pourraient avoir à être menées par la Collectivité pour la mise en œuvre de l'opération d'aménagement, et si nécessaire, pourra procéder à des études spécifiques pour lui apporter des éléments utiles concernant le programme de l'opération sur le périmètre défini.

c) **Démolir** les bâtiments existants dont la démolition est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ;

d) **Mettre en état et aménager** les sols et réaliser les équipements d'infrastructures propres à l'opération destinés à être remis à la Collectivité, ou aux autres collectivités publiques ou groupement de collectivités intéressés, aux associations syndicales ou foncières, ainsi qu'aux concessionnaires de service public ;

e) De façon générale, **réaliser** tous les équipements concourant à l'opération globale d'aménagement, intégrés au programme futur de l'opération, en conformité avec le bilan prévisionnel de l'opération figurant en annexe 2 ;

f) **Assurer la commercialisation** optimale de l'opération (terrains et immeubles bâtis) :

- définir une stratégie de commercialisation cohérente avec l'économie de l'opération, déterminer les conditions de cession ou de location, conseils aux acquéreurs dans les domaines administratifs, juridiques et fiscaux, organisation des rapports avec les architectes,
- gérer sur le plan administratif, juridique, financier et fiscal les contrats de vente, de concession d'usage, de location de terrains et immeubles bâtis à passer avec les divers utilisateurs agréés par la Ville de Montpellier jusqu'à la signature des actes authentiques

g) **Assurer la promotion** de l'opération en effectuant notamment les missions ci-après : établissement d'un dossier acquéreur avec argumentaire, prospection directe des cessionnaires, campagne de publicité, réception des acquéreurs potentiels, organisation de visite, mise au point et signature par les preneurs ou acquéreurs des documents contractuels sous seing privé (options, promesses, compromis, conventions) ainsi que de toutes pièces annexes, compte rendu périodique à la Collectivité concédante, de contacts pris et de actions de négociations entreprises, et documents généraux de présentation de l'opération (plaquettes, maquettes, panneaux d'exposition).

h) **Assurer** l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération, et notamment :

- assurer la coordination des différents opérateurs intervenant pour la mise en œuvre des éléments du programme de l'opération,

- assurer le suivi et la coordination de la réalisation des aménagements et équipements mis à la charge des bénéficiaires de cessions, locations, ou concessions d'usage des terrains aménagés,
- assurer les tâches de communication, d'accueil des usagers et des habitants et d'animation de la zone, liée à la conduite de l'opération d'aménagement,
- tenir constamment à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie ; négocier et contracter les moyens de financement les plus appropriés,
- d'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensable pour la bonne fin de l'opération, et assurer en tout temps une complète information de la Collectivité concédante sur les conditions de déroulement de l'opération. L'AMÉNAGEUR est à cet effet amené à se doter de toutes les compétences qu'il jugera utile à la bonne exécution de ses missions, notamment dans le cadre d'assistance à maîtrise d'ouvrage.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au présent contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS DU CONCEDANT

La Collectivité concédante s'engage, pour sa part, à :

- a) recueillir l'accord des collectivités ou groupements de collectivités ainsi que celui ainsi des concessionnaires de service public, destinataires des équipements publics à réaliser sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine telles que définies à l'article 14 ci-après et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;
- b) s'assurer de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- c) engager toute procédure permettant d'assurer la cohérence des documents d'urbanisme réglementaire avec le projet urbain, et notamment le cas échéant par la voie de la déclaration de projet et la demande de mise en compatibilité des PLU ;
- d) soumettre à l'approbation de son organe délibérant les dossiers relatifs aux procédures d'urbanisme et procédures diverses, nécessaires à la réalisation de l'opération ;
- e) céder à l'Aménageur les terrains dont elle est propriétaire et qui sont nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement ;
- f) réaliser ou faire réaliser les équipements spécifiques à l'opération, qui ne sont pas confiés à l'Aménageur dans le cadre de la présente concession d'aménagement. L'Aménageur pourra demander à la collectivité concédante d'être consulté sur les avants projets avant leur approbation par les autorités compétentes, ainsi que sur les délais de réalisation prévisionnels ;
- g) en tant que de besoin, mettre en place les moyens nécessaires pour que soient versées à l'Aménageur les subventions attribuées par les partenaires publics de l'opération (Etat, Région, Métropole, Département, Agence de l'Eau, etc.) affectées spécifiquement à des actions réalisées par l'Aménageur dans le cadre de la présente concession, conformément aux dispositions du dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et aux deux derniers alinéas de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales ;
- h) prononcer la clôture de l'opération dans l'année suivant l'achèvement de la mission de l'Aménageur.

ARTICLE 4 - DATE D'EFFET ET DUREE DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

La concession d'aménagement est rendue exécutoire dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur. La Collectivité concédante la notifiera à l'Aménageur en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat la rendant exécutoire. Elle prendra effet à compter de la date de la réception par le concessionnaire de cette notification.

Sa durée est fixée 10 (DIX) années à compter de sa date de prise d'effet. Elle pourra être prorogée par les parties en cas d'inachèvement de l'opération par avenant exécutoire dans les conditions ci-dessus.

La concession d'aménagement expirera également à la date de constatation de l'achèvement de l'opération si celui-ci intervient avant le terme ci-dessus. Un avenant constatera cet achèvement.

La présente concession d'aménagement ne pourra pas être renouvelée par tacite reconduction.

ARTICLE 5 - PROPRIETE DES DOCUMENTS

Toutes les études et tous les documents établis en application de la présente concession, et indispensables à la poursuite de l'opération d'aménagement, deviennent la propriété de la Collectivité concédante, ou s'il y a lieu, de la collectivité, du groupement de collectivités, de l'établissement public ou du concessionnaire de service public intéressés, qui peuvent les utiliser sous réserve des droits d'auteur qui y sont attachés.

L'Aménageur et le Concédant définissent de concert les conditions de communication à des tiers autres que les représentants des personnes ci-dessus désignées, les documents qui pourraient lui être confiés au cours de sa mission.

ARTICLE 6 - ASSURANCES

L'Aménageur doit souscrire les assurances couvrant ses diverses responsabilités.

L'Aménageur communiquera une copie des polices d'assurance souscrites à première réquisition de la Collectivité.

MODALITES OPERATIONNELLES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 7 - MODALITES D'ACQUISITION ET DE LIBERATION DES IMMEUBLES

Dès que la concession d'aménagement est exécutoire, l'Aménageur peut procéder soit à l'amiable, soit par voie de préemption ou d'expropriation, à l'acquisition ou à la prise à bail des terrains et immeubles bâtis, conformément à l'article 2a) de la présente concession d'aménagement.

7.1 Acquisitions amiables

L'Aménageur procède aux négociations foncières, préalables aux acquisitions portant sur les terrains bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération.

Les prix des acquisitions ou des prises à bail, ainsi que les montants des indemnités doivent être fixés après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n°2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réforme à caractère économique et financier, après demande d'avis auprès du directeur des services fiscaux, et après accord de la Collectivité concédante. Lorsque le prix d'acquisition est supérieur à l'avis du directeur des services fiscaux, l'acquisition ne peut avoir lieu qu'après délibération du conseil d'administration de l'Aménageur, conformément à l'article 10 du décret n° 86-455 du 14 mars 1986 modifié relatif à la suppression des commissions des opérations immobilières et de l'architecture et modalités de consultation du service des domaines

En cas d'acquisition amiable des terrains situés en dehors du périmètre de l'opération mais indispensables à sa réalisation, l'Aménageur doit en outre recueillir l'accord formel de la Collectivité.

7.2 Droit de préemption

Les terrains et les immeubles bâtis acquis par la Collectivité concédante en vertu du droit de préemption sont, le cas échéant, cédés de gré à gré à l'Aménageur, le prix de cession étant au moins égal au prix d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.3 Mise en demeure d'acquérir dans le cadre du droit de délaissement des propriétaires de terrains

Dans l'hypothèse serait mise en œuvre une procédure opérationnelle créant au profit des propriétaires un droit de délaissement, et que ce droit serait mis en œuvre par un propriétaire :

- En cas d'accord amiable, la Collectivité concédante s'engage à prévoir dans le contrat de cession une clause de substitution au profit de l'Aménageur, après accord de ce dernier sur les modalités de la cession, notamment sur le prix et les modalités de paiement.
- En l'absence d'accord amiable entre le propriétaire et la Collectivité ayant fait l'objet de la mise en demeure, l'Aménageur s'engage à acquérir auprès de la Collectivité concédante les immeubles acquis par cette dernière à ce titre, au coût d'achat majoré des frais exposés par la Collectivité concédante.

7.4 Déclaration d'utilité publique - Acquisition des biens par expropriation

Le Concédant s'engage, si l'Aménageur en fait la demande, à solliciter la déclaration d'utilité publique de l'opération nécessaire aux secteurs d'intervention opérationnelle et aux travaux relevant de l'opération d'aménagement d'ensemble au bénéfice de l'Aménageur.

L'Aménageur établit, aux frais de l'opération, tous les documents nécessaires à l'intervention de l'acte déclaratif d'utilité publique et à l'arrêté de cessibilité.

En tant que de besoin, lorsque l'expropriation est prononcée au nom du Concédant, le Concédant s'engage à faire prononcer dans les moindres délais, à la demande de l'Aménageur, l'expropriation des immeubles que l'Aménageur ne parviendrait pas à acquérir à l'amiable.

La présente concession vaut cahier des charges au sens des articles L. 411-1 et suivants du code de l'expropriation, compte tenu notamment de l'article 12 ci-après. En conséquence, les immeubles

expropriés par le Concédant, ou acquis à l'amiable sous DUP, seront cédés de gré à gré à l'Aménageur.

7.5 Suivi et contrôle des acquisitions foncières

7.5.1 Conformément aux dispositions de l'article L. 1524-3 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur présente chaque année à la Collectivité un rapport spécial sur les conditions de l'exercice de ses droits de préemption et d'expropriation. Le concessionnaire adresse ce rapport spécial au représentant de l'Etat dans le Département.

7.5.2 De façon générale et ainsi qu'il est dit à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, l'Aménageur dresse chaque année un tableau des acquisitions et cession immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice qu'il présente à la Collectivité.

7.5.3 Dans l'hypothèse où les conditions d'acquisition ou de libération des immeubles se révéleraient sensiblement différentes de celles prévues au bilan prévisionnel joint en annexe à la présente concession (Annexe 3), l'Aménageur en informera le Concédant afin le cas échéant de modifier les conditions financières de l'opération.

7.6 Relogement des occupants

Lorsque, pour réaliser sa mission, l'Aménageur acquiert des immeubles bâtis, il assure en liaison avec la Collectivité et les administrations intéressées, et dans les meilleures conditions de rapidité, le relogement définitif de leurs éventuels occupants et, au préalable, pourvoit s'il y a lieu, à leur relogement provisoire.

Il empêche par tous les moyens à sa disposition la réoccupation de ces immeubles dans la période pouvant s'étendre entre le début de leur libération et leur démolition effective, sauf s'ils sont susceptibles de recevoir, à la demande de la Collectivité concédante, une utilisation provisoire. Dans ce cas, les terrains ou immeubles ne peuvent faire l'objet que de conventions d'occupation précaires.

L'Aménageur doit démolir ou rendre inutilisables les parties libérées dès que l'opération est techniquement et juridiquement possible.

La gestion des immeubles acquis incombe au concessionnaire et son coût est imputé au bilan de l'opération.

ARTICLE 8 - PRESENTATION DES AVANT-PROJETS ET PROJETS

8.1 Les équipements prévus aux articles 2-d et 2-e ci-dessus font l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) sommaire(s) établi(s) en accord avec les services concernés de la Collectivité concédante et, le cas échéant, les services des collectivités, groupements de collectivités, établissements publics ou des concessionnaires de services publics intéressés. Ce ou ces avant-projet(s) sont soumis pour accord à la Collectivité.

Chacun de ces avant-projets doit être présenté selon un échéancier établi en accord avec la Collectivité concédante et le cas échéant les autres personnes destinataires des ouvrages.

8.2 Les avant-projets sont réputés acceptés si le représentant de la Collectivité et le cas échéant des autres personnes intéressées ne formulent pas d'observation dans un délai de 3 (trois) mois à compter de leur réception.

8.3 Dans l'hypothèse où le Concédant imposerait des prescriptions de nature à affecter sensiblement l'équilibre financier du projet contrat, le Concédant et le Concessionnaire s'engagent à analyser de concert cette situation, afin le cas échéant de modifier les conditions financières du contrat.

ARTICLE 9 - MODALITES DE PASSATION DES MARCHES PAR LE CONCESSIONNAIRE

Pour la réalisation de l'opération d'aménagement, l'Aménageur doit passer les contrats dans le respect de la réglementation en vigueur et notamment de l'ordonnance n° 2015-899 du 23 juillet 2015 et de son décret d'application n° 2016-360 du 25 mars 2016.

Le Concédant sera représenté avec voix délibérative au sein de la commission des marchés de l'Aménageur appelé à intervenir dans la procédure de passation.

ARTICLE 10 - EXECUTION DES TRAVAUX OBJET DE L'OPERATION

10.1 L'Aménageur assure la maîtrise d'ouvrage des travaux et s'assure de leur parfait achèvement dans les délais prévus. Il assure à ce titre une mission de coordination administrative générale.

Il lui appartient d'établir ou de faire établir, sous son contrôle, quelles que soient les méthodes de planification retenues, le calendrier d'exécution des divers ouvrages dont il a la charge en qualité d'Aménageur et de s'assurer que ce calendrier est respecté.

La Collectivité concédante et ses services compétents et le cas échéant les collectivités ou groupements de collectivités destinataires des ouvrages et leurs services compétents pourront avoir communication de toutes les pièces contractuelles et documents qu'ils demanderont ; ils sont autorisés à suivre les chantiers et peuvent y accéder à tout moment. Toutefois, ils ne peuvent présenter leurs observations qu'à l'Aménageur et non directement aux entrepreneurs ou maîtres d'œuvre.

Lorsque les ouvrages sont achevés, ils font l'objet d'une réception à laquelle est invitée la Collectivité concédante et la collectivité ou groupement de collectivités, ou l'association syndicale ou foncière destinataire auquel les ouvrages doivent être transférés.

10.2 L'Aménageur est investi, pour l'exécution des ouvrages faisant l'objet de la présente concession d'aménagement, de tous les droits que les lois et règlements confèrent aux collectivités publiques en matière de travaux publics. Il demeure, en même temps, soumis à toutes les obligations qui en découlent.

10.3 Le Concédant autorise par ailleurs l'Aménageur à intervenir sur son domaine public pour la réalisation du programme des équipements à réaliser. Il mettra tout en œuvre pour que l'Aménageur puisse, le cas échéant, intervenir sur les domaines publics de toutes collectivités, groupement de collectivités, association syndicale ou foncière.

ARTICLE 11 - INDEMNITES AUX TIERS

L'Aménageur suit les contentieux liés à l'opération objet du présent contrat.

Toute indemnité due à des tiers par le fait de l'Aménageur dans l'exécution de la concession d'aménagement est prise en compte, à titre de dépense, au bilan de l'opération objet de la convention. Après l'expiration de la concession d'aménagement, ce principe est appliqué conformément aux dispositions de l'article 24.2 ci-après.

Toutefois, dans le cas de faute lourde de l'Aménageur, les indemnités en cause sont à sa charge définitive, à titre de pénalité ainsi qu'il est dit à l'article 27 ci-après.

ARTICLE 12 - MODALITES DE CESSIION, DE CONCESSION OU DE LOCATION DES IMMEUBLES

12.1 Les biens immobiliers, bâtis ou non bâtis, acquis ou pris à bail par l'Aménageur, font l'objet de cessions, de concessions d'usage, de locations ou de remises au profit soit des utilisateurs, soit de

collectivités publiques, d'établissements publics groupant plusieurs collectivités, des concessionnaires de services publics ou des associations syndicales ou foncières intéressées. Chaque année, l'Aménageur informe la Collectivité des cessions effectuées pendant l'exercice écoulé en application des dispositions de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme.

12.2 L'Aménageur notifie à la Collectivité concédante, en vue de recueillir son accord, les noms et qualités des attributaires éventuels, ainsi que le prix et les modalités de paiement. Cet accord est valablement donné par la personne désignée à l'article 30 ci-après.

Si le Concédant impose un prix de cession inférieur à celui résultant du bilan ci annexé, la participation du Concédant prévue à l'article 16 ci-après sera augmentée de la différence entre le montant tel qu'il aurait dû résulter de ce calcul et du prix effectivement payé par l'acquéreur.

Il en va de même si les conditions de paiement imposées par le Concédant entraînent pour le Concessionnaire une charge financière supplémentaire par rapport à celle résultant du bilan prévisionnel annexé à la présente concession

Tout refus du Concédant d'agréer un acquéreur dont le projet de construction répond aux objectifs de l'opération d'aménagement ouvrira droit pour l'Aménageur à compensation des conséquences financières qui en résultent.

12.3 Les modalités de cession, de location ou de concession d'usage des terrains et immeubles bâtis aux utilisateurs sont définies par un cahier des charges indiquant obligatoirement le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Ce cahier des charges de cession ou de concession de terrains est établi par l'Aménageur et comprend deux titres (trois le cas échéant) :

1°) Le titre I^{er} détermine les prescriptions imposées aux utilisateurs des terrains dans le but de veiller au respect de l'utilité publique lorsque l'acquisition des immeubles bâtis ou non à aménager a été déclarée d'utilité publique ; il précise notamment le but de la cession, les conditions dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des charges ; si l'opération d'aménagement a été déclarée d'utilité publique, il doit être conforme aux clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L. 21-3 du code de l'expropriation.

2°) Le titre II définit les droits et obligations de l'Aménageur et des utilisateurs pendant la durée des travaux d'aménagement de la zone et de construction des bâtiments. Il peut fixer notamment les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées aux utilisateurs et à leurs entreprises et maîtres d'œuvre.

Si les terrains à bâtir sont cédés avant l'achèvement des équipements prévus, une date prévisionnelle d'achèvement des équipements par le concessionnaire devra être précisée. Les équipements existants devront permettre toutefois l'accès aux chantiers et la poursuite des travaux par les utilisateurs.

3°) Le titre III fixe le cas échéant les règles et servitudes de droit privé imposées aux bénéficiaires des cessions et des concessions d'usage et à leurs ayants-droit ou ayants-cause à quelque titre que ce soit. Il détermine notamment les modalités de la gestion des équipements d'intérêt collectif et précise, le cas échéant, les modalités de création et de fonctionnement d'une ou plusieurs associations syndicales d'utilisateurs.

Dans l'hypothèse d'un secteur d'intervention opérationnelle couvert par une ZAC, ce cahier des charges devra préalablement aux cessions ou concessions d'usages de terrains être approuvé par le Maire de la Ville de Montpellier, conformément à l'article L. 311-6 2° alinéa du code de l'urbanisme.

12.4 L'Aménageur transmettra pour validation au concédant, pour chaque cession, la fiche de lot architecturale correspondante au moins 15 jours avant la consultation de promoteurs.

12.5 A l'expiration de la concession d'aménagement, les terrains et immeubles bâtis situés à l'intérieur du périmètre de l'opération, qui n'auraient pas pu être revendus constituent des biens de reprise revenant automatiquement à la Collectivité ainsi qu'il est dit à l'article 23 ci-après.

Si à l'occasion des acquisitions nécessaires à la réalisation de la zone, l'Aménageur a acquis des parcelles situées à l'extérieur du périmètre de la concession d'aménagement, ces terrains sont obligatoirement cédés à la Collectivité, sauf accord exprès de sa part pour qu'ils soient cédés à un tiers.

ARTICLE 13 - CONVENTIONS D'ASSOCIATION

A l'intérieur du périmètre concédé, l'Aménageur pourra, s'il y a lieu, négocier et signer avec les opérateurs souhaitant développer des projets sur des terrains non acquis de l'Aménageur, des conventions précisant les conditions techniques, programmatiques, architecturales, environnementales dans lesquelles ces opérateurs contribuent à la réalisation de l'opération. Ces conventions seront négociées et établies en concertation étroite avec la Collectivité concédante.

ARTICLE 14 - REMISE DES OUVRAGES

14.1 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine du Concédant ou de la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante, et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à la Collectivité concédante au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, l'Aménageur doit inviter le Concédant ou la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante, à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. Les opérations constateront ce retour dans le patrimoine public sans cependant l'opérer. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'Aménageur à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public, et les associations syndicales ou foncières intéressés par les ouvrages réalisés, seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

14.2 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par la Collectivité concédante.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise ; la Collectivité concédante leur remet les ouvrages en présence du Concessionnaire d'aménagement.

14.3 Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'associations syndicales ou foncières leur reviennent de plein droit dès leur achèvement. A cet effet, les représentants des associations sont invités à participer aux opérations de réception des ouvrages, conjointement avec ceux de la collectivité concédante, comme prévu à l'article 10. La remise aux associations intervient selon les modalités définies par leurs statuts. L'Aménageur veillera à ce que ceux-ci organisent la prise en charge des ouvrages par les associations dès leur achèvement, que des réserves aient été ou non émises, et la régularisation rapide du transfert de propriété.

14.4 L'Aménageur a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de la Collectivité concédante ou, le cas échéant, des personnes autres intéressées, un acte authentique réitérant le

transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

14.5 L'achèvement est réputé réalisé, au sens du présent article, au plus tard, pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres, dès leur ouverture au public, et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

A la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, l'Aménageur fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

14.6 A la remise des ouvrages au Concédant ou à une autre collectivité compétente, l'Aménageur établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Collectivité compétente :

- a. Identification de l'ouvrage
 - b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :
 - coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
 - coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
 - coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
 - autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), ...L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.
 - c. Participation due, le cas échéant, par la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.
- Participation due, le cas échéant, par la collectivité compétente autre que la collectivité concédante selon les dispositions prévues à l'article 16.4 ci-après, majorée de la TVA.

ARTICLE 15 - ENTRETIEN DES OUVRAGES

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par l'Aménageur. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 14 ci-avant, la Collectivité, ou les autres personnes publiques compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elles ont dès lors seules qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

MODALITES FINANCIERES D'EXECUTION DE LA CONCESSION D'AMENAGEMENT

ARTICLE 16 - FINANCEMENT DES OPERATIONS

16.1 Les charges supportées par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération sont couvertes en premier lieu par les produits à provenir des cessions, des concessions d'usage et des locations de terrains ou d'immeubles bâtis, les participations dues par les propriétaires, les produits financiers, les subventions, ainsi que par la participation définie à l'article 16.4 ci-dessous telle qu'elle apparaît sur les bilans financiers et plans de trésorerie prévisionnels annexés au présent contrat ou sur chaque bilan financier prévisionnel annuel visé à l'article 18 ci-dessous.

16.2 L'Aménageur peut recevoir des constructeurs d'immeubles, des participations d'urbanisme telles que, et selon les choix de montage opérationnel qui seront effectués : conventions de projet urbain partenarial prévues à l'article L. 332-11-3, conventions de participation financière prévues à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

Dans le cas où en vue de réaliser l'opération concédée, une ou plusieurs ZAC seraient créées à l'intérieur du périmètre de la concession, un avenant à la présente concession viendra préciser, notamment les conditions dans lesquelles les montants dus par les constructeurs au titre de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme peuvent être reversés au bilan de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, il est rappelé que le bilan de l'opération d'aménagement a été construit en s'appuyant sur le versement à l'opération d'aménagement de participations dues par les constructeurs au titre de conventions de projet urbain partenarial. La perception directe de ces sommes par l'Aménageur est autorisée par Montpellier Méditerranée Métropole dans le cadre de la convention de transfert de maîtrise d'ouvrage en date du 23 août 2016 signée entre cette dernière et la Ville de Montpellier.

La Collectivité concédante autorise par la présente concession l'Aménageur à percevoir directement des constructeurs les sommes dues à Montpellier Méditerranée Métropole au titre des PUP.

La convention de transfert de maîtrise d'ouvrage précise les conditions dans lesquelles ces conventions de PUP sont préparées et les modalités d'affectation au bilan de l'opération des montants dus et versés par les constructeurs.

Par ailleurs, s'agissant des sommes perçues au titre des PUP, il est rappelé les termes de la convention susvisée signée entre Montpellier Méditerranée Métropole et la Ville de Montpellier :

a- L'aménageur devra rendre compte de l'encaissement et de l'utilisation effectifs des sommes versées dans le rapport annuel à la collectivité publique concédante (CRAC), dans les conditions prévues dans la concession d'aménagement.

b- L'aménageur devra également rendre compte de leur utilisation à la Métropole. A cet effet, l'aménageur adressera au plus tard le 30 juin de chaque année, un rapport précisant :

- le montant des sommes effectivement perçues,
- les modalités de leur utilisation,
- l'état d'avancement des actions d'aménagement pour le financement desquelles les sommes ont été versées ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Métropole a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

c - Dans l'hypothèse où les sommes versées en direct par les constructeurs à l'aménageur ne seraient pas utilisées conformément aux dispositions des articles ci-dessus, la Métropole pourra en exiger de l'aménageur le remboursement après mise en demeure d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation. Dans ces hypothèses, la Ville ou son aménageur garantira la Métropole pour toute action indemnitaire qui viendrait à être intentée par les constructeurs du fait de la non réalisation totale ou partielle des équipements publics prévus dans les PUP.

d – L'aménageur ne pourra être tenu responsable des retards dans la réalisation des actions d'aménagement relevant soit d'une cause de force majeure, notamment en cas de modification des règles d'urbanisme rendant impossible, compromettant ou rendant plus onéreuse leur réalisation, soit du retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Il en va de même en cas de retrait des autorisations administratives, de suspension de ces autorisations ou d'annulation.

En cas de recours gracieux ou contentieux exercé contre les autorisations, les parties à la présente convention s'engagent à définir par avenant les modalités de réalisation de la présente convention.

16.3 L'Aménageur peut solliciter, en vue de la réalisation de l'opération, l'attribution de toute aide financière directe ou indirecte auprès de toute structure.

Sous réserve de l'accord préalable de la Collectivité concédante, l'Aménageur pourra notamment bénéficier dans les conditions fixées au dernier alinéa de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'avant dernier alinéa de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales des subventions versées par d'autres collectivités territoriales ou groupement de collectivités territoriales en vue de financer des actions qu'elle aura à mener en application de la présente concession d'aménagement. Une convention signée par l'Aménageur, la Collectivité concédante et la collectivité ou le groupement de collectivités qui octroie la subvention fixera notamment l'affectation éventuelle de cette subvention à la contrepartie de la remise d'ouvrage à la collectivité ou le groupement financeurs, ainsi que les conditions dans lesquelles l'Aménageur rendra compte de son attribution, de son échéancier, de son encaissement effectif et de son utilisation.

16.4 Participation de la Collectivité au coût de l'opération

En application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, le montant prévisionnel de la participation du concédant est fixé à 0 (zéro) € (TVA éventuellement due en sus).

16.4.1 Les modalités de cette participation

Sans objet

16.4.2 Affectation

Ce montant pourra être affecté en tant que de besoin, par délibération du Concédant, au financement des équipements publics dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par l'Aménageur, en fonction du bilan prévisionnel annexé à la présente convention.

16.4.3 Evolution de la participation

Le montant global de cette participation pourra être révisé par avenant à la présente concession d'aménagement approuvé par délibération de l'assemblée délibérante de la Collectivité concédante, conformément à l'article L. 300-5 II du code de l'urbanisme.

Dans l'hypothèse où le refus de la Collectivité concédante de modifier le montant de cette participation serait de nature à remettre en cause, à raison de charges nouvelles d'intérêt général ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, l'équilibre financier de la présente concession, la Collectivité concédante sera tenue de résilier celle-ci, si l'Aménageur en fait la demande. La résiliation prendra effet au terme d'un préavis de trois mois courant de la notification de la décision de résiliation, le déséquilibre résultant des charges d'intérêt général, ou provenant de faits non imputables à l'Aménageur, étant immédiatement à la charge de la Collectivité concédante.

16.5 Lorsque les prévisions budgétaires actualisées feront apparaître une insuffisance provisoire de trésorerie, l'Aménageur pourra solliciter le versement par la Collectivité concédante d'une avance, éventuellement renouvelable, dans les conditions définies à l'article L. 1523-2 4° du code général des collectivités territoriales.

16.6 L'Aménageur contracte tous emprunts et avances nécessaires au financement provisoire de l'opération.

16.7 L'Aménageur gère distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération en effectuant les mouvements de trésorerie nécessaires à titre onéreux entre les différentes opérations de l'Aménageur, ou avec les comptes propres de l'Aménageur ou avec un établissement financier. L'Aménageur impute à l'opération, en fonction de la situation de trésorerie réelle de l'opération, les intérêts débiteurs au taux réel pratiqué par les établissements financiers auprès desquels il sollicite des découverts et des produits financiers au taux moyen des placements pratiqués sur l'exercice.

Si l'Aménageur utilise ses fonds propres pour la mise en place de ces relais, il est autorisé à imputer une rémunération au taux Eonia.

16.8 Dans le cas où le déroulement de l'opération s'avèrerait sensiblement différent des hypothèses de programme initiales, la Collectivité concédante se réserve la possibilité d'adapter le rythme d'avancement de l'opération, tant en matière de commercialisation que de programmation des équipements publics. Dans cette hypothèse, la Collectivité concédante et l'Aménageur étudieront de concert les adaptations juridiques et financières à mettre en œuvre, notamment celles relatives à la participation financière définie à l'article 16.4 ci-dessus.

ARTICLE 17 - COMPTABILITE – COMPTES-RENDUS ANNUELS

Pour permettre à la Collectivité concédante d'exercer son droit à contrôle comptable et financier en application de l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme et de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur doit tenir sa comptabilité de manière à faire apparaître distinctement les comptes propres à l'opération objet de la présente concession.

17.1 Ainsi qu'il est dit aux articles L. 300-5 du code de l'urbanisme et L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales, l'Aménageur adresse chaque année à la Collectivité, avant le 30 juin, pour examen et approbation un compte rendu financier comportant notamment en annexe :

- 1°/ le « bilan » prévisionnel global actualisé défini à l'article 18 ci-après,
- 2°/ le plan global de trésorerie actualisé de l'opération défini à l'article 18 ci-après,
- 3°/ un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice écoulé visé à aux articles 7.5.1 et 12.1 ci-avant
- 4°/ une note de conjoncture sur les conditions physiques et financières de réalisation de l'opération au cours de l'exercice écoulé comparées aux prévisions initiales et sur les prévisions de l'année à venir.
- 5°/ le cas échéant le bilan de la mise en œuvre des conventions d'avances prévues à l'article 16.5.

6°/ le cas échéant, le compte rendu d'utilisation des subventions versées par les autres personnes publiques en application de l'article 16.3, de l'échéancier de ces subventions et de leur encaissement effectif.

Le compte-rendu est soumis à l'organe délibérant qui se prononce par un vote.

17.2 La Collectivité a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

17.3 A l'occasion de l'examen du compte-rendu annuel établi par l'Aménageur, la Collectivité concédante peut demander une modification du programme, laquelle s'effectuera selon la procédure prévue par la réglementation en vigueur, ainsi que l'établissement du bilan financier prévisionnel correspondant. Les frais supportés par l'Aménageur pour cette modification sont imputés au compte de l'opération.

17.4 Le contrôle de la collectivité s'exerce par ailleurs en conformité avec les dispositions de la charte des actionnaires de la SA3M.

ARTICLE 18 - PREVISIONS BUDGETAIRES ANNUELLES

L'Aménageur établit un état prévisionnel actualisé pour l'année à venir, des dépenses et des recettes de l'opération, objet de la présente concession d'aménagement, ainsi que le programme correspondant des acquisitions immobilières, des cessions de terrains ou volumes grevés de droits à construire et des travaux, ainsi que le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'année à venir.

18.1 Le bilan prévisionnel global et l'état prévisionnel annuel comportent notamment :

- En dépenses, les acquisitions de terrains, le coût des travaux d'équipement à la charge de l'Aménageur visés en annexe 2 des présentes, les frais résultant de l'intervention des personnes prévues à l'article 10, les indemnités prévues à l'article 11, les frais financiers et l'imputation forfaitaire par le Concessionnaire de ses frais de fonctionnement, dite « rémunération annuelle » définie à l'article 20 ci-après.
- En recettes, les prix des cessions, concessions d'usage ou locations de biens immobiliers à encaisser, les participations versées par les propriétaires et constructeurs, que ce soit par le biais de convention d'association ou de Projets Urbains Partenariaux, les produits financiers, les produits de gestion, les subventions et financements des autres collectivités ou groupements de collectivités affectés aux actions d'aménagement réalisées dans le cadre de l'opération à verser à l'Aménageur et les participations dues par la Collectivité concédante. L'état prévisionnel annuel précise notamment les participations, subventions et financements à verser à l'Aménageur au cours de l'exercice suivant par la Collectivité concédante et les autres collectivités ou groupements de collectivités dans les conditions indiquées aux articles 16.3 et 16.4 ci-avant.

18.2 Le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels font ressortir les excédents ou les déficits de trésorerie, le montant des emprunts (annuités à rembourser ou encaissements), des avances reçues de la Collectivité et, le cas échéant, le montant de l'avance due par la Collectivité concédante dans les conditions prévues à l'article 16.5 ci-avant.

18.3 L'état prévisionnel des dépenses et recettes, et le plan de trésorerie et le plan de financement prévisionnels de l'opération doivent être établis dès que la concession d'aménagement est exécutoire et par la suite avant le 1^{er} septembre de chaque année s'ils font état pour l'année suivante d'un versement de participation ou d'avance par la Collectivité concédante ainsi que d'une possible mise en jeu de la garantie d'emprunt ou, dans le cas contraire, avant le 31 octobre de chaque année.

ARTICLE 19 - GARANTIE DES EMPRUNTS

A la demande des organismes prêteurs et compte tenu du montant des emprunts tels qu'ils résultent du plan global de trésorerie défini à l'article 18, la Collectivité accorde sa garantie au service des intérêts et tous frais y afférents, ainsi qu'au remboursement des emprunts contractés par l'Aménageur pour la réalisation de l'opération, dans la limite édictée par les textes en vigueur.

Une garantie peut, en outre, être demandée à d'autres personnes, notamment à tout actionnaire de la SA3M.

Tous les garants peuvent exercer le contrôle financier prévu à l'article 17 au profit de la Collectivité concédante.

Lorsqu'il résulte de l'état prévisionnel défini à l'article 18 que l'Aménageur n'est pas en mesure de faire face aux charges de la quote-part des emprunts garantis en application du présent article, la Collectivité concédante et les autres collectivités garantes inscrivent à leur budget primitif de l'année à venir les crédits nécessaires pour remplir ses obligations vis-à-vis des organismes prêteurs.

Les sommes ainsi versées par les Collectivités aux organismes prêteurs ont un caractère d'avances de trésorerie recouvrables que le Concessionnaire doit rembourser.

ARTICLE 20 - MODALITES D'IMPUTATION DES CHARGES DE L'AMENAGEUR

20.1 L'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement.

Ces imputations forfaitaires destinées à couvrir le coût d'intervention de l'Aménageur sont dites "rémunérations" au sens de l'article L.1523-2 du code général des collectivités territoriales.

20.2 La rémunération de l'aménageur se détermine de la façon suivante :

1° Une part de rémunération variable correspondant à une incitation et se déterminant par une règle de proportionnalité sur les missions suivantes :

Sur les recettes :

4% de toutes les recettes HT liées aux ventes de terrains porteurs de droits à construire,

1% de toutes les recettes HT liées aux ventes auprès des Collectivités,

6% de toutes les recettes locatives HT,

Le cas échéant, 6% du montant des participations versées par les constructeurs au titre de conventions de participation

A l'exception des subventions, participations du concédant et des autres collectivités.

Pour les ventes de terrains porteurs de droits à construire, la rémunération sera perçue à hauteur de 50% du montant total de la cession à la signature du compromis de vente et le solde à signature de l'acte de vente. La rémunération perçue sera réputée acquise même si la vente n'était pas réitérée.

Au regard du bilan financier figurant en annexe 3, cette rémunération est prévisionnellement évaluée à 1.574.000 HT (UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE QUATORZE MILLE EUROS HORS TAXE).

Sur les dépenses :

2% de toutes les dépenses HT liées aux acquisitions hors concédant, étant entendu que cette rémunération porte sur les acquisitions amiables. Si un processus d'expropriation venait à être choisi, une révision par accord entre les deux parties fera l'objet d'un avenant.

1% de toutes les dépenses HT liées aux acquisitions auprès du concédant,

3% de toutes les dépenses HT liées aux études, travaux, frais divers, etc..., à l'exclusion de sa propre rémunération, des frais financiers.

Au regard du bilan financier figurant en annexe 3, cette rémunération est prévisionnellement évaluée à 1.150.000 € HT (UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXE)

2°/ Une part de rémunération forfaitaire d'un montant global de 1.265.000 € HT (UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE CINQ MILLE EUROS HORS TAXE) répartie conformément au bilan financier figurant en annexe 3.

Concernant l'année 2016, le forfait sera perçu dans sa totalité à la signature des présentes.

3°/ Une rémunération, au titre de la gestion financière de l'opération, fixée à 0.5% du total des mouvements de fonds, débits et crédits constatés sur les comptes de liaisons de l'opération et figurant dans les écritures de la société.

4°/ Une part de rémunération forfaitaire d'un montant global de 200.000 € HT (DEUX CENT MILLE EUROS HORS TAXE) au titre de la liquidation de l'opération, perçue les deux dernières années de l'opération, à hauteur de 50% chacune.

Elle couvre les actions suivantes :

- Transfert des contrats
- Rétrocession du foncier acquis, remise des ouvrages réalisés
- Liquidation comptable et financière de l'opération, liquidation juridique

20.3 Il est dès lors convenu, qu'à l'occasion de l'examen des comptes rendus financiers visés à l'article 17 ci-dessus, l'Aménageur établira chaque année le ratio entre la rémunération totale imputée et le total des dépenses HT exposées dans l'année. Dans l'hypothèse où, nonobstant les évolutions du programme de l'opération, le ratio ainsi observé dépasse l'indice de rémunération globale de référence durant cinq années consécutives, les parties conviennent d'étudier de concert les modalités d'ajustement des rémunérations détaillées au 1°/ à 4°/ en vue de respecter l'indice de rémunération globale de référence sur la durée de l'opération. Le respect dudit indice devra en tout état de cause être observé à la clôture de l'opération.

20.4 Les pourcentages ou montants forfaitaires fixés ci-dessus pourront être révisés par accord entre les deux parties, pour être mieux adaptés, en cas de besoin, aux frais réels de fonctionnement de l'Aménageur pour cette opération, notamment dans le cas où la durée de la concession d'aménagement serait supérieure à celle prévue à l'article 4 ci-dessus ou dans le cas d'une modification du programme telle que prévue à l'article 17.3 ci-dessus.

20.5 Les imputations annuelles de l'Aménageur sont calculées en appliquant les règles définies au paragraphe 20.2 ci-dessus à partir des éléments comptables de l'exercice considéré.

Elles seront imputées mensuellement par l'Aménageur au compte de l'opération, sous forme d'acomptes. Ceux-ci seront calculés par douzième, à partir des prévisions budgétaires établies conformément aux dispositions de l'article 18.

20.6 A compter de l'année 2017, les rémunérations précisées ci-dessus seront indexées suivant l'Indice ING, étant précisé que les indices permettant cette Indexation, seront d'une part l'Indice lo connu en septembre 2016 dont la valeur est de et d'autre part, le dernier indice connu au 1er Janvier de chaque année.

MODALITES D'EXPIRATION DE LA CONCESSION D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 21 - EXPIRATION DE LA CONCESSION A SON TERME CONTRACTUEL

A l'expiration contractuelle de la concession d'aménagement, telle que définie à l'article 4, l'Aménageur demandera à la Collectivité de constater cette expiration et de lui donner quitus de sa mission.

A cet effet, le bilan de clôture est arrêté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité concédante. Ce bilan prend en compte le montant définitif de la participation de la Collectivité concédante au coût de l'opération. Le montant définitif de cette participation est celui figurant à l'article 16.4 de la présente convention, éventuellement modifié par voie d'avenant.

ARTICLE 22 - RESILIATION

La concession d'aménagement peut être résiliée d'un commun accord. Par ailleurs, elle pourra être résiliée unilatéralement dans les cas suivants :

22.1. Résiliation pour motif d'intérêt général ou rachat

Moyennant le respect d'un préavis de douze mois, le Concédant pourra notifier à l'Aménageur, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision de résilier la concession d'aménagement pour motif d'intérêt général.

La Collectivité concédante sera par ailleurs tenue de résilier la présente convention de concession dans le cas prévu à l'article 16.4.3 ci-dessus.

22.2. Résiliation pour faute

Le Concédant ne peut prononcer de plein droit la résiliation pour faute de l'Aménageur.

En cas de manquement grave de l'une ou l'autre partie dans l'exécution du présent contrat, chacune d'elle peut demander au juge de prononcer la résiliation pour faute de la concession d'aménagement aux torts et griefs de l'autre, après mise en demeure restée infructueuse pendant un délai de trois mois.

22.3. Autres cas de résiliation

22.3.1. Si l'Aménageur est placé en redressement judiciaire, le contrat ne pourra être résolu, conformément à l'article L 622-13 du Code de commerce, que sur renonciation expresse ou tacite par l'administrateur judiciaire à la poursuite du contrat.

En revanche, le contrat sera résilié de plein droit en cas de mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur conformément aux dispositions de l'article L. 1523-4 du Code général des collectivités territoriales ou en cas de liquidation amiable régulièrement décidée par son assemblée générale. Dans ce cas, il sera fait retour gratuit à la Collectivité concédante des biens apportés par cette dernière au patrimoine de la concession d'aménagement.

Les conditions d'indemnisation de la partie non amortie des biens acquis par l'Aménageur ou réalisés par cette dernière sont définies à l'article 24 ci-après.

22.3.2. Le contrat pourra aussi être résilié de plein droit, à l'initiative de la partie la plus diligente, en cas de saisine du Tribunal Administratif par le Préfet en application de l'article L. 2131-6 du Code général des collectivités territoriales ou, sur la seule décision du Concédant, en cas d'avis défavorable de la Chambre régionale des comptes saisie en application de l'article L. 1524-2 du même Code.

ARTICLE 23 - CONSEQUENCES JURIDIQUES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

Dans tous les cas d'expiration de la concession d'aménagement, pour quelque motif que ce soit, à terme ou avant terme, la Collectivité est, du seul fait de cette expiration, subrogée de plein droit dans les droits et obligations de l'Aménageur, selon les modalités ci-après définies.

23.1 Les équipements et ouvrages publics qui, du fait de leur inachèvement, n'auraient pas été préalablement remis à la Collectivité concédante ou à la personne publique compétente dans l'hypothèse où celle-ci serait différente de la Collectivité concédante seront dès l'expiration de la concession d'aménagement remis dans leur état d'avancement à la Collectivité concédante selon les modalités prévues à l'article 14 ci-avant, moyennant le cas échéant le versement des participations prévues et affectées à la réalisation de ces équipements tel que prévu à l'article 16.4 ci-avant. La Collectivité concédante en poursuivra la réalisation.

23.2 En cas d'expiration de la concession d'aménagement au terme prévu à l'article 4 ci-dessus, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus, ainsi que des biens qui, en raison de leur configuration, leur surface, leur situation dans la zone ou des règles d'urbanisme applicables doivent être considérés comme impropres à la commercialisation. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.3 En cas d'expiration anticipée de la concession d'aménagement, la Collectivité deviendra propriétaire de l'ensemble des biens destinés à être cédés aux tiers et non encore revendus. Les parties signeront dans les meilleurs délais un acte constatant que ce transfert de propriété est intervenu.

A défaut, chacune d'elles pourra solliciter du juge une décision constatant le transfert de propriété et susceptible d'être publiée.

Le transfert de propriété de ces biens sera réalisé en contrepartie du versement d'un prix correspondant à la valeur vénale, en référence notamment aux éléments du dernier compte-rendu annuel approuvé. A défaut d'accord entre les parties, la valeur vénale sera déterminée par un expert choisi d'un commun accord ou à défaut désigné par le juge.

23.4 Dans tous les cas d'expiration, pour quelque motif que ce soit, la Collectivité concédante sera tenue de reprendre pour l'avenir, l'exécution de la totalité des engagements pris par l'Aménageur pour l'exécution de sa mission et sera tenue, le cas échéant, de garantir l'Aménageur des condamnations qui seraient prononcées contre lui postérieurement à l'expiration de la concession sur des actions contractuelles.

La Collectivité sera de la même façon tenue de garantir la SA3M de toute condamnation qui serait prononcée contre ce dernier après l'expiration de la concession sur des actions non contractuelles, du fait de son activité d'Aménageur, sauf faute lourde de sa part.

Par suite, la Collectivité sera seule tenue des dettes exigibles à compter de la date d'expiration de la concession et seule titulaire des créances exigibles à compter de cette date.

L'Aménageur fera obligation à chacune des personnes liées à lui par des contrats afférents à l'opération d'aménagement objet des présentes, à l'exclusion de ses salariés, de s'engager à continuer son contrat avec la Collectivité concédante après expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit, si ce contrat n'est pas soldé lors de cette expiration.

Toutefois, au cas où un cocontractant de l'Aménageur refuserait un tel transfert de son contrat, la Collectivité serait tenue de mettre à la disposition de l'Aménageur, à bonne date, les fonds éventuellement nécessaires pour lui permettre de respecter ses obligations contractuelles, les mouvements résultant de l'exécution de ce contrat étant alors pris en compte pour l'arrêté des comptes de la concession d'aménagement.

La Collectivité devra se substituer à l'Aménageur, qui n'aura plus qualité pour agir en justice, ni pour suivre les litiges en cours, sauf dans le cas où sa responsabilité professionnelle se trouve engagée.

Toutefois, sur demande expresse de la Collectivité et pour une durée limitée, l'Aménageur pourra effectuer des paiements exigibles postérieurement à la date d'expiration de la concession d'aménagement, pour le compte de la Collectivité, dans la limite de la trésorerie disponible, ces opérations devant faire l'objet d'une reddition de compte distincte.

23.5 En cas de liquidation judiciaire de l'Aménageur, les biens acquis ou réalisés par l'Aménageur et figurant dans le patrimoine de l'opération à la date de la mise en liquidation judiciaire seront remis à la Collectivité concédante à l'exception de ceux destinés à être remis à des collectivités ou groupements de collectivités tiers.

En contrepartie de la remise de ces biens par la SA3M à la Collectivité concédante, celle-ci versera au concessionnaire une indemnité calculée comme il est dit à l'article 24.3 ci-après.

Les équipements destinés à revenir à d'autres collectivités ou groupements de collectivités leur seront remis dans les conditions définies à l'article 14 ci-avant.

ARTICLE 24 - CONSEQUENCES FINANCIERES DE L'EXPIRATION DE LA CONCESSION

A l'expiration de la concession, il sera procédé aux opérations et règlements définis ci-après.

24.1 Opérations de liquidation et imputation correspondante

A l'expiration du présent contrat, l'Aménageur a l'obligation de procéder aux opérations de liquidation : transferts des contrats, des biens, de l'actif et du passif et arrêté des comptes. Toutefois, en cas de mise en redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire de l'Aménageur, ces tâches seront assurées sous le contrôle ou par l'administrateur judiciaire ou, en cas de liquidation amiable, par ou sous le contrôle de son liquidateur.

L'imputation des charges de l'Aménageur pour cette tâche particulière accomplie au terme normal du contrat est prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

Toutefois, en cas de résiliation, compte tenu de la charge supplémentaire du transfert en cours de contrat, il est dû à l'Aménageur une indemnité spéciale de liquidation égale à 50 % de la rémunération variable visée à l'article 20-2 ci-dessus, imputée au titre de l'année en cours à la date de résiliation et dans la limite d'un montant de 200.000 HT « valeur octobre 2016 ». Ce montant ne comprend pas les frais d'élaboration des divers plans et documents nécessaires à la liquidation. Ces frais seront des charges de l'opération.

Par ailleurs, en cas de résiliation pour mise en redressement judiciaire, liquidation judiciaire ou liquidation amiable de l'Aménageur, compte tenu de la nécessité de mettre l'administrateur judiciaire ou le liquidateur en mesure d'effectuer les opérations de liquidation, il sera dû à l'Aménageur par le Concédant une indemnité égale au coût réel justifié de ces opérations, plus TVA, cette indemnité devant être versée à l'administrateur judiciaire ou au liquidateur au fur et à mesure des besoins et être exclusivement affectée par eux à la mise en œuvre de ces opérations. Cette indemnité se substituera à la rémunération de liquidation prévue à l'article 20.2 ci-dessus.

24.2. Arrêté des comptes de l'opération d'aménagement

A l'expiration de la concession d'aménagement pour quelque motif que ce soit et l'opération d'aménagement étant ou non achevée, l'Aménageur établira un arrêté des comptes de l'opération

d'aménagement permettant aux parties de prendre acte de la situation financière et comptable définitive de l'opération d'aménagement et d'arrêter le solde d'exploitation et le solde des financements.

Toutes sommes liées à l'exécution de la mission de l'Aménageur jusqu'à l'expiration de la concession d'aménagement, dont l'Aménageur pourrait être personnellement redevable vis-à-vis des tiers ou de l'Administration fiscale, et dont le montant n'est pas déterminé à la date de l'arrêté des comptes, doivent être inscrites en provision dans cet arrêté des comptes, sauf cas visé par l'article 27 sur les pénalités.

24.2.1 Solde d'exploitation

Le solde d'exploitation sera établi de la façon suivante :

EN PLUS :

L'ensemble des produits, hors TVA, perçus avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus les subventions et les participations telles que fixées au contrat à la date d'expiration, les produits financiers perçus jusqu'au règlement final, ainsi que les créances hors taxes exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement (à l'exception de celles qui ne seraient pas recouvrées à l'arrêté des comptes et qui seront alors cédées à la Collectivité dans les conditions prévues par les articles 1689 et suivants du Code Civil)

EN MOINS :

- L'ensemble des charges, hors TVA déductible, exposées par le concessionnaire du fait de l'exécution de sa mission, payées ou exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, inclus notamment les frais financiers courus jusqu'au complet règlement par la Collectivité des sommes qu'elle s'est engagée à verser et les imputations de l'Aménageur exigibles contractuellement,
- La TVA dont est éventuellement redevable la SA3M au titre de l'opération.

24.2.2 Solde des financements

Le solde de financement sera établi de la façon suivante :

EN RESSOURCES :

- Le capital perçu, à la date d'expiration de la concession d'aménagement, sur tous les emprunts;
- Les avances consenties par la Collectivité concédante, notamment en exécution de sa garantie ou dans le cadre des dispositions de l'article L. 1523-2 du code général des collectivités territoriales.

EN EMPLOIS :

Les remboursements en capital effectués par la SA3M sur les emprunts et les avances consentis par la Collectivité.

Si le solde des financements est positif, l'Aménageur doit à la Collectivité le remboursement de ses avances et le montant du capital non amorti des emprunts repris par la Collectivité.

24.3 Indemnités pour cessation anticipée de la concession d'aménagement

24.3.1 En cas de résiliation de la concession d'aménagement pour une autre cause que la liquidation judiciaire de l'Aménageur (cas notamment de résiliation à l'initiative de la Collectivité concédante)

La Collectivité devra à la SA3M une indemnité égale à 12 (DOUZE) mois de rémunération moyenne telle que prévue aux 1°, 2° et 4° de l'article 20.2 dont cette dernière se trouve privée du fait de la cessation anticipée du contrat, la part de l'indemnité assise sur la part variable de la rémunération étant calculée sur la base des dépenses et des recettes attendues d'après le dernier bilan prévisionnel approuvé.

Cette indemnité n'est pas due dans le cas de résiliation pour faute énoncé à l'article 22.2.

24.3.2 En cas de résiliation pour liquidation judiciaire de l'Aménageur

L'indemnité due par la Collectivité concédante à la SA3M en cas de résiliation anticipée du présent contrat au motif de la mise en liquidation judiciaire de l'Aménageur correspondra à la valeur des biens acquis ou réalisés par le Concessionnaire figurant dans le patrimoine de l'opération et remis à la Collectivité, telle qu'elle résultera du dernier bilan prévisionnel présenté par l'Aménageur et approuvé par la Collectivité en vertu de l'article 17 ci-avant, déduction faite, le cas échéant, des participations financières de la Collectivité pour la partie non utilisée de celles-ci et des paiements correspondant à l'exécution d'une garantie accordée pour le financement de l'opération.

24.3.3 En cas de résiliation pour faute prévue à l'article 22.2

L'Aménageur n'aura pas le droit à l'indemnité spéciale de liquidation prévue à l'article 24.3.1 ci-dessus. Il n'aura lieu qu'à l'arrêté des comptes comme indiqué à l'article 24.2 ci-dessus.

24.4 Modalités de règlement

L'ensemble des sommes et indemnités dues doit être intégralement versé par la SA3M à la Collectivité ou par la Collectivité à la SA3M, dans les trois mois de la présentation des comptes de liquidation, étant rappelé que les frais financiers et produits financiers seront pris en compte jusqu'au complet règlement.

Toutefois, avant cette date, et dès l'expiration de la concession d'aménagement, l'Aménageur aura le droit en cas d'insuffisance de trésorerie de l'opération et de sommes dues par la collectivité, à une avance suffisante pour couvrir cette insuffisance de trésorerie, et notamment pour lui permettre d'assurer le paiement des dépenses exigibles avant l'expiration de la concession d'aménagement, le remboursement des avances dont bénéficie l'opération ainsi que le paiement des frais financiers courus.

24.5 Sort du "boni d'opération"

Si le solde d'exploitation établi comme il est dit à l'article 24.2.1 est positif, déduction faite des provisions constituées pour tenir compte des charges à exécuter en contrepartie des produits comptabilisés et des imputations de l'Aménageur prévues à l'article 24.3 ci-dessus, ce solde constituant le boni de l'opération sera reversé au Concédant, de sorte que le solde comptable d'exploitation final soit nul.

A l'inverse, si le solde d'exploitation calculé ainsi qu'il est dit à l'alinéa précédent est négatif, la Collectivité en supportera la charge.

ARTICLE 25 – EXECUTION DU CONTRAT - EVOLUTION

25.1 Les différents éléments de l'opération définis aux articles 1, 2, 3 et 4 ci-dessus pourront faire l'objet de modifications pour tenir compte des évolutions du périmètre et du programme de l'opération, et des conditions financières en résultant.

25.2 Le montant de la participation prévue à l'article 16.4 ci-dessus est défini en fonction du programme de l'opération tel qu'il est défini à l'article 1 ci-dessus, ainsi que des éléments juridiques et financiers connus au jour de la signature du présent contrat.

Le Concédant s'engage à modifier le montant de cette participation pour tenir compte des évolutions qui affecteraient l'un de ces éléments et ayant des incidences sur les conditions de l'équilibre économique du contrat, que ces évolutions aient leur origine dans une demande spécifique du Concédant ou résultent d'une évolution des conditions économiques extérieures aux parties.

ARTICLE 26 - INTERETS MORATOIRES

Toute somme due par le Concédant à l'Aménageur, comme toute somme due par l'Aménageur au Concédant, notamment en cas de mise en jeu des clauses relatives aux indemnités dues en cas d'expiration avant terme du contrat, qui ne serait pas réglée à l'échéance, portera automatiquement intérêts au taux d'intérêt légal majoré de deux points

ARTICLE -27 - PENALITES

Dans le cas où l'AMENAGEUR n'exécuterait pas les opérations projetées dans les délais et conditions prévus et sauf si le retard est dû à un cas de force majeure ou est imputable à l'Administration, le CONCEDANT peut le mettre en demeure de procéder à leur exécution dans un délai raisonnable.

A défaut d'exécution, le CONCEDANT pourra, à titre de pénalités procéder à la résiliation de la convention et / ou demander réparation de son préjudice selon les modalités ci-après :

Nature de la défaillance	Montant de la pénalité	Observations
Absence d'invitation du représentant qualifié du Concédant cocontractante à la réception des travaux	2% HT de la rémunération annuelle de l'aménageur, relative aux travaux pour l'année considérée	
Défaut de diligence pour la levée des réserves émises par la collectivité Cocontractante lors de la remise des ouvrages	1/2000° par jour de retard de la rémunération annuelle de l'aménageur pour l'année considérée	Après mise en demeure du Concédant

Absence de transmission : - des éléments permettant la Reddition annuelle des comptes - du dossier des ouvrages exécutés	10% HT de la rémunération annuelle l'aménageur pour l'année considérée	A l'expiration d'un délai de deux (2) mois après mise en demeure de le Concédant publique.
	5 % HT de la rémunération annuelle de l'aménageur, relative aux travaux pour l'année considérée	A l'expiration d'un délai de deux (2) mois après mise en demeure de le Concédant publique.
Absence de transmission de la demande d'agrément du cessionnaire	5% HT de la rémunération de l'aménageur sur la vente considérée.	

ARTICLE 28 - DOMICILIATION

Les sommes à régler par le Concédant à l'Aménageur en application du présent contrat seront versées :

SA3M SOCIETE D'AMENAGEMENT DE MONTPELLIER MEDITERRANEE METROPOLE

Etablissement bancaire : CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS

IBAN : FR 53 4003 1000 0100 0038 0167 Z65

BIC : CDCG FR PP

N° de compte : 000380167Z

Clef RIB : 65

Code banque : 40031

Code guichet : 00001

ARTICLE 29 - INTERPRETATION

Toutes les créances et les dettes nées du présent contrat forment les articles d'un seul et même compte et se compensent réciproquement.

En cas de nullité d'une clause des présentes, sauf application des dispositions d'ordre public figurant à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, ou si l'anéantissement de ladite clause ruinait l'équilibre voulu par les parties, la nullité n'aura pas d'effet sur le surplus du contrat.

ARTICLE 30 - DESIGNATION DU REPRESENTANT DU CONCEDANT

Pour l'exécution de la présente convention, le Concédant désigne son Maire, avec faculté de déléguer toute personne de son choix, comme étant la personne compétente pour la représenter et notamment pour donner l'accord du Concédant sur les acquisitions, sur les avant-projets et sur les remises d'ouvrage qui la concernent et pour donner son accord sur les attributaires des terrains. Le Concédant pourra, à tout moment, modifier cette désignation.

ARTICLE 31 - REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige né entre la Collectivité et le Concessionnaire au titre de l'exécution de la présente concession d'aménagement est de la compétence du Tribunal Administratif de MONTPELLIER.

Fait à

Le

En quatre exemplaires originaux

Pour L'Aménageur

Pour la Collectivité concédante

Pièces annexées

- Annexe 1 : Périmètre de l'opération
- Annexe 2 : Programme prévisionnel des travaux et équipements réalisé
- Annexe 3 : Bilan financier et plan de trésorerie prévisionnels
- Annexe 4 : Convention de transfert de Maîtrise d'ouvrage Ville de Montpellier/Métropole

SAAM CONCESSION D'AMENAGEMENT

Réaménagement du quartier de la Pompignane — Annexe n°2

Programme prévisionnel des travaux et équipements réalisé

La présente annexe décrit les équipements qui sont ou seront prévus, à ce jour, en accompagnement des différentes opérations immobilières de l'opération de réaménagement du quartier de la Pompignane et dont les futurs habitants et usagers pourront bénéficier.

Notamment :

1 — Les voiries :

La construction et/ou la réfection de toutes les voies, carrefours et places comprises dans le périmètre de l'opération et plus spécifiquement dans les secteurs d'intervention prioritaire, et nécessaire à la desserte des constructions.

2 — Le réseau d'assainissement en eaux usées :

La concession réalisera la construction des équipements internes à l'opération nécessaires à sa desserte ainsi que les raccordements aux réseaux périphériques existants. S'ils s'avèrent nécessaires, des dispositifs de sectorisation au contrôle ultérieur pourront être mis en place (métrologie urbaine)

3 — Le réseau d'assainissement en eaux pluviales (et autres ouvrages de rétention) :

La concession réalisera la construction des équipements internes à l'opération nécessaires à sa desserte, y compris la réalisation d'ouvrages de rétention nécessaires à la compensation de l'urbanisation.

4 — Le réseau d'adduction d'eau potable et de défense incendie :

La concession réalisera la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte ainsi que les raccordements aux réseaux périphériques existants. S'ils s'avèrent nécessaires, des dispositifs de sectorisation au contrôle ultérieur pourront être mis en place (métrologie urbaine)

5 — Le réseau d'alimentation électrique : MT et BT :

Le maillage interne au quartier en Moyenne Tension, la distribution des constructions en Basse Tension sont assurés par la concession. Le concessionnaire du réseau électrique assure pour sa part l'équipement des transformateurs, et à terme la prise en charge de l'alimentation extérieure. S'ils s'avèrent nécessaires, des dispositifs de sectorisation au contrôle ultérieur pourront être mis en place (métrologie urbaine)

6 — Le réseau de chauffage collectif urbain et/ou réseau gaz et des énergies renouvelables :

En fonction des grands choix énergétiques retenus, la concession réalisera la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte, ainsi qu'au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse, éolien urbain...)

7 — Les réseaux de télécommunication et de vidéocommunication :

Le génie civil de ces réseaux, dans le périmètre de l'opération et plus spécifiquement dans les secteurs d'intervention prioritaire, et pour les besoins est réalisé par l'aménageur. Les ouvrages sont remis à la collectivité qui en dispose pour les mettre à disposition du/ou des concessionnaires. Ceux-ci font leur affaire de l'équipement des installations (tirage des câbles, répartiteurs, armoires techniques,...)

8 — Les réseaux d'éclairage des voies et espaces publics :

Ces réseaux fonctionnels d'accompagnement des voiries et espaces publics sont réalisés dans le cadre de la concession, ainsi que tous les dispositifs techniques dits intelligents susceptibles d'être déployés.

9 — Les places, les espaces verts, les plantations et le mobilier urbain d'accompagnement du domaine public :

Les places, les espaces verts, les plantations et le mobilier urbain (bornes, bancs, barrières, gardes corps....) d'accompagnement des voiries et espaces publics constituent l'un des éléments qualitatifs du projet urbain et seront réalisés dans le cadre de la concession.

Le montant prévisionnel des travaux, hors ingénierie et frais sur travaux, y compris les travaux préparatoires et préliminaires, les raccordements aux réseaux extérieurs et le phasage des réalisations dans le cadre d'une opération se déroulant sur plusieurs années, est de :

20.165.000 € HT valeur octobre 2016

CR 01992C PROJET - CONCESSION POMPIGNANE CONSOLIDE
Réglé HT en K€ - Arrêté au 31/12/2015

Concession : VILLE DE MONTPELLIER

Date de convention : 2016

Date de fin convention : 2026

SAAM

	Bilan	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	Bilan
	Approuvé	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Année	Nouveau
DEPENSES		172	9 000	5 874	6 466	9 100	5 272	3 825	2 705	1 958	2 646	1 804	50 883
10 ETUDES		25	430	363	219	238	275	302	166	140	175	63	2 396
11 ACQUISITIONS AUPRES DU CONCÉDANT				380									380
12 ACQUISITIONS			6 585	2 424	3 015	4 931	55	213					17 223
13 TRAVAUX AMÉNAGEMENT			1 362	1 784	2 118	2 663	3 579	3 816	1 402	906	1 573	962	20 165
15 HONORAIRES			122	192	189	247	321	352	134	81	149	93	1 880
17 REMUNÉRATION		117	404	321	475	574	451	562	478	440	469	519	4 810
18 FRAIS DIVERS		27	97	134	74	69	57	57	39	34	39	34	658
19 TVA NON RECUPERABLE													
20 FONDS DE CONCOURS													
21 FRAIS FINANCIERS SUR CT		3		42	54		29	26	16	9	17	8	204
22 FRAIS FINANCIERS SUR MT/LT				235	322	379	505	457	469	349	224	187	3 166
RÉCÉPES			2 463	3 463	4 729	5 522	5 496	6 655	6 647	5 480	4 264	6 164	50 883
30 LOYERS													
50 VENTES DE TERRAINS ET DROITS						3 594	4 387	3 561	5 720	5 345	3 940	5 537	38 407
51 VENTES AU CONCÉDANT												303	303
52 VENTES DE BATIMENTS													
53 PARTICIPATIONS SUBVENTIONS AUTRES			2 463	3 463	1 135	1 135	1 935	935	324	135	324	324	12 172
55 PARTICIPATION CONCÉDANT													
56 PRODUITS FINANCIERS													
57 REMBOURSEMENTS DIVERS													
58 PRODUITS DIVERS													
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		-172	-6 537	-2 411	-1 737	-3 578	224	830	3 942	3 522	1 618	4 300	
AMORTISSEMENTS					861	1 213	1 637	2 589	3 439	3 559	3 684	4 217	21 200
60 AMORTISSEMENT EMPRUNT					861	1 213	1 637	2 589	3 439	3 559	3 684	4 217	21 200
62 REMBOURSEMENT AVANCE													
64 REMBOURSEMENT AVANCE D'AUTRE													
65 VERSEMENT AVANCE A OPERATION													
67 DEBITEURS CREDITEURS DIVERS													
69 VERSEMENT AVANCE à AUTRE													
90 FLUX DE TVA													
MOBILISATIONS			6 700	2 500	2 500	4 800	1 400	1 800			1 500		21 200
70 MOBILISATION EMPRUNT			6 700	2 500	2 500	4 800	1 400	1 800			1 500		21 200
72 MOBILISATION AVANCE COLLECTIVITE													
74 MOBILISATION AVANCE D'AUTRE													
76 DEPOTS ET CAUTIONNEMENTS RECUS													
78 Remboursement avances versées													
91 créanciers divers													
FINANCEMENT			6 700	2 500	1 639	3 587	-237	-789	-3 439	-3 559	-2 184	-4 217	
TRESORERIE		-172	-9	79	-19	-10	-23	18	521	484	-83		

**OPERATION DE RENOUVELLEMENT URBAIN
QUARTIER DE LA POMPIGNANE**

**Convention de transfert de maîtrise d'ouvrage de Montpellier
Méditerranée Métropole à la Commune de Montpellier**

Entre les soussignés :

La commune de Montpellier, représentée par le Maire, Monsieur Philippe SAUREL, dûment habilité par une délibération du Conseil Municipal en date du 20 juillet 2016 ;
Ci-après désignée « la Commune »

D'une part
Et

Montpellier Méditerranée Métropole, représentée par le Président, Monsieur Philippe SAUREL, dûment habilité par une délibération du Conseil Métropolitain en date du 21 juillet 2016 ;
Ci-après désignée « la Métropole »

D'autre part

Il a été exposé ce qui suit :

Dans le cadre de sa politique de renouvellement urbain, de réinvestissement des quartiers existants et de requalification des espaces publics, la Ville de Montpellier a décidé d'entreprendre le réaménagement du quartier de la Pompignane.

D'une superficie d'environ 100 hectares, ce quartier comprend notamment un parc industriel et technologique, des commerces, services et équipements en cœur de quartier et sur l'avenue de la Pompignane et des zones pavillonnaires ainsi qu'un parc locatif social concentré surtout au nord du secteur. Il a fait l'objet, dès 2009, de différentes études partielles conduites par la Ville de Montpellier et permettant d'en affiner la connaissance.

Il est apparu opportun, compte tenu de nombreux déséquilibres identifiés, de poursuivre sur la base de ces études, la réflexion, en vue d'aboutir à la définition d'un projet urbain pour le quartier.

Les principaux enjeux et objectifs du futur projet sont :

- L'affirmation de la centralité urbaine du quartier (équipements publics, espaces publics, commerces & services, densité adaptée, forme urbaine, ...) ;
- Une programmation immobilière assurant le renouvellement urbain du quartier, et recherchant une plus grande mixité sociale et fonctionnelle ;
- L'amélioration et le développement des espaces publics et des modes de circulation doux (piétons, vélos) garantissant une transversalité inter-quartier et le lien avec le centre-ville ;
- L'accompagnement qualitatif des projets immobiliers d'initiative privée (espaces publics, paysage, architecture et intégration des projets dans leur site, ...) ;
- L'amélioration de la protection hydraulique du quartier et sa valorisation paysagère.

Par délibération de son Conseil Municipal en date du 25 février 2016, la Ville de Montpellier a donc décidé d'élaborer un projet d'aménagement et d'organiser pendant la durée de cette élaboration, une concertation auprès des habitants, associations locales et autres personnes concernées.

A l'issue du bilan de cette concertation, elle envisage de mettre en œuvre ce projet, désigné ci-après par le terme « l'opération » dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme et de désigner un aménageur afin de lui confier, en application des dispositions des articles L. 300-4 et L. 300-5 du code de l'urbanisme et des articles L.1523-1 et suivants du code général des collectivités territoriales, les tâches nécessaires à la réalisation de cette opération d'aménagement dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'opération d'aménagement a notamment pour objet de permettre la réalisation de nouveaux équipements publics ou l'adaptation de ceux existants aux futurs besoins des habitants.

Un certain nombre de ces équipements sont aujourd'hui de compétence métropolitaine (voiries, assainissement, eau potable, réseau de chauffage, ...).

Or, le caractère complexe d'une telle opération de renouvellement urbain, ainsi que l'imbrication de projets urbains partenariaux avec les autres actions de la future concession d'aménagement, dans l'objectif d'une maîtrise optimale des finances publiques et de la rationalisation des interventions sur l'espace public, incitent à effectuer la programmation et la réalisation de ces équipements de la façon la plus intégrée possible.

La loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique dite loi MOP prévoit en son article 2 II. « - Lorsque la réalisation, la réutilisation ou la réhabilitation d'un ouvrage ou d'un ensemble d'ouvrages relèvent simultanément de la compétence de plusieurs maîtres d'ouvrage, ces derniers peuvent désigner, par convention, celui d'entre eux qui assurera la maîtrise d'ouvrage de l'opération. Cette convention précise les conditions d'organisation de la maîtrise d'ouvrage exercée et en fixe le terme. »

Au vu de ces éléments, Montpellier Méditerranée Métropole et la Commune de Montpellier proposent que ce soit la Commune, dans le cadre de l'opération Pompignane à venir, qui réalise la totalité des équipements nécessaires à l'aménagement de cette opération. De ce fait, la commune de Montpellier se verra transférer par convention la maîtrise d'ouvrage de la Métropole sur les équipements relevant en principe des compétences de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale.

Il est ici précisé que le transfert de maîtrise d'ouvrage se limitera, à l'intérieur de l'opération d'aménagement qui sera concédée, aux équipements suivants :

- Equipements situés dans les secteurs couverts par une procédure de Zone d'Aménagement Concertée restant à créer, de fait ;
- Equipements à réaliser au titre de conventions de Projets urbains partenariaux (PUP), ou situés dans le périmètre de secteurs de PUP approuvés par la Métropole.

Ceci exposé, il a été convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : Objet de la convention

La présente convention a pour objet, conformément aux dispositions de l'article 2.11 de la loi n°85-704 du 12 juillet 1985, modifiée par l'ordonnance n° 2004-566 du 17 juin 2004, de désigner la Ville de Montpellier maître d'ouvrage du programme prévisionnel de travaux des

équipements de l'opération de renouvellement urbain de réaménagement du quartier de la Pompignane dans le périmètre annexé aux présentes, dans les conditions fixées ci-après.

Ainsi, la Métropole approuve le principe de réalisation des équipements publics prévus, considérant que la réalisation de ces équipements, dans le cadre de l'opération d'aménagement portée par la Ville, présente une cohérence.

Il est rappelé que le transfert temporaire de maîtrise d'ouvrage de la Ville de Montpellier, impose à cette dernière d'assurer seule la responsabilité de la maîtrise d'ouvrage de l'opération, étant rappelé que le transfert de maîtrise d'ouvrage se limitera, à l'intérieur de l'opération d'aménagement qui sera concédée aux :

- Equipements situés dans les secteurs couverts par une procédure de Zone d'Aménagement Concertée restant à créer, de fait ;
- Equipements à réaliser au titre de convention de Projets urbains partenariaux, ou situés dans le périmètre de secteurs de PUP approuvés par la Métropole.

A ce stade, il est rappelé que dans l'hypothèse de la réalisation d'une ZAC, la question des maîtrises d'ouvrage multiples se règle par l'article R 311-7 du code de l'urbanisme en application duquel :

« La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation comprend :

a) Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ; lorsque celui-ci comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à d'autres collectivités ou établissements publics, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement. »

Les parties conviennent en outre que la maîtrise d'ouvrage transférée par la Métropole à la Commune puisse elle-même être transférée au futur concessionnaire d'aménagement choisi par la Ville de Montpellier, au titre de l'article L 300-4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Programme

L'opération concerne les équipements, strictement situés dans les secteurs ci-dessus définis et relevant de la compétence de la Métropole, qui sont ou seront prévus, à ce jour, en accompagnement des différentes opérations immobilières de l'opération de réaménagement du quartier de la Pompignane et dont les futurs habitants et usagers pourront bénéficier.

Notamment :

1 — Les voiries :

La construction et/ou la réfection de toutes les voies, carrefours et places comprises dans le périmètre de l'opération et plus spécifiquement dans les secteurs d'intervention prioritaire, et nécessaire à la desserte des constructions.

2 — Le réseau d'assainissement en eaux usées :

La concession réalisera la construction des équipements internes à l'opération nécessaires à sa desserte ainsi que les raccordements aux réseaux périphériques existants. S'ils s'avèrent

nécessaires, des dispositifs de sectorisation au contrôle ultérieur pourront être mis en place (métrologie urbaine)

3 — Le réseau d'assainissement en eaux pluviales (et autres ouvrages de rétention) :

La concession réalisera la construction des équipements internes à l'opération nécessaires à sa desserte, y compris la réalisation d'ouvrages de rétention nécessaires à la compensation de l'urbanisation.

4 — Le réseau d'adduction d'eau potable et de défense incendie :

La concession réalisera la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte ainsi que les raccordements aux réseaux périphériques existants. S'ils s'avèrent nécessaires, des dispositifs de sectorisation au contrôle ultérieur pourront être mis en place (métrologie urbaine)

5 — Le réseau d'alimentation électrique : MT et BT :

Le maillage interne au quartier en Moyenne Tension, la distribution des constructions en Basse Tension sont assurés par la concession. Le concessionnaire du réseau électrique assure pour sa part l'équipement des transformateurs, et à terme la prise en charge de l'alimentation extérieure. S'ils s'avèrent nécessaires, des dispositifs de sectorisation au contrôle ultérieur pourront être mis en place (métrologie urbaine)

6 — Le réseau de chauffage collectif urbain et/ou réseau gaz et des énergies renouvelables :

En fonction des grands choix énergétiques retenus, la concession réalisera la construction des équipements internes au quartier nécessaires à sa desserte, ainsi qu'au développement des énergies renouvelables (photovoltaïque, géothermie, biomasse, éolien urbain...)

7 — Les réseaux de télécommunication et de vidéocommunication :

Le génie civil de ces réseaux, dans le périmètre de l'opération et plus spécifiquement dans les secteurs d'intervention prioritaire, et pour les besoins est réalisé par l'aménageur. Les ouvrages sont remis à la collectivité qui en dispose pour les mettre à disposition du/ou des concessionnaires. Ceux-ci font leur affaire de l'équipement des installations (tirage des câbles, répartiteurs, armoires techniques,...)

8 — Les réseaux d'éclairage des voies et espaces publics :

Ces réseaux fonctionnels d'accompagnement des voiries et espaces publics sont réalisés dans le cadre de la concession, ainsi que tous les dispositifs techniques dits intelligents susceptibles d'être déployés.

9 — Les places, les espaces verts, les plantations et le mobilier urbain d'accompagnement du domaine public :

Les places, les espaces verts, les plantations et le mobilier urbain (bornes, bancs, barrières, gardes corps,...) d'accompagnement des voiries et espaces publics constituent l'un des éléments qualitatifs du projet urbain et seront réalisés dans le cadre de la concession.

ARTICLE 3 : Mode de financement

Le montant prévisionnel des travaux, hors ingénierie et frais sur travaux, y compris les travaux préparatoires et préliminaires, les raccordements aux réseaux extérieurs et le phasage des réalisations est estimé à :

20 165 000 € HT (valeur octobre 2016)

Les coûts définitifs seront ajustés au vu des dépenses réellement exécutées. En cas de dépassement du montant estimé, le nouveau montant sera arrêté entre les parties par voie d'avenant à la présente convention.

Le coût de l'ensemble de l'opération sera pris en charge par la Commune de Montpellier, laquelle pourra en organiser la prise en charge dans le cadre de la concession d'aménagement à venir.

Il est toutefois précisé que la Métropole s'engage à verser les recettes des PUP en cours (non encore réalisés) ainsi que des futurs PUP à conclure dans le périmètre de l'opération à la Ville ou à son futur aménageur, ce que la Ville accepte expressément.

La Ville de Montpellier ou son futur aménageur porteront, en contrepartie des recettes des PUP, l'engagement de réalisation des équipements publics définis par les PUP.

Ces principes seront repris dans le contrat de concession à intervenir entre la Ville de Montpellier et son futur aménageur.

Les parties conviennent de prévoir par la suite l'établissement de PUP tripartites (ou l'établissement d'avenants pour les PUP déjà signés) entre la Métropole, le constructeur et la Ville ou son futur aménageur portant engagement précis sur les équipements à réaliser et le montant de la participation attendue. Le principe de perception directe des recettes de PUP par la Ville ou son futur aménageur y sera réaffirmé. Dans le cas de PUP déjà signés où la Métropole aurait déjà perçu partie ou totalité de recettes du PUP, celles-ci seront reversées par la Métropole à la Ville ou son futur aménageur suite à la signature d'un avenant aux conventions de PUP.

ARTICLE 4 : Contrôle technique

La Métropole se réserve le droit d'effectuer à tout moment les contrôles techniques qu'elle estime nécessaires sur les travaux relevant de ses compétences.

Elle pourra notamment se faire représenter aux réunions de chantier. Tout au long de l'opération, elle pourra présenter ses observations éventuelles à la commune ainsi qu'au concessionnaire de cette dernière.

La Métropole sera invitée à participer aux opérations préalables à la réception des travaux. La décision de réception prononcée par la Commune sera notifiée à la Métropole.

ARTICLE 5 : Remise de l'ouvrage

Les ouvrages sont remis à la Métropole après réception des travaux notifiée aux entreprises et expiration de la garantie de parfait achèvement des travaux à condition que la Commune ait assuré toutes les obligations qui lui incombent pour permettre une mise en service immédiate de l'ouvrage.

A compter de la date de la remise, la Métropole exercera pleinement ses droits et obligations de gardien des ouvrages concernés, et en assurera, notamment, le fonctionnement et l'entretien.

A l'occasion de la remise de chaque ouvrage par la Ville de Montpellier à la Métropole, sera transmise une « fiche d'ouvrage », établie par la Ville ou son futur aménageur, précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la dite collectivité :

- a. Identification de l'ouvrage

b. Coût complet hors taxe de l'ouvrage incluant :

- coût d'acquisition des terrains d'emprise de l'ouvrage et frais annexes liés à ces acquisitions, déterminés directement ou par ratio,
- coût de mise en état des sols (démolition, dépollution...) rapportés à l'emprise de l'ouvrage remis,
- coût des travaux, mis en œuvre pour la réalisation de l'ouvrage, et des honoraires techniques liés à ces travaux (maîtrise d'œuvre, SPS, bureau de contrôle...),
- autres charges indirectes : honoraires des tiers (études, expertises diverses), rémunération de l'aménageur, frais financiers...

L'affectation des charges indirectes se fera selon des clefs de répartition objectives.

c. Participation perçue au titre des PUP pour la réalisation de cet ouvrage

La remise à la Métropole des ouvrages relevant de ses compétences fera l'objet d'un procès-verbal auquel sera annexé le DOE complet. La remise d'ouvrage vaudra intégration dans le domaine public métropolitain.

ARTICLE 6 : Entretien des ouvrages

Jusqu'à la remise à la Métropole des ouvrages réalisés, ceux-ci sont entretenus en bon état par la Ville de Montpellier ou son aménageur, à leurs frais. Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus à l'article 5 ci-avant, la Métropole exercera pleinement ses obligations de propriétaire de l'ouvrage, en assurera notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien. Elle aura dès lors seule qualité pour engager toute action en responsabilité sur le fondement des principes dont s'inspirent les articles 1792 et 1792-4-1 du Code Civil.

ARTICLE 7 - Modalités de contrôle de l'utilisation des sommes collectées au titre des PUP

7.1. – La Ville de Montpellier ou son futur aménageur devra rendre compte de l'encaissement effectif des sommes versées à la Métropole.

7.2. – La Ville de Montpellier ou son futur aménageur devra également rendre compte de leur utilisation effective à la Métropole.

A cet effet, elle adressera au plus tard le 30 juin de chaque année, un rapport précisant :

- le montant des sommes effectivement perçues,
- les modalités de leur utilisation,
- l'état d'avancement des actions d'aménagement pour le financement desquelles les sommes ont été versées ainsi qu'une évaluation de leur portée.

La Métropole a le droit de contrôler les documents fournis, ses agents accrédités pouvant se faire présenter toutes pièces de comptabilité nécessaires à leur vérification.

ARTICLE 8 – Sanctions

8.1. - Dans l'hypothèse où les sommes versées en direct par les constructeurs à la Ville de Montpellier ou son futur aménageur ne seraient pas utilisées conformément aux dispositions des articles ci-dessus, la Métropole pourra en exiger le remboursement après mise en demeure

d'avoir à utiliser les sommes versées conformément à leur destination dans les délais qu'elle fixe, adressée par lettre recommandée avec accusé de réception,

En cas de réalisation partielle des équipements publics, le remboursement sera opéré au prorata du degré de réalisation.

Dans ces hypothèses, la Ville ou son aménageur garantira la Métropole pour toute action indemnitaire qui viendrait à être intentée par les constructeurs du fait de la non réalisation totale ou partielle des équipements publics prévus dans les PUP.

8.2 – La Ville de Montpellier ou son futur aménageur ne pourra être tenu responsable des retards dans la réalisation des actions d'aménagement relevant soit d'une cause de force majeure, notamment en cas de modification des règles d'urbanisme rendant impossible, compromettant ou rendant plus onéreuse leur réalisation, soit du retard dans l'obtention des autorisations administratives nécessaires.

Il en va de même en cas de retrait des autorisations administratives, de suspension de ces autorisations ou d'annulation.

En cas de recours gracieux ou contentieux exercé contre les autorisations, les parties à la présente convention s'engagent à définir par avenant les modalités de réalisation de la présente convention.

ARTICLE 9 : Durée de la convention

La présente convention est conclue à compter de la date de signature par les deux parties. Elle prendra fin au plus tard à la date de clôture de la concession d'aménagement envisagée ou par la résiliation de la convention dans les conditions fixées à l'article 10.

ARTICLE 10 : Résiliation

Si la Commune est défaillante, et après mise en demeure infructueuse, la Métropole peut résilier la présente convention.

La résiliation ne peut prendre effet qu'un mois après la notification de la décision de résiliation.

Il est alors procédé à un constat contradictoire des prestations et travaux effectués.

Les effets financiers et techniques de la résiliation sont fixés de manière concertée par les parties.

ARTICLE 11 : Litiges

Les litiges susceptibles de naître à l'occasion de la présente convention seront portés devant le tribunal administratif du lieu d'exécution de l'opération.

Fait à Montpellier en 2 exemplaires, le 23 août 2016

Pour la Commune de Montpellier,

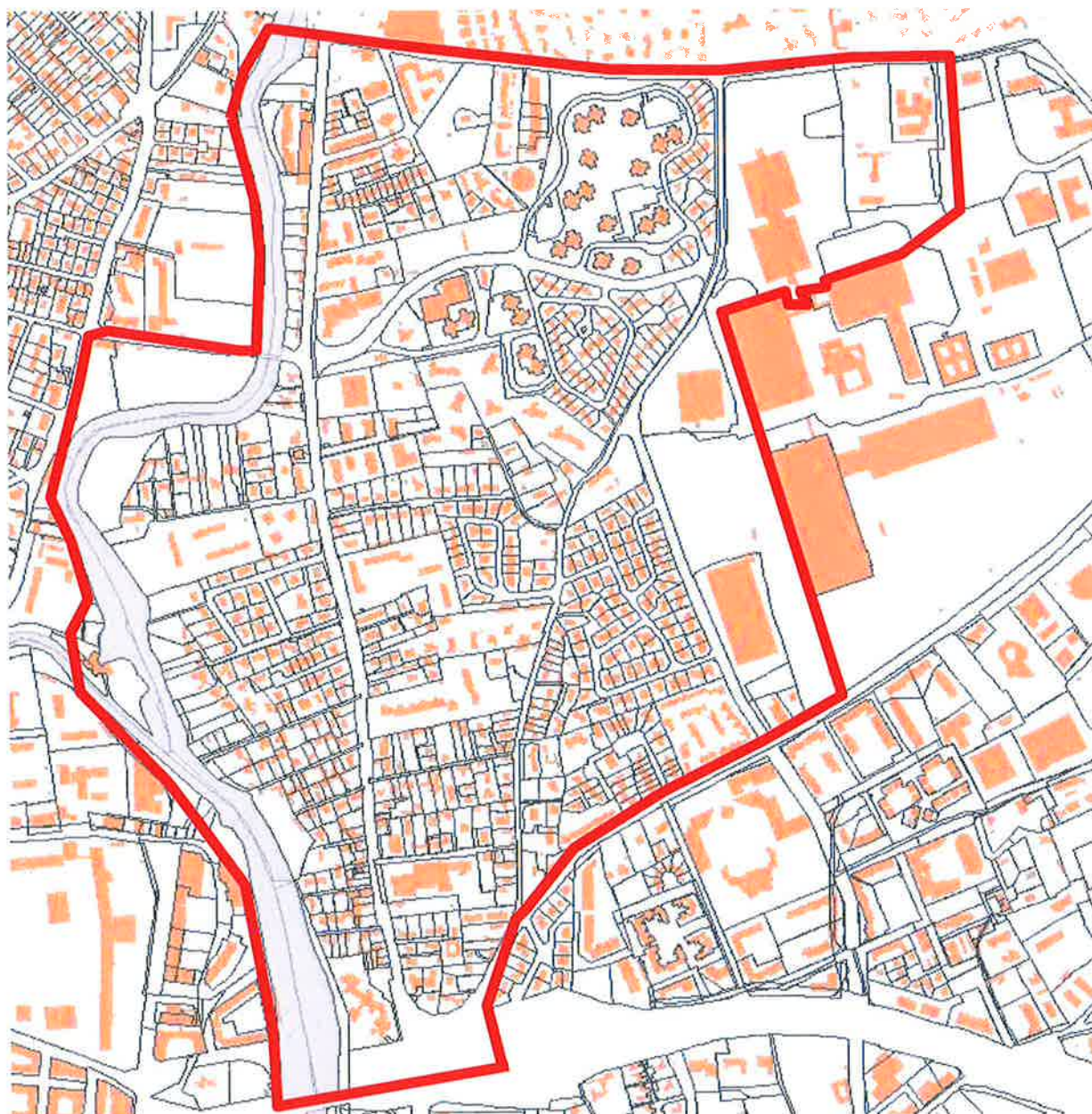
Monsieur Le Maire

Pour Montpellier
Métropole,
Monsieur le Président

Méditerranée

Annexe 1

PERIMETRE OPERATION POMPIGNANE



 Périimètre du projet urbain et de la concession d'aménagement

Séance publique du jeudi 29 septembre 2016

Convoqué le jeudi 22 septembre 2016, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salle du Conseil Municipal, le jeudi 29 septembre 2016 à 18h00, sous la présidence de Monsieur le Maire, Philippe Saurel

Présents :

Fabien ABERT, Lorraine ACQUIER, Luc ALBERNHE, Rémi ASSIE, Sophia AYACHE, Guy BARRAL, Valérie BARTHAS-ORSAL, Maud BODKIN, Françoise BONNET, Sabria BOUALLAGA, Dajmel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Nancy CANAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSE, Jean-Marc DI RUGGIERO, Michèle DRAY-FITOUSSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Pascal KRZYZANSKI, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Audrey LLEDO, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRE, Véronique PEREZ, Thibault RASSAT, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Cédric de SAINT-JOUAN, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Séverine SCUDIER, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri DE VERBIZIER, Annie YAGUE.

Absents ayant voté par procuration en application de l'article L 2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

Perla DANAN, Véronique DEMON, Gérard LANNELONGUE, Rabii YOUSOUS.

Absents :

Jacques DOMERGUE, Patrick VIGNAL.

Modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Ville de Montpellier Avis simple sur le projet de modification

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

A la demande de la commune de Montpellier, Monsieur le Président de Montpellier Méditerranée Métropole a engagé la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Montpellier.

Conformément à la charte de gouvernance du PLU, adoptée par le Conseil de Métropole le 22 juillet 2015 et régissant les modalités de collaboration entre la Métropole et les communes sur la compétence PLU, le Conseil Municipal doit émettre un avis sur le projet de modification.

Les 59 points proposés portent sur des modifications de fond et de forme :

A) Les modifications de fond

Modification n°1 – Caractère général – Article 2 du règlement : modification de la rédaction des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux notamment pour préciser les modalités d'application de la règle dans les cas particuliers des permis d'aménager et des déclarations préalables valant division, et extension de la règle portant obligation de réaliser des logements locatifs sociaux sur le secteur d'extension de la ZAC Ovalie (7AU-2) et l'entrée de ville avenue François Delmas (1AU-1).

Modification n°2 – Caractère général – Article 2 du règlement des zones AU : modification des dispositions de l'article 2 du règlement des zones AU relatives aux conditions d'occupation du sol, pour tenir compte d'un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 9 octobre 2015.

Modification n°3 – Caractère général – Article 12 du règlement : modifications de l'article 12 du règlement relatif au stationnement pour prendre en compte les récentes évolutions réglementaires (règles de stationnement pour les logements sociaux, les établissements pour personnes âgées et les résidences universitaires, règles de stationnement à proximité d'un transport en commun en site propre, intégration de la norme de stationnement

pour les vélos pour les constructions à usage de bureaux, suppression de la participation pour non réalisation des places de stationnement)

Modification n°4 – Caractère général – Article 12 du règlement : précision, dans la rédaction de l'article 12 du règlement relatif au stationnement, du calcul des droits réglementaires initiaux de stationnement d'une surface de plancher existante afin de ne pas pénaliser les projets en cas de changements de destination d'une construction affectée à de l'activité vers du logement.

Modification n°5 – Caractère général – Article 12 du règlement : suppression de la règle de stationnement spécifique pour les établissements scolaires des 1^{er} et 2nd degrés afin de renvoyer à la règle générale qui définit les besoins en stationnement en fonction de la localisation de chaque établissement.

Modification n°6 – Caractère général – Article 12 du règlement : institution de la règle spécifique de stationnement à proximité d'une station de tramway autour des trois nouvelles stations créées sur la ligne 4 de tramway et diverses corrections des périmètres desservis par une station de tramway sur les lignes 2 et 3 pour faire correspondre la règle relative au stationnement avec le niveau de desserte effective.

Modification n°7 – Caractère général – emplacements réservés pour le tramway : suppression des emplacements réservés liés à la réalisation des lignes 2 et 3 de tramway, les aménagements prévus ayant été achevés.

Modification n°8 – Caractère général – Article 13 du règlement : remplacement à l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres et plantations, de la mention « parcelle » par « unité foncière » pour prendre en compte le fait, conformément au code de l'urbanisme, qu'une autorisation d'urbanisme peut être posée sur un ou plusieurs terrains.

Modification n°9 – Caractère général – Article 10 du règlement : modification de l'article 10 du règlement, relatif à la hauteur maximale des constructions, pour exclure du calcul de la hauteur les dispositifs techniques en toiture liés à la sécurité des personnes.

Modification n°10 – Quartier Hôpitaux-Facultés – Secteur du Bois Joli : évolution réglementaire du secteur du Bois Joli dans le bois de Montmaur et adaptation ponctuelle du règlement de la zone 5AU-1 afin d'intégrer la notion de patrimoine paysager à préserver.

Modification n°11 – Zone 1U1 (faubourgs) – Article 7 du règlement : modification de l'article 7 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de la zone 1U1 afin d'autoriser les constructions au-delà de la bande des 16 mètres par rapport au domaine public pour les équipements publics et collectifs

Modification n°12 – Quartier Hôpitaux-Facultés – rue du Truel : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C147 afin de prendre en compte l'évolution du projet d'espace public sur la rue du Truel et évolution réglementaire (modification du secteur de zone 3U1-4) pour permettre la réalisation du projet Village des Sciences de la Communauté d'Universités et établissements (COMUE) Languedoc Roussillon. .

Modification n°13 – Quartier Centre - Boutonnet – clinique Saint Jean : évolutions réglementaires entre la rue Moquin-Tandon et l'avenue Bouisson Bertrand (classement en secteur de zone 2U1-11cw) afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain du site de la clinique Saint-Jean, en continuité avec le tissu de faubourg existant tout en préservant les éléments de patrimoine.

Modification n°14 – Quartier Centre - Gares – rue Frédéric Bazille-boulevard Rabelais : extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1cw le long de la rue Frédéric Bazille afin de prendre en compte les orientations de la Zone de protection du patrimoine urbain et paysager (ZPPAUP) « Sud Gare Méditerranée » en ce qui concerne la continuité du front bâti et le respect des épannelages.

Modification n°15 – Quartier Centre - Figuerolles – rue Adam de Craponne : suppression de l'emplacement réservé C201 pour voie de liaison entre les rues Adam de Craponne et Anterrieu afin de permettre la prise en compte de nouvelles réflexions visant au renouvellement urbain du secteur.

Modification n°16 – Quartier Cévennes - Avenue de Lodève – Cité Astruc : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1fw entre l'avenue de Lodève et la cité Astruc afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain d'un secteur à l'interface entre deux quartiers.

Modification n°17 – Quartier Celleneuve : modifications réglementaires dans le secteur de zone 1U1-4 (abaissement de la hauteur maximale des constructions à 11 mètres, intégrations de prescriptions patrimoniales à l'article 11 du règlement et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur plusieurs parcelles situées le long de l'allée Antonin Chauliac), afin de favoriser la préservation du tissu caractéristique de ce quartier de faubourg

Modification n°18 – Quartier Centre – Beaux-Arts – rue Lunaret : suppression de l'emplacement réservé C246 pour élargissement de voirie.

Modification n°19 – Quartier Centre – Gares – Ilot Du Guesclin : modification de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 1U1-7fw afin d'autoriser un ordonnancement particulier des façades pour l'opération de renouvellement urbain prévu sur l'ilot Du Guesclin.

Modification n°20 – Quartier Centre - Beaux Arts – rue Proudhon : création de l'emplacement réservé C249 pour place publique aux abords de la chapelle des Récollets en vue de mettre en valeur la chapelle et création de l'emplacement réservé C250 pour élargissement au carrefour de la rue Proudhon et de la rue Louis-Frédéric Rouquette afin de favoriser un alignement des bâtiments le long de la rue Proudhon.

Modification n°21 – Quartier Cévennes - La Martelle – rue des Bouissettes : création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Bouissettes » entre la rue des Bouissettes et l'avenue de Monsieur Teste afin de définir les conditions de mutation du secteur et en instaurant notamment des principes de liaisons internes au secteur.

Modification n°22 – Quartier Cévennes – avenue des Garrats : création d'un secteur de zone 2U1-16fw sur le secteur compris entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine afin d'accompagner la mutation du site vers davantage de mixité (logements, commerces, services) et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Lodève - Garrats » visant à préserver les qualités paysagères du site et à favoriser les liaisons modes doux et inter-quartiers.

Modification n°23 – Quartier Cévennes – avenue de Lodève – ancienne gendarmerie : classement en secteur de zone 2U1-13fw et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Masséna » afin d'accompagner le renouvellement urbain du site vers davantage de mixité (logements, commerces, services).

Modification n°24 – Quartier Mosson – ZAC Parc 2000 2^e extension : création de l'emplacement réservé C251 le long de la rue du Pilory pour élargissement de l'emprise publique et modification de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 4AU1-3 en vue de créer des conditions favorables à l'implantation des futures constructions.

Modification n°25 – Quartier Croix d'Argent – rue de Fontcouverte : suppression de l'emplacement réservé C225 pour cheminement piéton entre la rue de Fontcouverte et le parc Montcalm, cet emplacement réservé faisant doublon avec l'emplacement réservé C187 situé à proximité et plus adapté aux besoins.

Modification n°26 – Quartier Mosson – Avenue des Moulins : extension du secteur de zone 2U1-1bw le long de la rue du Professeur Blayac et de l'avenue des Moulins et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « avenue des Moulins – Mas de Campagne » afin d'accompagner la mutation vers plus de mixité et le renouvellement urbain du secteur suite au départ de l'Ecole supérieure de commerce de Montpellier.

Modification n°27 – Quartier Cévennes – La Chamberte – avenue de la Colline : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C1 pour élargissement afin de prendre en compte les projets d'installations sportives du lycée Jules Ferry tout en maintenant un cheminement confortable des piétons le long de la rue de la Colline.

Modification n°28 – Quartier Croix d'Argent – domaine du Rieucoulon : identification de certains bâtiments du domaine du Rieucoulon comme bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole afin de permettre le développement d'activités connexes à l'activité agricole du domaine et réduction de l'emplacement réservé R5 pour parc public permettant d'adapter le périmètre de l'agriparc aux réalités de son fonctionnement.

Modification n°29 – Quartier Croix d'Argent – Ecole d'application de l'infanterie : évolutions réglementaires dans le secteur de zone 2U1-13 (évolution de la règle de hauteur maximale et modification de la règle de stationnement) pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'EAI et plus spécifiquement de la caserne Guillaut.

Modification n°30 – Quartier Gares – ZAC Nouveau Saint-Roch : ajustement de l'emprise constructible maximale du secteur de zone 1U1-8 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.

Modification n°31 – Quartier des Aubes – rue Ernest Renan : modification de l'emplacement réservé C134 pour cheminement piéton aux abords de l'église Sainte Jeanne d'Arc afin d'assurer une liaison piétonne entre parcelles sans compromettre les conditions de renouvellement urbain.

Modification n°32 - Quartier des Près d'Arènes – ZAC de la Restanque : création de deux secteurs de zone 2U1-15cw entre l'avenue des Près d'Arènes et le boulevard Fabre de Morlhon et au croisement des rues du Lantissargues et de l'Industrie afin d'accompagner la mutation de ces secteurs vers une plus grande mixité et modification des emplacements réservés C110, C112, C113 et C124 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.

Modification n°33 – Quartier Croix d'Argent – avenue Villeneuve d'Angoulême / rue Bachelard : création de deux secteurs de zone 2U1-17fw entre l'avenue Villeneuve d'Angoulême et la rue Bachelard afin de réduire la hauteur maximale des constructions autorisées et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver la trame végétale existante dans le quartier et de favoriser un renouvellement maîtrisé du quartier.

Modification n°34 – Quartier Croix d'Argent - domaine de Poutingon : création d'un espace boisé classé sur la parcelle cadastrée EK n°1, située rue du Mas Nouguié, afin de venir compléter une protection existante sur un domaine privatif.

Modification n°35 – Quartier Port Marianne – Blaise Pascal : modification de l'article 2 du règlement du secteur de zone 2U9-4w pour autoriser les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux activités de sécurité publique de police et de gendarmerie.

Modification n°36 – Quartier Hôpitaux-Facultés – place de la Voie Domitienne / Route de Mende / avenue du Major Flandre : modifications graphiques et rédactionnelles de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 1U2-3w et modification ponctuelle de l'emplacement réservé C145 pour requalification des espaces publics afin de préciser les conditions d'implantation des futures constructions.

Modification n°37 – Quartier Hôpitaux-Facultés – avenue de Castelnau : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-9w afin de favoriser le renouvellement urbain dans un secteur bien desservi en transports publics et en commerces.

Modification n°38 – Quartier Croix d'Argent – allée Jacques Halévy : création de l'emplacement réservé C252 au droit des parcelles cadastrées OC n°157 et n°158 pour élargissement de l'allée Halévy, en vue de créer un accès depuis le sud à la ZAC des Grisettes.

Modification n°39 – Quartier des Près d'Arènes - avenue Albert Dubout / rue Frédéric Fabrèges : création d'un espace boisé classé sur la parcelle EX n°480 afin de maintenir une présence végétale sur ce délaissé situé le long de l'avenue Albert Dubout.

Modification n°40 – Quartier Plan des Quatre Seigneurs – rue du Pic Saint-Loup : extension ponctuelle du secteur de zone 2AU-1bw sur la parcelle cadastrée AN n°265 afin de permettre le maintien des constructions existantes.

Modification n°41 – Quartier Plan des Quatre Seigneurs – rue de l'Hortus : modification de l'emplacement réservé C8 pour voirie afin d'ajuster l'emprise initialement prévue tout en maintenant des conditions de circulations satisfaisantes.

Modification n°42 – Quartier Hôpitaux-Facultés – rue de l'Espinouse/rue du Caroux : extension du secteur de zone 2U1-1bw entre la rue de l'Espinouse et la rue du Caroux afin de permettre une mutation douce du secteur.

Modification n°43 – Quartier Beaux Arts – rue de Montasinos/avenue de la Justice de Castelnau : évolution de la hauteur maximale des constructions autorisées (article 10 du règlement) au croisement de deux axes importants afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur situé le long de la ligne 2 du tramway.

Modification n°44 – Quartier Croix d'Argent – rue des Sabines : suppression de l'emplacement réservé C144 pour cheminement piéton suite à l'aménagement de liaisons piétonnes permettant un accès sécurisé au groupe scolaire Beethoven.

Modification n°45 – Quartier des Près d'Arènes – rue de Saint Hilaire : extension du secteur de zone 2U1-8cw et évolution de la règle de hauteur (article 10 du règlement) pour permettre le renouvellement urbain le long de la ligne 4 du tramway.

Modification n°46 – Quartier Croix d'Argent – avenue Etienne Méhul : création d'un secteur de zone 2U1-17f le long de l'avenue Méhul pour permettre le renouvellement urbain du site et notamment la création de logements.

Modification n°47 – Quartier Croix d'Argent – rue de Cholet : extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-1 sur les parcelles cadastrées OI n°181 (partie), 183 et 184 afin de permettre le renouvellement urbain du site.

Modification n°48 – Quartier Port Marianne – ZAC Consuls de Mer : évolutions réglementaires (modification du périmètre de hauteur maximale des constructions du lot A et modification de l'emprise maximale des constructions du lot G) et modification de l'emplacement réservé R2 pour parc public afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.

Modification n°49 – Quartier Port Marianne – secteur de la Cavalade : extension du secteur de zone 12AU-3w au sud de l'avenue du Mondial 98 pour permettre la construction de logements collectifs, dans le prolongement du quartier Parc Marianne.

Modification n°50 – Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde : suppression d'un espace public à conserver, à modifier ou à créer le long de la rue Le Titien, le domaine public existant étant suffisamment dimensionné à cet endroit pour assurer des circulations confortables.

Modification n°51 – Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde : extension de l'emprise maximale des constructions de l'île « Q » le long de la rue Le Titien afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC.

Modification n°52 – Quartier Port Marianne – Pompignane – Avenue Alphonse Juin : modification de l'emprise maximale des constructions et de l'emplacement réservé C207 pour voirie situés au centre du quartier

Pompignane, afin de prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement et de requalification du secteur de la place du Corps expéditionnaire français en Italie.

Modification n°53 – Quartier Centre – Gambetta : classement en secteur de zone 1U1-2w du secteur délimité par l'avenue Clemenceau et la rue Marcel Arnoye pour favoriser le renouvellement urbain le long de l'avenue Clemenceau.

Modification n°54 – Quartier Près d'Arènes – ZAC Garosud - rue de la Castelle : extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-2 et adaptations réglementaires ponctuelles pour permettre l'extension du centre de maintenance des tramways « Jeune Parque ».

Modification n°55 – Quartier Croix d'Argent – ZAC Garosud extension – avenue Etienne Méhul : suppression de l'emplacement réservé R38 pour bassin de rétention, les aménagements prévus ayant été achevés.

B) Les modifications de forme

Modification n°56 : intégration dans le rapport de présentation des motifs des changements apportés au PLU depuis son approbation, conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme.

Modification n°57 : suppression, dans les documents du PLU, de toutes les références au coefficient d'occupation de sols (COS) réglementé (article 14) et à la superficie minimale des terrains (article 5), en application de la loi ALUR du 24 mars 2014.

Modification n°58 : mise en cohérence du rapport de présentation avec le règlement en ce qui concerne les pourcentages d'espaces libres.

Modification n°59 : correction d'une erreur matérielle à l'article 10 du règlement de la zone 1U1.

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de bien vouloir :

- Emettre un avis favorable sur le projet de modification du PLU ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou, à défaut, l'adjoint délégué, à signer tous documents relatifs à cette affaire ;

Le Conseil adopte.



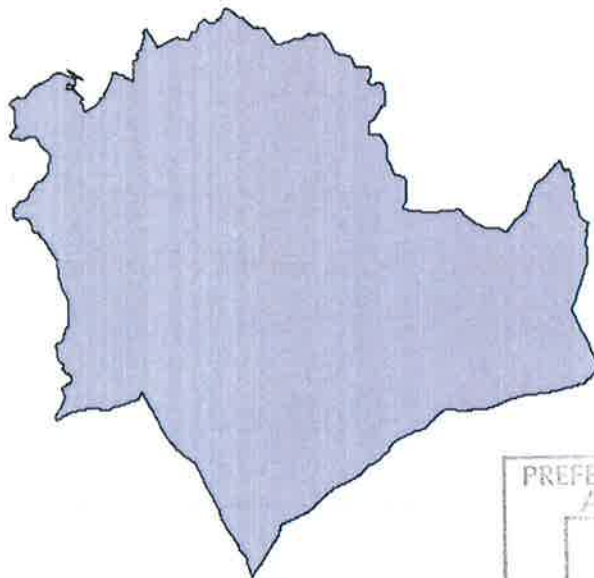
Pour extrait conforme, Monsieur le Maire,

Philippe SAUREL

Publiée le : 30/09/2016

PLAN LOCAL D'URBANISME *MONTPELLIER*

MODIFICATION N°11



Dossier de présentation

Septembre 2016



PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER MODIFICATION N°11



Dossier de présentation

Page 1 sur 1

<i>I. Préalable</i>	<i>p. 5</i>
<i>II. Résumé des modifications projetées.....</i>	<i>p. 5</i>
A)Les modifications de fond	p. 5
B)Les modifications de forme	p. 11
C)Les pièces constitutives du PLU affectées par les modifications	p. 12
 <i>III. Présentation des modifications projetées ainsi que leur traduction dans les pièces du PLU.....</i>	
	p. 12
D) Les modifications de fond	p. 13
E)Les modifications de forme	p. 351

I. PREALABLE

Le présent projet de modification a pour objectif d'intégrer au PLU de la Ville de Montpellier des dispositions de fond et de forme répondant à des besoins d'adaptation de ce document afin notamment :

- d'intégrer au document des dispositions réglementaires et conservatoires relatives à de nouvelles opérations (création de nouveaux secteurs de zones, création d'emplacements réservés, ...);
- de compléter et d'adapter le règlement aux projets en cours ou envisagés à court et moyen termes ;
- d'apporter des corrections de forme concernant des erreurs ou des omissions constatées après l'approbation du PLU et concernant les divers documents qui le composent, dans un souci de précision et de cohérence de l'ensemble du document.

II. Résumé des modifications projetées

Deux types de modifications sont abordés dans le présent document :

- les modifications de fond, qui concernent les projets de développement de la ville (opérations nouvelles, modification du règlement, extension de zone, création ou suppression d'emplacements réservés, ...);
- les modifications de forme, qui permettent d'apporter des correctifs sur les textes et les plans graphiques du PLU (erreurs de saisies, ...), correspondants à des erreurs repérées depuis la délibération d'approbation du PLU par le Conseil Municipal le 2 mars 2006.

A) Les modifications de fond

Modification n°1 – Caractère général – Article 2 du règlement : modification de la rédaction des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux notamment pour préciser les modalités d'application de la règle dans les cas particuliers des permis d'aménager et des déclarations préalables valant division, et extension de la règle portant obligation de réaliser des logements locatifs sociaux sur le secteur d'extension de la ZAC Ovalie (7AU-2) et l'entrée de ville avenue François Delmas (1AU-1). p. 15

Modification n°2 – Caractère général – Article 2 du règlement des zones AU : modification des dispositions de l'article 2 du règlement des zones AU relatives aux conditions d'occupation du sol, pour tenir compte d'un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 9 octobre 2015. p. 21

Modification n°3 – Caractère général – Article 12 du règlement : modifications de l'article 12 du règlement relatif au stationnement pour prendre en compte les récentes évolutions

réglementaires (règles de stationnement pour les logements sociaux, les établissements pour personnes âgées et les résidences universitaires, règles de stationnement à proximité d'un transport en commun en site propre, intégration de la norme de stationnement pour les vélos pour les constructions à usage de bureaux, suppression de la participation pour non réalisation des places de stationnement)

p. 23

Modification n°4 – Caractère général – Article 12 du règlement : précision, dans la rédaction de l'article 12 du règlement relatif au stationnement, du calcul des droits réglementaires initiaux de stationnement d'une surface de plancher existante afin de ne pas pénaliser les projets en cas de changements de destination d'une construction affectée à de l'activité vers du logement.

p. 31

Modification n°5 – Caractère général – Article 12 du règlement : suppression de la règle de stationnement spécifique pour les établissements scolaires des 1^{er} et 2nd degrés afin de renvoyer à la règle générale qui définit les besoins en stationnement en fonction de la localisation de chaque établissement.

p. 33

Modification n°6 – Caractère général – Article 12 du règlement : institution de la règle spécifique de stationnement à proximité d'une station de tramway autour des trois nouvelles stations créées sur la ligne 4 de tramway et diverses corrections des périmètres desservis par une station de tramway sur les lignes 2 et 3 pour faire correspondre la règle relative au stationnement avec le niveau de desserte effective.

p. 35

Modification n°7 – Caractère général – emplacements réservés pour le tramway : suppression des emplacements réservés liés à la réalisation des lignes 2 et 3 de tramway, les aménagements prévus ayant été achevés.

p. 39

Modification n°8 – Caractère général – Article 13 du règlement : remplacement à l'article 13 du règlement, relatif aux espaces libres et plantations, de la mention « parcelle » par « unité foncière » pour prendre en compte le fait, conformément au code de l'urbanisme, qu'une autorisation d'urbanisme peut être posée sur un ou plusieurs terrains.

p. 47

Modification n°9 – Caractère général – Article 10 du règlement : modification de l'article 10 du règlement, relatif à la hauteur maximale des constructions, pour exclure du calcul de la hauteur les dispositifs techniques en toiture liés à la sécurité des personnes.

p. 53

Modification n°10 – Quartier Hôpitaux-Facultés – Secteur du Bois Joli : évolution réglementaire du secteur du Bois Joli dans le bois de Montmaur et adaptation ponctuelle du règlement de la zone 5AU-1 afin d'intégrer la notion de patrimoine paysager à préserver.

p. 71

Modification n°11 – Zone 1U1 (faubourgs) – Article 7 du règlement : modification de l'article 7 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, de la zone 1U1 afin d'autoriser les constructions au-delà de la bande des 16 mètres par rapport au domaine public pour les équipements publics et collectifs.

p. 77

Modification n°12 – Quartier Hôpitaux-Facultés – rue du Truel : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C147 afin de prendre en compte l'évolution du projet d'espace public sur la rue du Truel et évolution réglementaire (modification du règlement du secteur de zone 3U1-4) pour permettre la réalisation du projet Village des Sciences de la Communauté d'Universités et établissements (COMUE) Languedoc Roussillon. p. 81

Modification n°13 – Quartier Centre - Boutonnet – clinique Saint Jean : évolutions réglementaires entre la rue Moquin-Tandon et l'avenue Bouisson Bertrand (classement en secteur de zone 2U1-11cw) afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain du site de la clinique Saint-Jean, en continuité avec le tissu de faubourg existant tout en préservant les éléments de patrimoine. p. 85

Modification n°14 – Quartier Centre - Gares – rue Frédéric Bazille-boulevard Rabelais : extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1cw le long de la rue Frédéric Bazille afin de prendre en compte les orientations de la Zone de protection du patrimoine urbain et paysager (ZPPAUP) « Sud Gare Méditerranée » en ce qui concerne la continuité du front bâti et le respect des épannelages. p. 95

Modification n°15 – Quartier Centre - Figuerolles – rue Adam de Craponne : suppression de l'emplacement réservé C201 pour voie de liaison entre les rues Adam de Craponne et Anterrieu afin de permettre la prise en compte de nouvelles réflexions visant au renouvellement urbain du secteur. p. 105

Modification n°16 – Quartier Cévennes - Avenue de Lodève – Cité Astruc : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-1fw entre l'avenue de Lodève et la cité Astruc afin de permettre la requalification et le renouvellement urbain d'un secteur à l'interface entre deux quartiers. p. 109

Modification n°17 – Quartier Celleneuve : modifications réglementaires dans le secteur de zone 1U1-4 (abaissement de la hauteur maximale des constructions à 11 mètres, intégrations de prescriptions patrimoniales à l'article 11 du règlement et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur plusieurs parcelles situées le long de l'allée Antonin Chauliac), afin de favoriser la préservation du tissu caractéristique de ce quartier de faubourg p. 117

Modification n°18 – Quartier Centre – Beaux-Arts – rue Lunaret : suppression de l'emplacement réservé C246 pour élargissement de voirie. p. 121

Modification n°19 – Quartier Centre – Gares – Ilot Du Guesclin : modification de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 1U1-7fw afin d'autoriser un ordonnancement particulier des façades pour l'opération de renouvellement urbain prévu sur l'îlot Du Guesclin. p. 123

Modification n°20 – Quartier Centre - Beaux Arts – rue Proudhon : création de l'emplacement réservé C249 pour place publique aux abords de la chapelle des Récollets en vue de mettre en valeur la chapelle et création de l'emplacement réservé C250 pour élargissement au carrefour de la rue Proudhon et de la rue Louis-Frédéric Rouquette afin de favoriser un alignement des bâtiments le long de la rue Proudhon. p. 127

Modification n°21 – Quartier Cévennes - La Martelle – rue des Bouissettes : création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Bouissettes » entre la rue des Bouissettes et l'avenue de Monsieur Teste afin de définir les conditions de mutation du secteur et en instaurant notamment des principes de liaisons internes au secteur. p. 131

Modification n°22 – Quartier Cévennes – avenue des Garrats : création d'un secteur de zone 2U1-16fw sur le secteur compris entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine afin d'accompagner la mutation du site vers davantage de mixité (logements, commerces, services) et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « Lodève - Garrats » visant à préserver les qualités paysagères du site et à favoriser les liaisons modes doux et inter-quartiers. p. 135

Modification n°23 – Quartier Cévennes – avenue de Lodève – ancienne gendarmerie : classement en secteur de zone 2U1-13fw et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Masséna » afin d'accompagner le renouvellement urbain du site vers davantage de mixité (logements, commerces, services). p. 155

Modification n°24 – Quartier Mosson – ZAC Parc 2000 2^e extension : création de l'emplacement réservé C251 le long de la rue du Pilory pour élargissement de l'emprise publique et modification de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques, du secteur de zone 4AU1-3 en vue de créer des conditions favorables à l'implantation des futures constructions. p. 169

Modification n°25 – Quartier Croix d'Argent – rue de Fontcouverte : suppression de l'emplacement réservé C225 pour cheminement piéton entre la rue de Fontcouverte et le parc Montcalm, cet emplacement réservé faisant doublon avec l'emplacement réservé C187 situé à proximité et plus adapté aux besoins. p. 173

Modification n°26 – Quartier Mosson – Avenue des Moulins : extension du secteur de zone 2U1-1bw le long de la rue du Professeur Blayac et de l'avenue des Moulins et création d'une orientation d'aménagement et de programmation « avenue des Moulins – Mas de Campagne » afin d'accompagner la mutation vers plus de mixité et le renouvellement urbain du secteur suite au départ de l'Ecole supérieure de commerce de Montpellier. p. 175

Modification n°27 – Quartier Cévennes – La Chamberte – avenue de la Colline : modification ponctuelle de l'emplacement réservé C1 pour élargissement afin de prendre en compte les projets d'installations sportives du lycée Jules Ferry tout en maintenant un cheminement confortable des piétons le long de la rue de la Colline. p. 189

Modification n°28 – Quartier Croix d'Argent – domaine du Rieucoulon : identification de certains bâtiments du domaine du Rieucoulon comme bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole afin de permettre le développement d'activités connexes à l'activité agricole du domaine et réduction de l'emplacement réservé R5 pour parc public permettant d'adapter le périmètre de l'agriparc aux réalités de son fonctionnement. p. 193

Modification n°29 – Quartier Croix d'Argent – Ecole d'application de l'infanterie : évolutions réglementaires dans le secteur de zone 2U1-13 (évolution de la règle de hauteur maximale et

modification de la règle de stationnement) pour mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain du site de l'EAI et plus spécifiquement de la caserne Guillaut. p. 201

Modification n°30 – Quartier Gares – ZAC Nouveau Saint-Roch : ajustement de l'emprise constructible maximale du secteur de zone 1U1-8 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC. p. 207

Modification n°31 – Quartier des Aubes – rue Ernest Renan : modification de l'emplacement réservé C134 pour cheminement piéton aux abords de l'église Sainte Jeanne d'Arc afin d'assurer une liaison piétonne entre parcelles sans compromettre les conditions de renouvellement urbain. p. 211

Modification n°32 - Quartier des Près d'Arènes – ZAC de la Restanque : création de deux secteurs de zone 2U1-15cw entre l'avenue des Près d'Arènes et le boulevard Fabre de Morlhon et au croisement des rues du Lantissargues et de l'Industrie afin d'accompagner la mutation de ces secteurs vers une plus grande mixité et modification des emplacements réservés C110, C112, C113 et C124 afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC. p. 215

Modification n°33 – Quartier Croix d'Agent – avenue Villeneuve d'Angoulême / rue Bachelard : création de deux secteurs de zone 2U1-17fw entre l'avenue Villeneuve d'Angoulême et la rue Bachelard afin de réduire la hauteur maximale des constructions autorisées et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver la trame végétale existante dans le quartier et de favoriser un renouvellement maîtrisé du quartier. p. 229

Modification n°34 – Quartier Croix d'Argent - domaine de Poutingon : création d'un espace boisé classé sur la parcelle cadastrée EK n°1, située rue du Mas Nougier, afin de venir compléter une protection existante sur un domaine privatif. p. 239

Modification n°35 – Quartier Port Marianne – Blaise Pascal : modification de l'article 2 du règlement du secteur de zone 2U9-4w pour autoriser les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux activités de sécurité publique de police et de gendarmerie. p. 243

Modification n°36 – Quartier Hôpitaux-Facultés – place de la Voie Domitienne / Route de Mende / avenue du Major Flandre : modifications graphiques et rédactionnelles de l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport au voies publiques, du secteur de zone 1U2-3w et modification ponctuelle de l'emplacement réservé C145 pour requalification des espaces publics afin de préciser les conditions d'implantation des futures constructions. p. 247

Modification n°37 – Quartier Hôpitaux-Facultés – avenue de Castelnau : extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-9w afin de favoriser le renouvellement urbain dans un secteur bien desservi en transports publics et en commerces. p. 251

Modification n°38 – Quartier Croix d'Argent – allée Jacques Halévy : création de l'emplacement réservé C252 au droit des parcelles cadastrées OC n°157 et n°158 pour

élargissement de l'allée Halévy, en vue de créer un accès depuis le sud à la ZAC des Grisettes.
p. 259

Modification n°39 – Quartier des Près d'Arènes - avenue Albert Dubout / rue Frédéric Fabrèges : création d'un espace boisé classé sur la parcelle EX n°480 afin de maintenir une présence végétale sur ce délaissé situé le long de l'avenue Albert Dubout.
p. 263

Modification n°40 – Quartier Plan des Quatre Seigneurs – rue du Pic Saint-Loup : extension ponctuelle du secteur de zone 2AU-1bw sur la parcelle cadastrée AN n°265 afin de permettre le maintien des constructions existantes.
p. 265

Modification n°41 – Quartier Plan des Quatre Seigneurs – rue de l'Hortus : modification de l'emplacement réservé C8 pour voirie afin d'ajuster l'emprise initialement prévue tout en maintenant des conditions de circulations satisfaisantes.
p. 271

Modification n°42 – Quartier Hôpitaux-Facultés – rue de l'Espinouse/rue du Caroux : extension du secteur de zone 2U1-1bw entre la rue de l'Espinouse et la rue du Caroux afin de permettre une mutation douce du secteur.
p. 275

Modification n°43 – Quartier Beaux Arts – rue de Montasinos/avenue de la Justice de Castelnau : évolution de la hauteur maximale des constructions autorisées (article 10 du règlement) au croisement de deux axes importants afin de permettre le renouvellement urbain d'un secteur situé le long de la ligne 2 du tramway.
p. 281

Modification n°44 – Quartier Croix d'Argent – rue des Sabines : suppression de l'emplacement réservé C144 pour cheminement piéton suite à l'aménagement de liaisons piétonnes permettant un accès sécurisé au groupe scolaire Beethoven.
p. 283

Modification n°45 – Quartier des Près d'Arènes – rue de Saint Hilaire : extension du secteur de zone 2U1-8cw et évolution de la règle de hauteur (article 10 du règlement) pour permettre le renouvellement urbain le long de la ligne 4 du tramway.
p. 285

Modification n°46 – Quartier Croix d'Argent – avenue Etienne Méhul : création d'un secteur de zone 2U1-17f le long de l'avenue Méhul pour permettre le renouvellement urbain du site et notamment la création de logements.
p. 295

Modification n°47 – Quartier Croix d'Argent – rue de Cholet : extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-1 sur les parcelles cadastrées OI n°181 (partie), 183 et 184 afin de permettre le renouvellement urbain du site.
p. 309

Modification n°48 – Quartier Port Marianne – ZAC Consuls de Mer : évolutions réglementaires (modification du périmètre de hauteur maximale des constructions du lot A et modification de l'emprise maximale des constructions du lot G) et modification de l'emplacement réservé R2 pour parc public afin de prendre en compte les évolutions du plan de masse de la ZAC.
p. 317

Modification n°49 – Quartier Port Marianne – secteur de la Cavalade : extension du secteur de zone 12AU-3w au sud de l'avenue du Mondial 98 pour permettre la construction de logements collectifs, dans le prolongement du quartier Parc Marianne. p. 321

Modification n°50 – Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde : suppression d'un espace public à conserver, à modifier ou à créer le long de la rue Le Titien, le domaine public existant étant suffisamment dimensionné à cet endroit pour assurer des circulations confortables. p. 325

Modification n°51 – Quartier Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde : extension de l'emprise maximale des constructions de l'île « Q » le long de la rue Le Titien afin de poursuivre la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC. p. 329

Modification n°52 – Quartier Port Marianne – Pompignane – Avenue Alphonse Juin : modification de l'emprise maximale des constructions et de l'emplacement réservé C207 pour voirie situés au centre du quartier Pompignane, afin de prendre en compte les évolutions du projet d'aménagement et de requalification du secteur de la place du Corps expéditionnaire français en Italie. p. 333

Modification n°53 – Quartier Centre – Gambetta : classement en secteur de zone 1U1-2w du secteur délimité par l'avenue Clemenceau et la rue Marcel Arnoye pour favoriser le renouvellement urbain le long de l'avenue Clemenceau. p. 337

Modification n°54 – Quartier Près d'Arènes – ZAC Garosud - rue de la Castelle : extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-2 et adaptations réglementaires ponctuelles pour permettre l'extension du centre de maintenance des tramways « Jeune Parque ». p. 341

Modification n°55 – Quartier Croix d'Argent – ZAC Garosud extension – avenue Etienne Méhul : suppression de l'emplacement réservé R38 pour bassin de rétention, les aménagements prévus ayant été achevés. p. 347

B) Les modifications de forme

Modification n°56 : intégration dans le rapport de présentation des motifs des changements apportés au PLU depuis son approbation, conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme. p. 353

Modification n°57 : suppression, dans les documents du PLU, de toutes les références au coefficient d'occupation de sols (COS) réglementé (article 14) et à la superficie minimale des terrains (article 5), en application de la loi ALUR du 24 mars 2014. p. 355

Modification n°58 : mise en cohérence du rapport de présentation avec le règlement en ce qui concerne les pourcentages d'espaces libres. p. 369

Modification n°59 : correction d'une erreur matérielle à l'article 10 du règlement de la zone 1U1. p. 373

C) Les pièces constitutives du PLU affectées par les modifications

- Le rapport de présentation
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Le règlement
- Les documents graphiques

III. Présentation des modifications projetées ainsi que leur traduction dans les pièces du PLU

Ci-après sont présentées de manière détaillée, les modifications de fond puis les modifications de forme projetées.

Le procédé suivi consiste à :

- présenter et définir les objectifs de la modification,
- traduire les objectifs de la modification,
- préciser les pièces du dossier de PLU concernées et mettre en évidence les éléments modifiés (avant/ après).

Par souci de lisibilité dans le présent dossier :

- les extraits du PLU (textes inchangés) sont indiqués en italique ;

-les modifications et les corrections apportées dans les textes sont surlignées en gris ;

- Les textes supprimés sont barrés.

Chaque point de modification est indépendant hormis les modifications n°3 et 6 qui portent sur des passages identiques du PLU. Ainsi, la rédaction présentée à la modification n°6 intègre les modifications présentées à la modification n°3.

Les documents graphiques modifiés (plans des « APRES ») peuvent en outre faire apparaître un autre point de modification que celui dont ils font l'objet. Cela est alors précisé à chaque fois.

MODIFICATIONS DE FOND

MODIFICATION N°1

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL – MIXITÉ SOCIALE

ARTICLE 2 DES ZONES DU PLU CONCERNÉES

Précision de la rédaction des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux

Extension de la règle de mixité sociale aux secteurs « extension d'Ovalie » et « entrée de ville avenue François Delmas »

1. Présentation et objectifs :

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, basée sur des exigences de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie, a profondément transformé le droit de l'urbanisme et du logement en France, obligeant les communes de plus de 3 500 habitants et comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants à disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

A Montpellier, la démarche volontariste menée en faveur de la mixité sociale par la collectivité dans toutes les opérations d'urbanisme depuis la fin des années 1970, devançant certaines des dispositions de la loi SRU, se voit solidement renforcée par de nouvelles dispositions réglementaires intégrées dans le PLU issu de la révision de l'ancien plan d'occupation des sols, approuvé par le conseil municipal le 2 mars 2006.

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, a réaffirmé sa volonté de favoriser la mixité urbaine et de créer les conditions d'une offre d'habitat diversifiée. Désormais, les communes devront disposer d'ici à 2025 d'un minimum de 25% de logements sociaux.

Parallèlement aux réflexions menées par la Communauté d'Agglomération (devenue Métropole au 1er janvier 2015) dans le cadre de son Programme local de l'habitat (PLH), la Ville de Montpellier a pris rapidement la mesure des nouvelles dispositions législatives et a adapté en conséquence son PLU par modification approuvée le 22 juillet 2013. La Métropole, compétente en matière de PLU depuis le 1er janvier 2015, a ensuite affiné le dispositif lors de la dernière modification du PLU approuvée le 5 mars 2015.

A l'épreuve de l'application du droit des sols au travers de l'instruction des autorisations d'occupation du sol, il est apparu que la rédaction actuelle des conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux aidés par l'Etat insérées à l'article 2 du règlement d'un certain nombre de zones du PLU devait être précisée.

Cela concerne les modalités d'application de la règle dans les cas particuliers des permis d'aménager et des déclarations préalables valant division.

Il convient en effet de préciser explicitement que l'obligation de création de logements locatifs sociaux imposée aux permis d'aménager ou aux déclarations préalables valant division s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans

l'opération et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

Le vocabulaire employé pour désigner le logement social aidé par l'Etat est en outre corrigé pour reprendre le terme générique « logement locatif social » utilisé par le code de la construction et de l'habitation, tandis que l'exclusion des dispositifs de prêts à taux zéro du calcul des obligations en matière de logement social est supprimée car celle-ci n'est pas adaptée au logement locatif social.

Par ailleurs, la modification du PLU approuvée le 28 mai 2015, qui avait permis l'ouverture à l'urbanisation de deux secteurs de la ville de Montpellier, l'entrée de ville-avenue François Delmas et l'extension du quartier Ovalie, avait omis d'étendre sur ces secteurs la règle graphique relative à la création de logements locatifs sociaux. Il s'agit donc d'adapter le document graphique du règlement IV.2.f suite à l'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs.

2. Traduction des objectifs :

- Modification de la rédaction du paragraphe « Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement » de l'article 2 du règlement des zones concernées.
- Adaptation du document graphique du règlement IV.2.f relatif aux secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social pour intégrer les secteurs « extension du quartier Ovalie » et « entrée de ville-avenue François Delmas ».

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

1. Le rapport de présentation

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone (p. 322)

Page 330, au paragraphe A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones du PLU, Article 2 "Occupations et utilisations du sol admises sous conditions", le texte est modifié comme suit :

Concernant la mise en œuvre du principe de mixité sociale, le PLU prévoit :

- dans les zones U et AU alternatives à vocation principale de logements, à l'exception des zones de hameaux (6U et 3AU), de la zone 2U6 (ZAC de la Fontaine) et des secteurs repérés au document graphique du règlement où l'habitat à caractère social, locatif ou non, est déjà fortement représenté, tout permis de construire comportant des surfaces d'habitation supérieures ou égales à

1200 m² de surface de plancher, à l'exception des résidences de tourisme, doit affecter de 20% à 30% de cette surface de plancher au logement locatif social ~~aidé par l'Etat~~, selon la taille de l'opération.

2. Le règlement

Au titre I – Dispositions générales

Page 8, le texte est modifié comme suit :

2 - Le présent PLU institue en outre des prescriptions particulières qui s'ajoutent ou se substituent le cas échéant à celles des zones et secteurs définis ci-avant.

Il s'agit :

(...)

- des périmètres où des prescriptions relatives à la création de logements locatifs sociaux ~~aidés par l'Etat~~ s'appliquent (délimités aux documents graphiques du règlement) ;

Au titre II – Dispositions applicables aux zones

A l'article 2 des zones suivantes :

Zones U : 1U1, 1U2, 1U3, 1U4, 1U5, 1U6, 1U7, 1U8, 1U9, 2U1, 2U2, 2U3, 2U5, 2U8, 2U9.

Zones AU : 1AU, 2AU, 6AU, 7AU, 8AU, 9AU, 10AU, 11AU, 12AU, 13AU.

Le paragraphe de l'article 2 intitulé « Conditions particulières relatives à la création de logements sociaux aidés par l'Etat dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement » de toutes les zones listées ci-dessus est modifié comme suit :

#) Conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux ~~aidés par l'Etat~~ dans les périmètres délimités dans les documents graphiques du règlement :

Dans l'ensemble de la zone, tout projet soumis à permis de construire, permis d'aménager ou déclaration préalable valant division, comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter une part de logement locatif social ~~aidé par l'Etat en fonction des tranches suivantes (à l'exception des dispositifs de prêt à taux zéro) :~~

Pour les permis d'aménager et les déclarations préalables valant division, l'obligation de réalisation de logement locatif social s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération (déduction faite des superficies de logement social aidé par l'Etat déjà existantes) et non aux permis de construire qui seront déposés sur les lots issus de ces divisions.

Le calcul se fait en fonction des tranches suivantes :

- *Tranche 1 : De 1200 à 2500 m² inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $SDP^{(1)}$ du projet x 20%*

(1) *SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation*

- *Tranche 2 : De 2501 à 5000 m² inclus, la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $2500 \times 20 \% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 2500) \times 25\%$*

(1) *SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation*

- Tranche 3 : à partir de 5001 m², la part de logement social sera au moins équivalente au résultat de la formule suivante : $2500 \times 20 \% + 2500 \times 25\% + (SDP^{(1)} \text{ du projet} - 5000) \times 30\%$

(1) SDP = Surface de Plancher du projet destinée à l'habitation

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- si la surface de plancher d'habitation est inférieure à 1200 m² ;
- aux résidences de tourisme.

A l'intérieur d'une opération d'aménagement (ZAC), à l'exception des résidences de tourisme, l'obligation de réalisation de logement locatif social aidé par l'Etat (à l'exception des dispositifs de prêt à taux zéro) s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces d'habitation prévues dans l'opération, déduction faite des superficies de logement locatif social aidé par l'Etat déjà existantes. Cette obligation est fixée à au moins 30% de l'ensemble de la surface de plancher d'habitation prévue dans l'opération.

Une minoration maximum de 15 m² de la surface de plancher de logement social exigible pourra être tolérée si la typologie des logements et des bâtiments la justifie.

3. Les documents graphiques du règlement (planche IV.2.f)

Le titre de la planche IV.2.f est modifié comme suit :

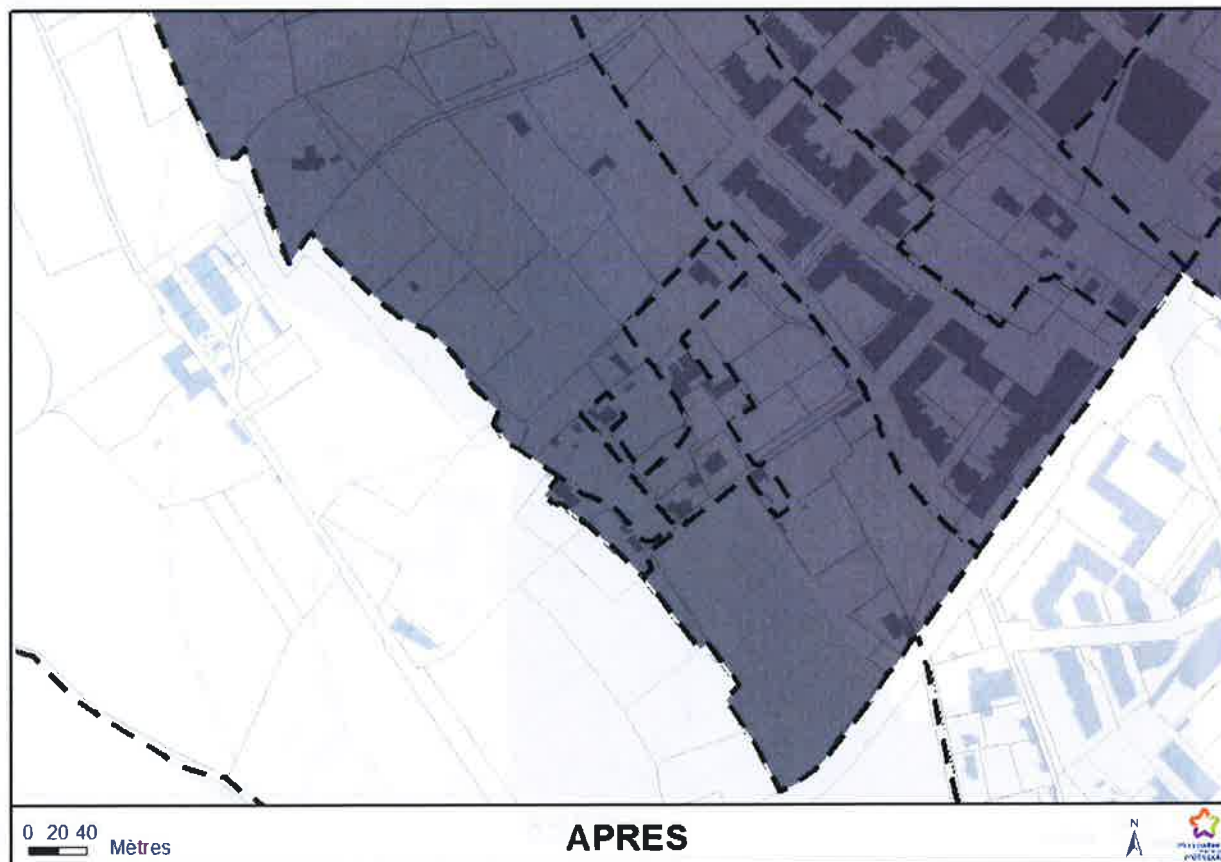
« Secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social aidé par l'Etat (article 2) et secteurs de mixité sociale »

La légende de la planche est modifiée comme suit :

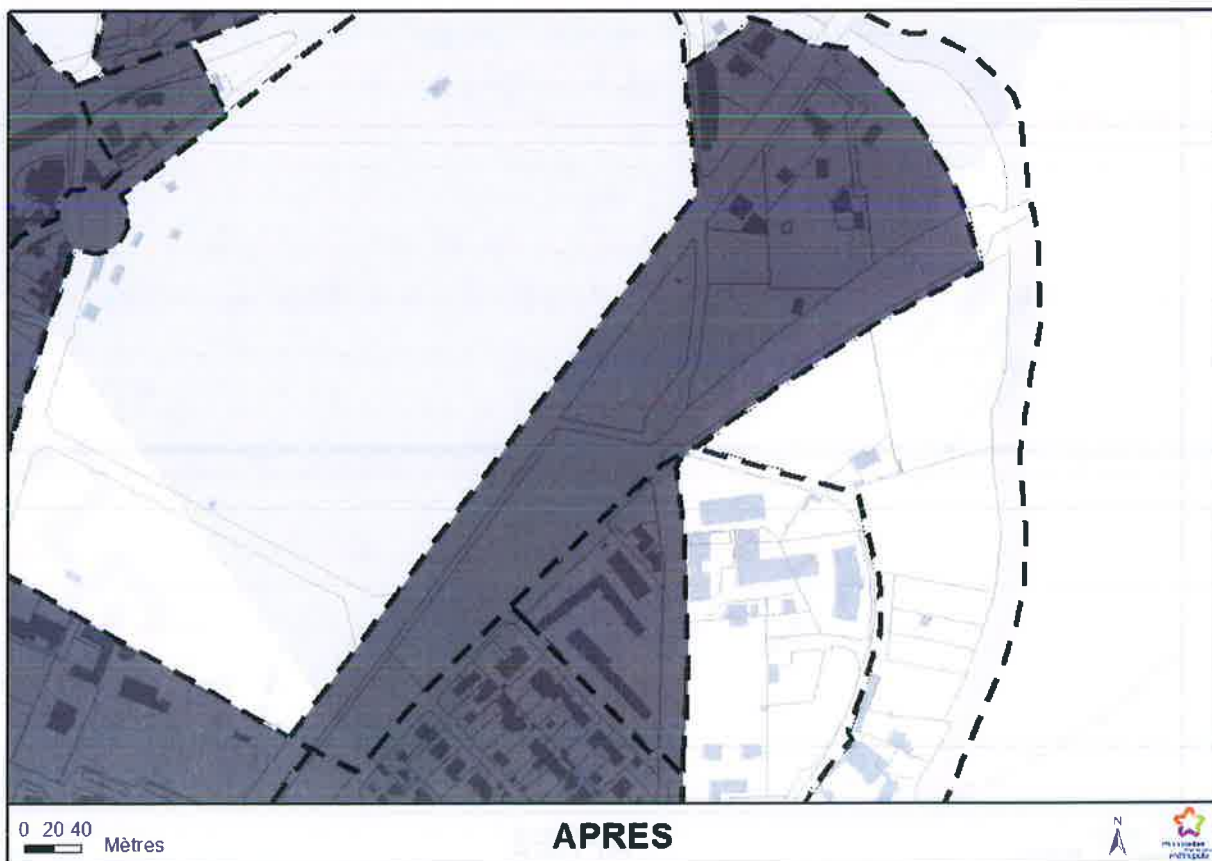
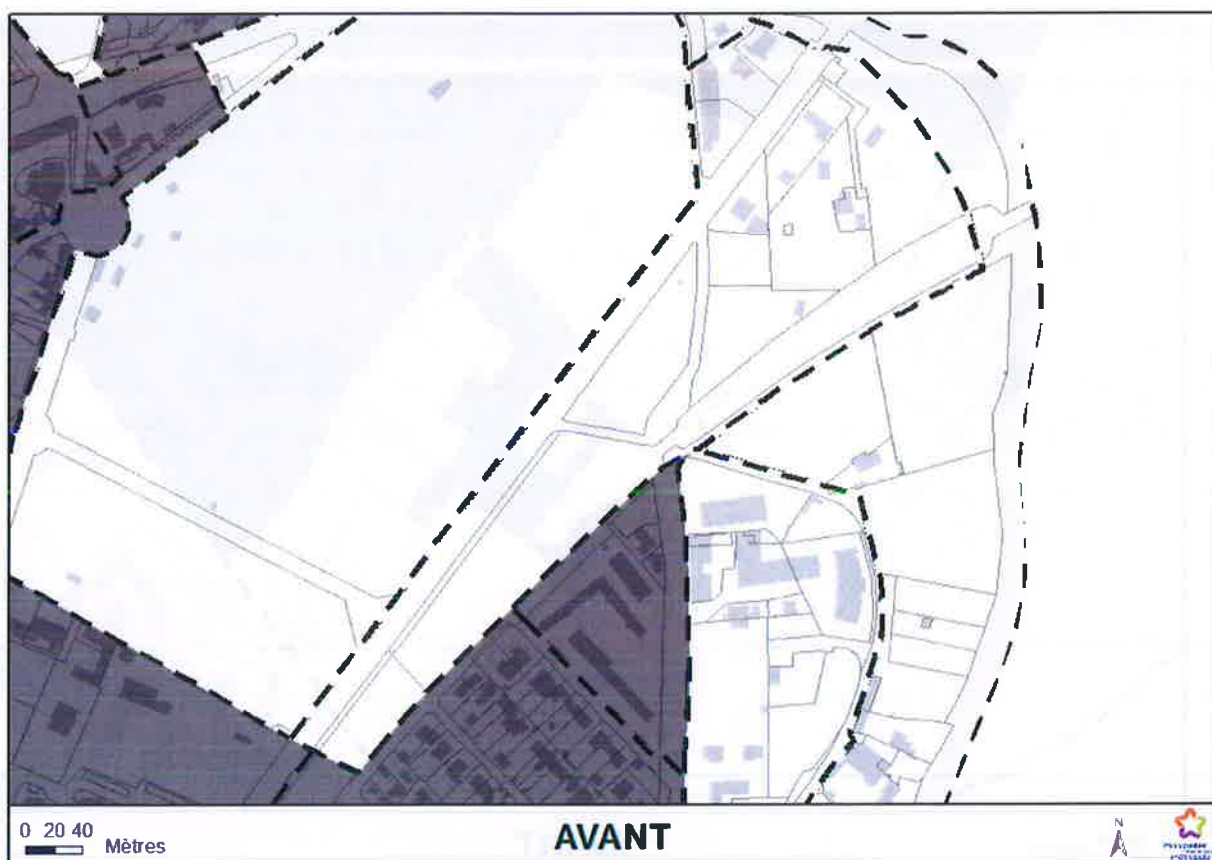
« Secteur d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social aidé par l'Etat »

L'extension de la zone grisée relative aux secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social se traduit de la façon suivante :

Secteur extension du quartier Ovalie :



Secteur entrée de ville-avenue François Delmas :



MODIFICATION N°2

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL

ARTICLE 2 DU REGLEMENT DES ZONES AU

Modification des dispositions de l'article 2 du règlement des zones AU

1. Présentation et objectifs :

Les zones AU du PLU de la Ville de Montpellier correspondent aux secteurs de ville insuffisamment équipés mais qu'il est prévu d'équiper et d'urbaniser.

Le règlement des zones AU du PLU de la Ville de Montpellier dispose, à l'article 2, que les occupations et utilisations du sol ne sont admises qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, 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.

Pour faire suite à un arrêt de la Cour administrative d'appel de Marseille en date du 9 octobre 2015, considérant qu'elle ne respectait pas les dispositions de l'ancien article R.123-6 du code de l'urbanisme (nouvel article R.151-20 du même code), il convient de modifier la rédaction de l'article 2 du règlement des zones AU du PLU afin de se conformer strictement à la rédaction prévue par le code de l'urbanisme.

L'article R.151-20 du code de l'urbanisme prévoit en effet les dispositions suivantes :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

2. Traduction des objectifs :

- Modification de l'article 2 du règlement des zones AU du PLU.

3. Les pièces du dossier de PLU concernées :

3.1. Le règlement

L'article 2 des zones 1AU, 2AU, 3AU, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5, 4AU6, 6AU, 7AU, 8AU, 9AU, 10AU, 11AU, 12AU, 13AU et 14AU est modifié comme suit :

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

1) Dans tous les secteurs :

a) Principe général :

Sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2) et 3) suivants :

Toutes les occupations et utilisations du sol visées par l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme (hormis celles visées à l'article 1 ci-dessus) ne sont admises :

- qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, 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, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à cette opération d'aménagement d'ensemble~~ la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

MODIFICATION N°3

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL

ARTICLE 12 DU REGLEMENT - STATIONNEMENT

Prise en compte des récentes évolutions du code de l'urbanisme

1. Présentation et objectifs :

Cette modification vise à intégrer dans le règlement du PLU les évolutions réglementaires suivantes :

- les nouvelles règles de stationnement pour les logements sociaux, les établissements pour personnes âgées et les résidences universitaires ;
- la minoration des règles de stationnement pour tous les types d'habitation à proximité d'un transport en commun en site propre ;
- la suppression de la participation pour non réalisation des places de stationnement ;
- l'intégration de la norme de stationnement pour les vélos pour les constructions à usage de bureaux (règle qui n'apparaît pas aujourd'hui dans toutes les zones du PLU).

1.1. L'intégration de nouvelles normes en matière d'aires de stationnement

La loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, a modifié les dispositions du code de l'urbanisme relatives aux règles de stationnement.

Les articles L.151-35 et L.151-36 du code de l'urbanisme fixent ces nouvelles règles.

L'article L151-35 du code de l'urbanisme dispose ainsi que :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement. (...) »

L'article L151-36 du code de l'urbanisme dispose que :

« Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Il est précisé que les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont :

1° De **logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat** ;

2° Des **établissements assurant l'hébergement des personnes âgées** mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;

3° Des **résidences universitaires** mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Afin de prendre en compte ces évolutions juridiques, qui sont d'ores et déjà en vigueur, il convient aujourd'hui d'adapter la rédaction des dispositions propres au stationnement.

1.2. La suppression de la participation pour non réalisation des aires de stationnement

La loi n° **2010-1658 du 29 décembre 2010** de finances rectificative pour 2010 a programmé la suppression de la participation financière pour non-réalisation d'aires de stationnement, prévue aux anciens articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du code de l'urbanisme, à compter du 1^{er} janvier 2015.

Cette évolution réglementaire implique un toilettage du PLU afin de supprimer les mentions de cette participation dans le rapport de présentation et tous les articles 12 du règlement concernés.

1.3. L'intégration de la norme de stationnement pour les vélos pour les constructions à usage de bureaux

L'article L.151-30 du code de l'urbanisme prévoit les dispositions suivantes :

« Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation. »

Le PLU de Montpellier prévoit déjà des obligations de stationnement pour les vélos, mais la règle associée aux immeubles de bureaux n'est pas reprise dans toutes les zones du PLU. Il convient donc d'étendre cette règle à toutes les zones.

2.Traduction de l'objectif

- Modification des dispositions réglementaires générales de l'article 12 du règlement, relatif au stationnement.

3. Les pièces du dossier PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Pages 335-336, le rapport de présentation est modifié comme suit :

Article 12 : « Stationnement ».

Le dispositif de cet article est analysé sous deux grandes rubriques : les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions variables selon les zones.

LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES :

1/ un allègement des normes de stationnement imposées aux constructeurs de locaux d'activités, de logements locatifs aidés par l'Etat, d'établissements pour personnes âgées et de résidences universitaires situés à proximité d'une ligne de tramway

Il a été introduit dans le PLU, une modulation des normes quant à la réalisation du nombre d'aires de stationnement. Cette modulation est conforme au plan des déplacements urbains de l'agglomération de Montpellier la Métropole de Montpellier qui prévoit « la modification de la réglementation art. 12 des PLU fixant les normes en matière de réalisation de stationnement : (...) dans le centre ainsi que dans les communes et les quartiers desservis par le tramway et concentrant une forte densité d'emplois (quartiers des hôpitaux et facultés) il sera proposé une diminution de nombre minimal de places de stationnements imposé lors de la création de bâtiments neufs ou à l'occasion de changement d'affectation créant des m² d'activités dans un rayon de 300 à 500 m autour des lignes de tramway ».

Ainsi, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways des lignes 1, 2 et 3, les exigences minimales en matière de stationnement pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation sont de 1 place pour 300 m² de surface de plancher.

De même, conformément à la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways, les exigences maximales en matière de stationnement sont de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour tous les autres types de logements.

Par exception, la zone 14AU, concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Oz 1, a fait l'objet de règles spécifiques. Compte tenu de la politique mise en œuvre dans le cadre de cette opération au titre de son inscription dans le territoire de l'EcoCité, s'appuyant notamment sur une

desserte performante par les transports collectifs, le développement des modes doux et promouvant la réalisation de parkings à usage partagé, la zone 14AU ne fixe aucune exigences minimales en matière de stationnement et ce quelque soit l'usage des constructions.

2/ une prise en compte du stationnement des vélos dans les locaux d'habitations collectifs, les établissements scolaires et les locaux d'activités

(...)

3/ Une prise en compte des opérations exceptionnelles

(...)

4/ une taille minimale imposée aux places de stationnement

(...)

5/ le stationnement relatif au logement social, aux établissements pour personnes âgées et aux résidences universitaires

~~Conformément à la loi relative à la lutte contre les exclusions, il ne~~ Il n'est pas exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires.

6/ Les impossibilités techniques

A défaut de pouvoir réaliser les places de stationnement sur le terrain du projet ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut s'affranchir de ses obligations en :

- obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- ou en acquérant les places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

~~A défaut de toutes les modalités précédentes, le pétitionnaire est tenu de verser à la Ville une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions prévues aux articles L123-1-12, L.332-7-1 et R.332-17 à R332-23 du code de l'urbanisme.~~

LES NORMES VARIABLES SELON LES ZONES ET LA NATURE DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions destinées à l'habitation collective, ainsi dans les zones AU, la norme est de 1 place par tranche de surface de plancher (en général 50 m²) avec un plafond fixé à 1 ou 2 places par logements. Ce plafond est fonction de la densité de la zone : dans les zones très denses le plafond est fixé à 1 place par logement, lorsque la densité est moindre ce plafond est porté à 2 places.

Par exception, dans la zone 14AU compte tenu de la présence du tramway – prolongement de la ligne 1 – et en application des orientations du Plan de Déplacements Urbains (PDU), il n'existe pas de norme minimale en matière de stationnement pour les constructions y compris destinées à l'habitation.

Ceci est cohérent avec les derniers résultats de l'enquête ménages déplacements 2003/2004 qui montrent une motorisation des ménages croissante au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre.

Pour l'habitat individuel, la norme est de 1 place par tranche de surface de plancher de 50 m² avec un plafond fixé à 2 places par logement.

Pour les projets hôteliers :

- en zone dense, il est exigé une place de stationnement pour 3 chambres, ce qui correspond à la norme usuelle dans ce secteur.
- en seconde couronne, cette norme passe à une place pour 2 chambres avec la réalisation concomitante d'une aire d'autocar pour les projets supérieurs à 100 chambres.
- enfin dans un secteur (6AU), particulièrement bien desservi par les transports collectifs, la norme est d'une place de stationnement pour 4 chambres.

Par ailleurs, il est exigé que le projet de permis de construire précise les modalités de gestion en dehors de la voie publique des arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

~~Les résidences pour personnes âgées~~ Les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires: quelle que soit la zone, la norme minimale est d'une place pour 50 m² de surface de plancher. Cette norme est plafonnée à une place pour 2 logements est de 1 place de stationnement pour 3 places d'hébergement (0,5 place lorsque la construction est située à moins de 500 mètres d'une station de tramway).

Pour les établissements scolaires, dans les zones réglementées, la norme générale pour le stationnement des véhicules est de 1,5 places par classe sauf dans les zones denses où cette norme est abaissée à une place par classe (zones 1U1, 2U6).

Par ailleurs, il est exigé pour les établissements du secondaire la création d'une aire de stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves (voir paragraphe relatif aux vélos).

Pour les constructions destinées aux bureaux,

Dans les zones U, la norme est de 1 place pour 75 m² de surface de plancher dans les secteurs denses (1U1 à 1U8 et 2U6) et de 1 place pour 40 m² dans les secteurs moins denses (2U1 à 4U3).

Dans l'ensemble, la norme dans la zone AU, varie entre 1 place pour 40 m² et 1 place pour 30 m², hormis en dans le secteur 6 AU où la norme est d'une place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

Par exception, dans la zone 14AU, il n'existe pas de norme minimale mais un plafond fixé à une place par tranche de 60m² de surface de plancher.

3.2. Le règlement

Au titre I – Dispositions générales

Page 8, le texte est modifié comme suit :

2 - Le présent PLU institue en outre des prescriptions particulières qui s'ajoutent ou se substituent le cas échéant à celles des zones et secteurs définis ci-avant.

Il s'agit :

(...)

- des périmètres de desserte par le tramway où les normes minimales de stationnement sont allégées pour toutes les activités (délimités aux documents graphiques du règlement) ;

Au titre II – Dispositions applicable aux zones

Dans toutes les zones du PLU, l'article 12 du règlement est modifié comme suit :

#) Dans les périmètres de desserte par le tramway :

Nonobstant les quotas définis au paragraphe (...) sous chapitre (...) précédent et sans préjudice des autres règles desdits paragraphes qui restent applicables :

Pour les constructions destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable est au maximum de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour toutes les autres constructions destinées à l'habitation.

Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation situées tout ou partie dans les périmètres de desserte par le tramway définis dans les documents graphiques du règlement, le quota applicable ~~aux constructions autres que celles destinées à l'habitation~~ est au minimum de 1 place de stationnement pour 300 m² de surface de plancher.

#) Rappel :

En application des dispositions du code de l'urbanisme :

– *Nonobstant les règles définies ci-dessus, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (L.123-1-13 L.151-35).*

– *Pour des raisons d'ordre technique, architectural ou urbanistique empêchant la réalisation matérielle des places réglementaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra s'affranchir de ses obligations par ~~trois~~ deux moyens (L.123-1-12 L.151-33) :*

- *l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;*

- *l'acquisition ou la concession de places dans un parking privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.*

- *~~et à défaut, par le paiement de la participation mentionnée aux articles L.123-1-12 et L.332-7-1 du code de l'urbanisme~~*

Dans le règlement des zones 1U8, 2U1, 2U3, 2U4, 2U5, 2U7, 2U8, 2U9, 4U3, 1AU, 4AU4, 4AU6, 7AU, 8AU, 9AU, 10AU, 11AU, 12AU,

L'article 12 est complété par la mention suivante, pour les constructions destinées aux bureaux :

#) Règles particulières

- Constructions destinées aux bureaux

(...)

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

MODIFICATION N°4

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL ARTICLE 12 DU REGLEMENT - STATIONNEMENT

Précision du calcul des droits réglementaires initiaux de stationnement d'une surface de plancher existante

1. Présentation et objectifs :

Le PLU de Montpellier dispose à l'article 12 « Stationnement des Véhicules » de l'ensemble de ses zones d'un principe réglementaire général applicable aux changements d'affectation ou de destination des surfaces de plancher (SDP) existantes.

Ce principe est ainsi rédigé : « Les surfaces de plancher existantes dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle affectation. »

Cette disposition vise à acter l'affectation d'un droit initial de stationnement réglementaire à une SDP existante, en particulier pour les bâtis anciens et/ou situés en secteur urbain dense ne disposant pas (ou peu) de places de stationnement effectives.

Comment s'opère le calcul ?

- le droit initial de stationnement est calculé sur la base de l'affectation effective de la SDP au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme sollicitant son changement de destination.
- le nombre issu de ce calcul est alors retranché au nombre de places réglementaire théorique imposé par la nouvelle destination de la construction. La valeur résultat de cette différence correspond alors au nombre de places de stationnement réglementaires que le projet devra effectivement comporter.

A l'usage, il convient aujourd'hui de préciser la rédaction de cette disposition réglementaire afin de prendre en compte :

- le cas des SPD existantes objet de travaux sans changement de destination,
- l'effet contre-productif de l'application des dispositions spécifiques aux périmètres de desserte par le tramway pour les changements de destination des SDP existantes visant la création de logements dans ces périmètres.

Concernant ce dernier point, dans les périmètres de desserte par le réseau de tramway représentés dans les documents graphiques du règlement (planche IV-2-e), le PLU réduit fortement les obligations en matière de stationnement imposées à toutes les constructions, à l'exception de celles destinées à l'habitat, pour notamment favoriser le développement des modes de déplacements doux et réduire la présence de la voiture en ville.

Il convient donc de ne pas pénaliser par des obligations de création de places de stationnements peu justifiées les changements de destination de SDP existantes visant la création de logements

à l'intérieur de ces périmètres « tramway », notamment dans les secteurs anciens et denses de la ville.

2. Traduction des objectifs :

Modification de la rédaction du 1^{er} alinéa du paragraphe « Principes généraux » de l'article 12 « Stationnement des véhicules » du règlement de l'ensemble des zones du PLU.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

4. Le règlement

Zones concernées : toutes les zones du PLU.

Le premier alinéa du paragraphe « Principes généraux » de l'article 12 « Stationnement des véhicules » de toutes les zones du PLU est modifié et complété comme suit :

#) Principes généraux :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les surfaces de plancher existantes objet de travaux sans changement de destination ou dont la destination ou l'affectation sera modifiée, devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par le nouveau programme ou la nouvelle affectation.

Le calcul des droits de stationnement initiaux de ces surfaces de plancher existantes sera effectué sur la base de leur destination effective au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, et des règles particulières définies pour cette destination, le cas échéant, au(x) paragraphe(s) suivant(s) du présent article, nonobstant les dispositions spécifiques applicables dans les périmètres de desserte par le tramway.

MODIFICATION N°5

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL

ARTICLE 12 DU REGLEMENT - STATIONNEMENT

**Suppression de la règle de stationnement spécifique aux établissements scolaires
des 1^{er} et 2nd degrés**

1. Présentation et objectifs :

L'article 12 du règlement du PLU, relatif au stationnement, prévoit une norme variant de 1 à 1,5 place de stationnement par classe pour les établissements scolaires des 1^{er} et 2nd degrés. Ces aires de stationnement doivent répondre aux besoins du personnel scolaire.

A l'usage, il s'avère que cette règle n'est pas toujours adaptée aux équipements scolaires, les besoins en stationnement des personnels scolaires étant très différents selon que le niveau de desserte effective du quartier où se situent les établissements par les transports en commun est élevé ou non.

L'application de la règle sans prise en compte du contexte urbain a pour effet de créer soit des aires de stationnement surdimensionnées et aménagées au détriment des espaces extérieurs des écoles, soit des aires de stationnement sous-dimensionnées obligeant à un report des véhicules sur l'espace public environnant.

Aussi, afin de mieux prendre en compte les besoins réels et particuliers de chaque établissement, il est proposé de supprimer la règle spécifique édictée à l'article 12 du règlement du PLU, renvoyant à la règle générale qui indique qu'en l'absence de précision réglementaire « la demande de permis de construire devra montrer que le nombre de places de stationnement répond aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux et ouvrages réalisés ».

2. Traduction des objectifs :

- suppression, à l'article 12 du règlement des zones et secteurs de zone concernés, des règles spécifiques aux établissements scolaires des 1^{er} et 2nd degrés.

3. Les pièces du dossier de PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 338, le paragraphe **A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones du PLU** est modifié comme suit :

Article 12 : « Stationnement »

(...)

LES NORMES VARIABLES SELON LES ZONES ET LA NATURE DE LA CONSTRUCTION

(...)

~~Pour les établissements scolaires, dans les zones réglementées, la norme générale pour le stationnement des véhicules est de 1,5 places par classe sauf dans les zones denses où cette norme est abaissée à une place par classe (zones 1U1, 2U6).~~

Par ailleurs, il est exigé pour les établissements du secondaire la création d'une aire de stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves (voir paragraphe relatif aux vélos).

3.2. Le règlement

Dans le règlement des zones **1U1, 1U4, 2U6 et 3U2**, et des secteurs de zone **2U1-8 et 3U1-4**, l'article 12 est modifié comme suit :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 1er et 2ème degré :

1 place par classe

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves, uniquement pour les établissements du 2ème degré.

Dans le règlement des zones **1U3, 2U1, 2U2, 2U4, 2U5, 2U7, 2U8, 3U1, 4U1, 4U2, 4U4, 1AU, 2AU, et 4AU1**, l'article 12 est modifié comme suit :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissements d'enseignement public ou privé du 1er et 2ème degré :

1,5 place par classe

1 aire pour le stationnement des 2 roues de 60 m² pour 100 élèves, uniquement pour les établissements du 2ème degré.

MODIFICATION N°6

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL

DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Périmètres desservis par une station de tramway

Institution de la règle spécifique de stationnement à proximité des nouvelles stations de la ligne 4

1. Présentation et objectifs :

Conformément au code de l'urbanisme et au plan de déplacements urbains (PDU) de Montpellier Méditerranée Métropole, le PLU de Montpellier comprend des dispositions réglementaires permettant d'adapter les normes en matière de stationnement avec la qualité effective de la desserte par les transports en commun.

C'est ainsi que les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement sont minorées dans des périmètres de 500 mètres centrés sur les stations des lignes de tramway.

Mise en service en 2012, la ligne 4 vient d'être prolongée permettant l'achèvement du tour complet du centre-ville de Montpellier. Les travaux de bouclage étendus sur 1,2 km permettent désormais de relier la Place Albert 1er à la Place Édouard Adam, via les boulevards Henri IV, Ledru Rollin et Jeu de Paume. Trois nouvelles stations ont ainsi été créées : « Albert 1er – Cathédrale », « Peyrou - Arc de Triomphe » et « Saint-Guilhem-Courreau ».

Il convient donc aujourd'hui d'élargir aux secteurs nouvellement desservis par la ligne 4 du tramway le principe de la règle applicable le long des lignes déjà en service.

Par ailleurs, la minoration des règles de stationnement n'étant prévue par l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme que dans les secteurs situés à moins de 500 mètres d'une station de tramway et dès lors que la qualité effective de la desserte le permet, des corrections graphiques sont apportées le long des lignes 2 et 3 du tramway :

- les stations « Victoire 2 » et « Charles de Gaule » situées sur la ligne 2, respectivement situées sur les communes de Saint-Jean-de-Vedas et de Castelnau-le-Lez, mais ayant leur aire d'influence sur le territoire de la Ville de Montpellier, sont intégrées au document graphique du règlement « Périmètres desservis par une station de tramway » ;

- les stations « Garosud » de la ligne 2 et « Pont Trinquat » de la ligne 3, respectivement situées entre les stations « Victoire 2 » et « Sabines » et entre les stations « Pablo Picasso » et « Boirargues », prévues dans les déclarations d'utilité publiques des lignes 2 et 3 mais dont la mise en service n'est prévue qu'en fonction de l'évolution de l'urbanisation dans les secteurs qu'elles desservent, sont supprimées du document graphique du règlement « Périmètres desservis par une station de tramway ».

2.Traduction de l'objectif

- Inscription au document graphique du PLU (plan IV-2-e) des stations « **Albert 1^{er}-Cathédrale** », « **Peyrou-Arc de Triomphe** » et « **Saint-Guilhem-Courreau** » de la ligne 4 du tramway et des périmètres de 500 m de rayon autour des stations à l'intérieur desquels la règle spécifique de stationnement sera applicable ;
- Inscription au document graphique du PLU (plan IV-2-e) des stations « **Victoire 2** », située sur la commune de Saint-Jean de Vedas, et « **Charles de Gaule** », située à Castelnau-le-Lez, de la ligne 2 du tramway et des périmètres de 500 m de rayon attachés à ces stations, à l'intérieur desquels la règle spécifique de stationnement est applicable ;
- Suppression au document graphique du PLU (plan IV-2-e) de la station inscrite au plan entre les stations « Victoire 2 » et « Sabines » de la ligne 2 du tramway et du périmètre de 500 m de rayon attaché à cette station, à l'intérieur duquel la règle spécifique de stationnement est applicable ;
- Suppression au document graphique du PLU (plan IV-2-e) de la station inscrite au plan entre les stations « Pablo Picasso » et « Boirargues » de la ligne 3 du tramway et du périmètre de 500 m de rayon attaché à cette station, à l'intérieur duquel la règle spécifique de stationnement est applicable ;

3.Les pièces du dossier PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Pages 335-336, le rapport de présentation est modifié comme suit (à noter : cette rédaction intègre les modifications présentées à la modification n°3 du présent dossier) :

Article 12 : « Stationnement ».

Le dispositif de cet article est analysé sous deux grandes rubriques : les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions variables selon les zones.

LES DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES :

1/ un allègement des normes de stationnement imposées aux constructeurs de locaux d'activités, de logements locatifs aidés par l'Etat, d'établissements pour personnes âgées et de résidences universitaires situés à proximité d'une ligne de tramway

Il a été introduit dans le PLU, une modulation des normes quant à la réalisation du nombre d'aires de stationnement. Cette modulation est conforme au plan des déplacements urbains de la Métropole de Montpellier qui prévoit « la modification de la réglementation art. 12 des PLU fixant les normes en matière de réalisation de stationnement : (...) dans le centre ainsi que dans les communes et les quartiers desservis par le tramway et concentrant une forte densité d'emplois (quartiers des hôpitaux et facultés) il sera proposé une diminution de nombre minimal de places de stationnements imposé lors de

la création de bâtiments neufs ou à l'occasion de changement d'affectation créant des m² d'activités dans un rayon de 300 à 500 m autour des lignes de tramway ».

Ainsi, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways ~~des lignes 1, 2 et 3~~, les exigences minimales en matière de stationnement pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation sont de 1 place pour 300 m² de surface de plancher.

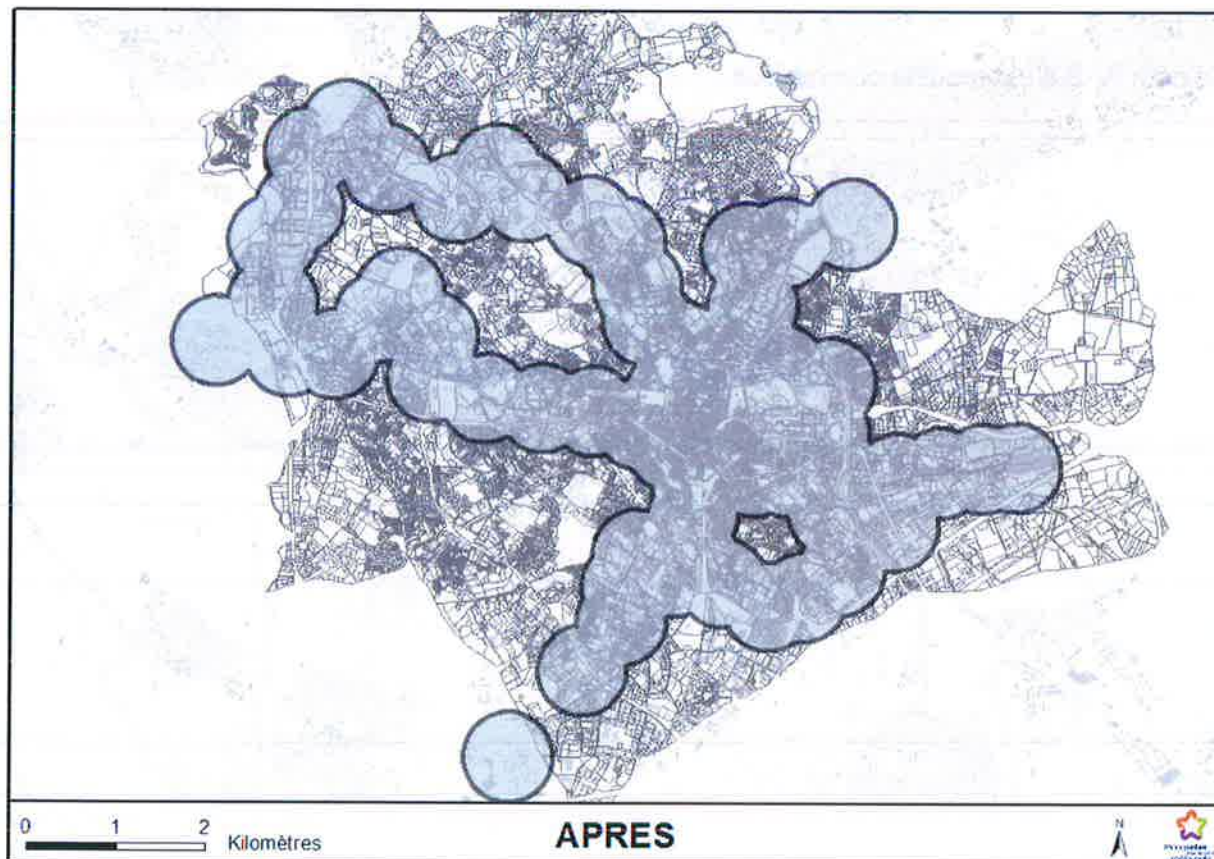
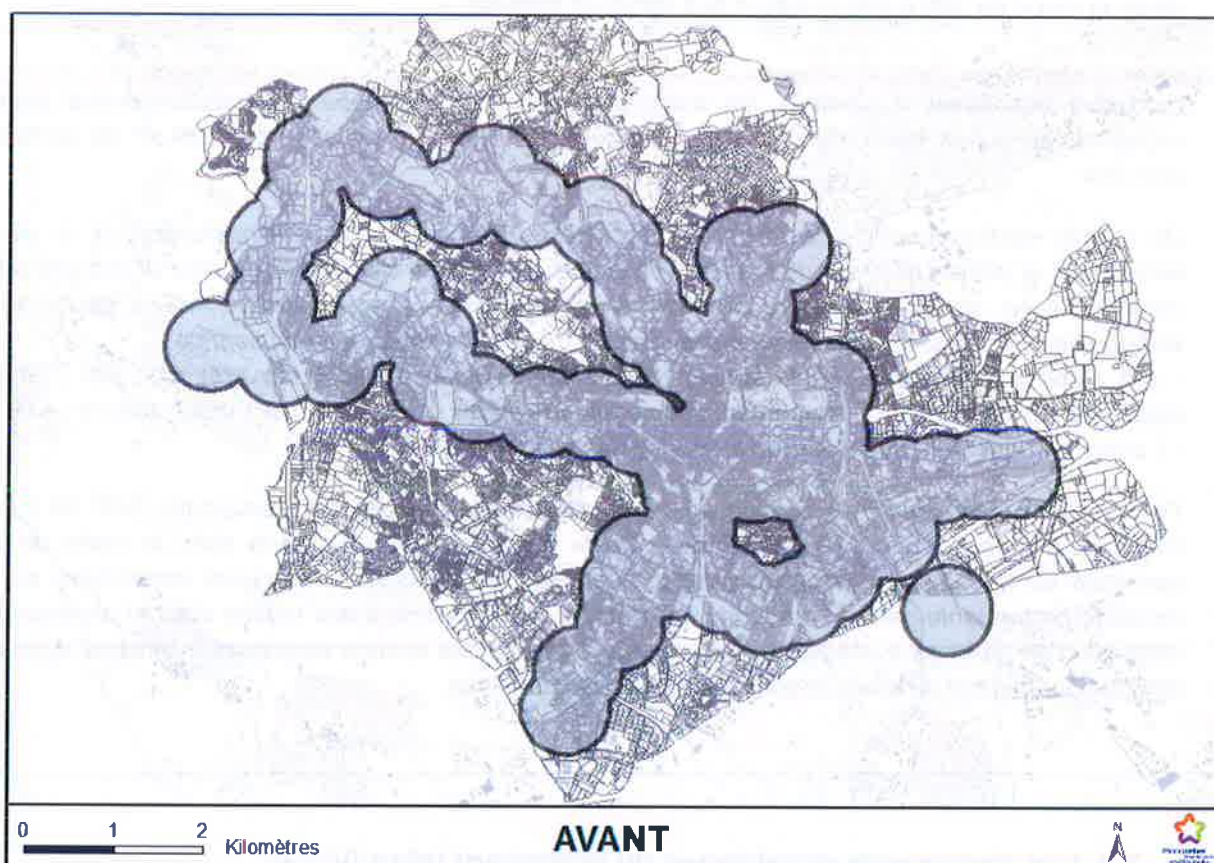
De même, conformément à la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, dans les secteurs circonscrits par un cercle de rayon de 500 mètres centré sur les stations de tramways, les exigences maximales en matière de stationnement sont de :

- 0,5 place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour tous les autres types de logements.

Par exception, la zone 14AU, concernée par l'opération d'aménagement d'ensemble ZAC Oz 1, a fait l'objet de règles spécifiques. Compte tenu de la politique mise en œuvre dans le cadre de cette opération au titre de son inscription dans le territoire de l'EcoCité, s'appuyant notamment sur une desserte performante par les transports collectifs, le développement des modes doux et promouvant la réalisation de parkings à usage partagé, la zone 14AU ne fixe aucune exigences minimales en matière de stationnement et ce quelque soit l'usage des constructions.

3.2. Les documents graphiques du règlement (plan IV-2-e)

Le plan IV-2-e est modifié comme suit :



MODIFICATION N°7

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL

Suppression des emplacements réservés liés à la réalisation des lignes 2 et 3 de tramway

1.Présentation et objectifs :

Dans la perspective de la réalisation des lignes de tramway, des emplacements réservés ont été successivement inscrits dans le PLU de manière à prévoir les emprises nécessaires à l'aménagement des voies de tramway et aux aménagements de voiries associés.

Aujourd'hui, une grande partie des aménagements ayant été réalisés, il convient de supprimer des documents graphiques du PLU les emplacements réservés dont la destination a été réalisée.

2.Traduction de l'objectif

- Suppression des emplacements réservés **C23 (en partie), C45, C128, C129, R6 et R43.**

3.Les pièces du dossier PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Pages 637 à 649, le rapport de présentation est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C23	1-Rue de Las Sorbes			Voie de liaison interquartier et contournement du centre
	-de l'avenue Père Soulas à la rue La Gaillarde	18m	Commune	En grande partie réalisée : aménagement à achever
	-de la rue La Gaillarde à l'avenue de Lodève	selon plan	Commune	idem
	2-Voie nouvelle entre les avenues de Lodève et de la Liberté	18m	Agglomération	Voie nouvelle de liaison entre l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté dans le cadre de la ligne 3 du tramway
(...)				
C45	Rue Michèle	selon	Agglomération	Aménagement lié à la mise en place de la 2 ^{ème}

	Vernière	plan		ligne de tramway
(...)				
C128	Extension-ouest de la ligne 1 du tramway	selon plan	Agglomération	Extension du réseau de tramway de Montpellier — Réalisation d'une jonction entre la ligne 3 et le terminus ouest de la ligne 1 du tramway, à la station Bonnier de la Messon
C129	Réalisation de la ligne 3 du tramway	selon plan	Agglomération	Extension du réseau de tramway de Montpellier

Page 653, le rapport de présentation est modifié comme suit :

Au titre III.3.2 « Autres emplacements réservés », le texte est modifié comme suit :

(...)

B - Justification des autres emplacements réservés pour équipements, déjà existants au POS approuvé le 28 janvier 2004

B1- Transports

• Transports en commun

R1 : Cet emplacement réservé de 1,1ha environ, inscrit au bénéfice de la Communauté d'Agglomération, permettra l'extension du dépôt de transports en commun de la Jeune Parque sur le secteur de Garosud, et en particulier la réalisation du centre de maintenance des rames de tramway de la ligne 2.

R6 : Cet emplacement réservé de 0,8 ha environ, situé dans le quartier Messon et inscrit au bénéfice de la Communauté d'Agglomération, permettra l'extension du centre de maintenance des Hirondelles accueillant les rames de la 1^{ère} ligne de tramway.

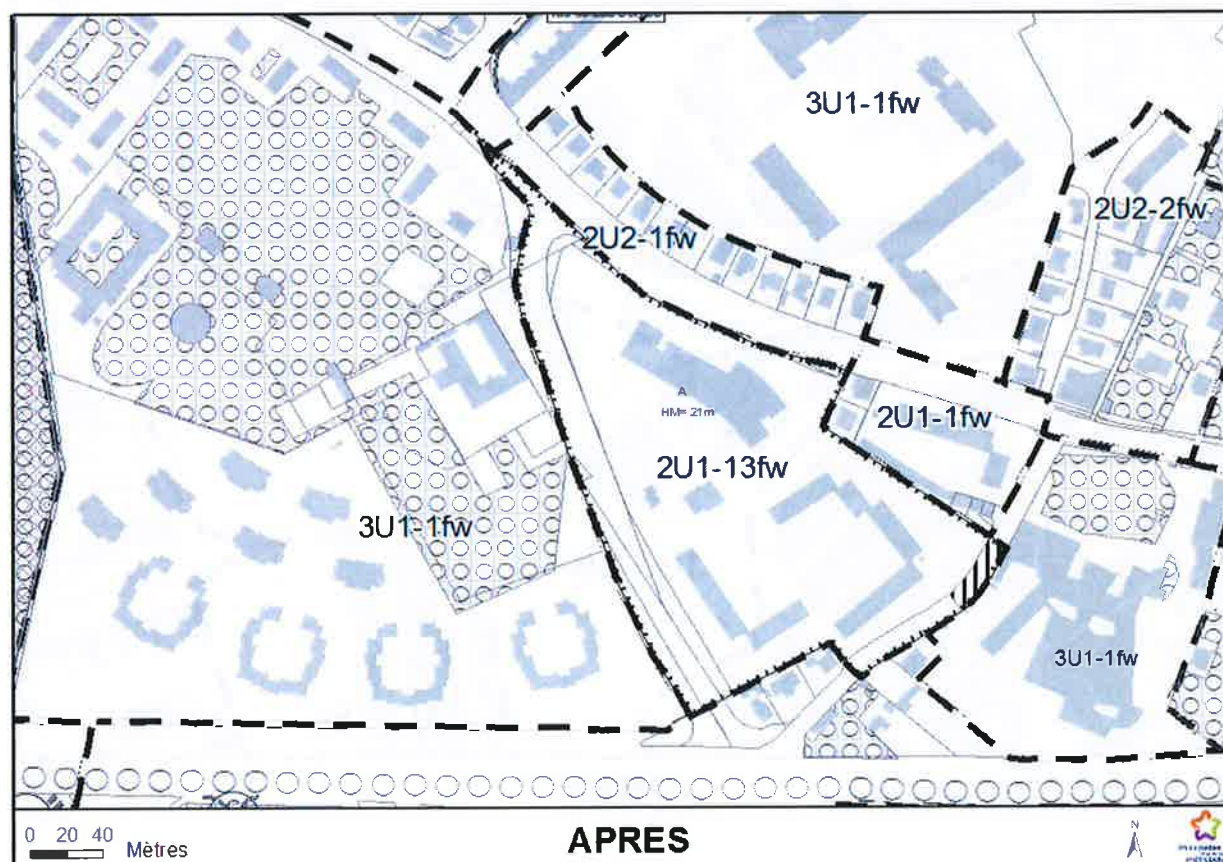
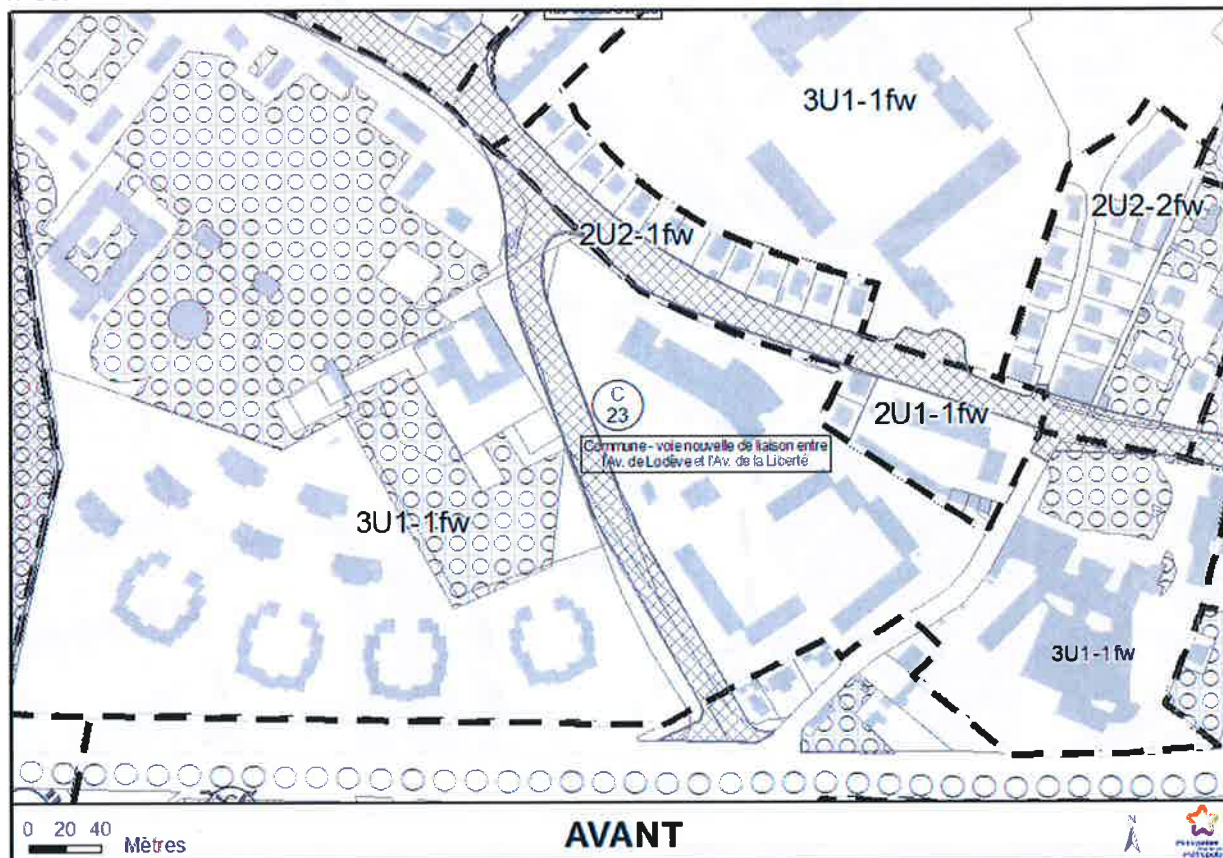
R43 : Cet emplacement réservé de 5 ha environ, situé au terminus ouest de la ligne 1 du tramway est consacré à l'aménagement d'un parking d'échanges, dans le cadre du projet de la ligne 3 de tramway et d'extension ouest de la ligne 1, station Bonnier de la Messon.

3.2. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°8. 9. 14. 15. 16. 17. 18. 23 et 24) :

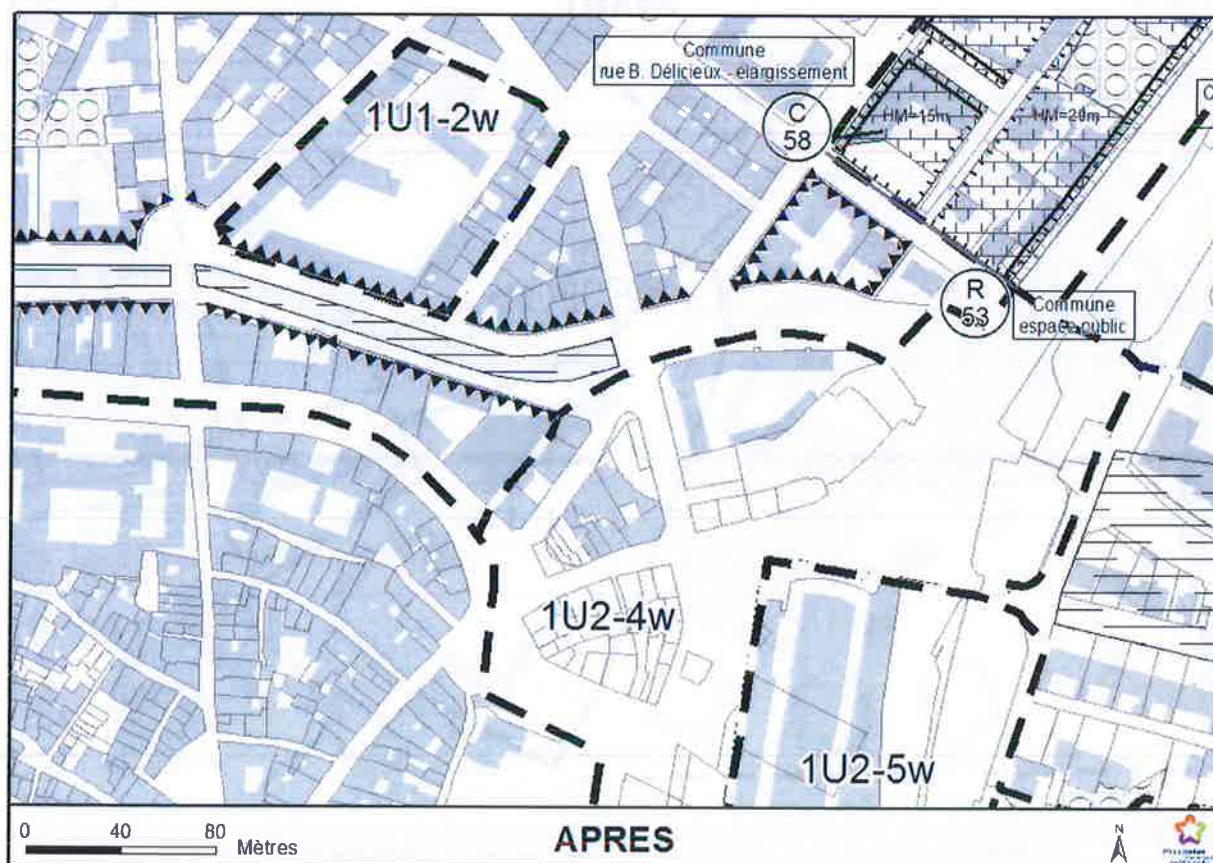
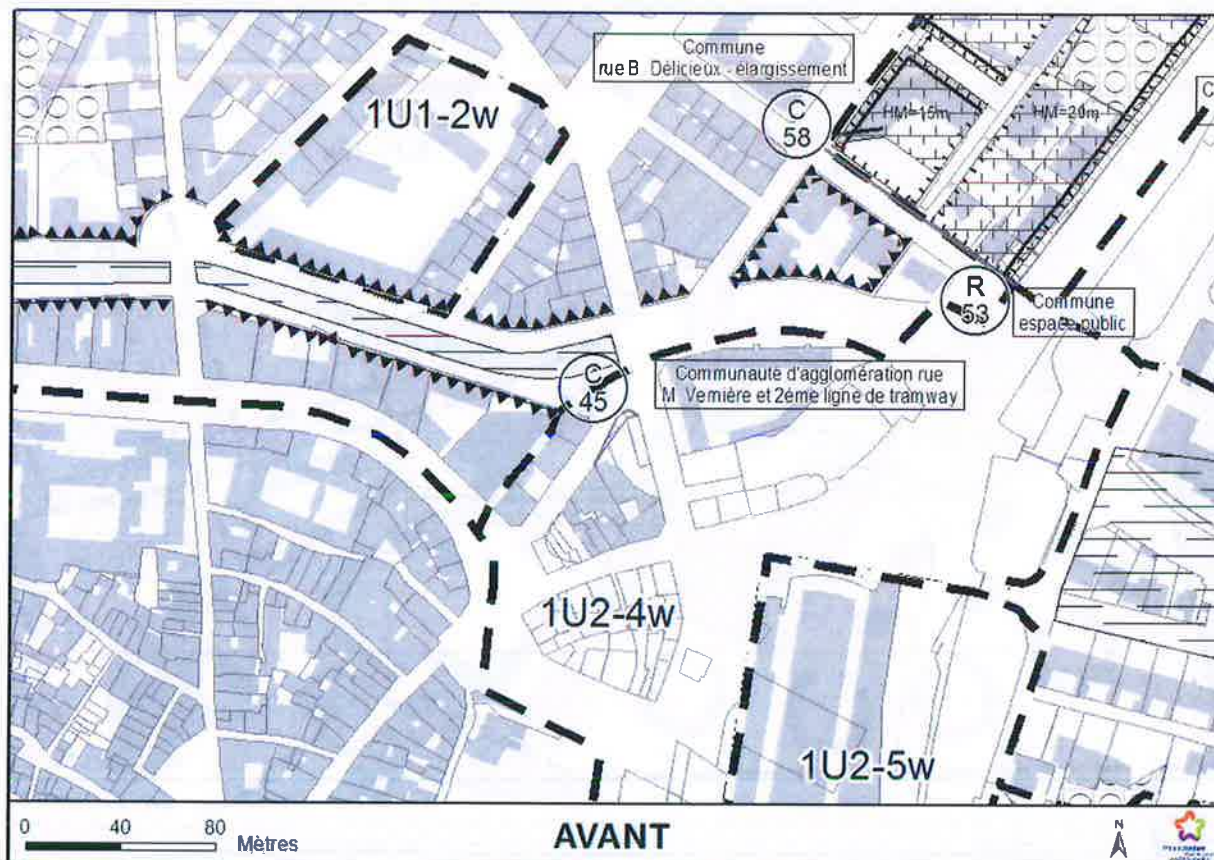
La suppression des emplacements réservés se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

Emplacement réservé C23 – partie entre les avenues de Lodève et de la Liberté (planche n°15) :

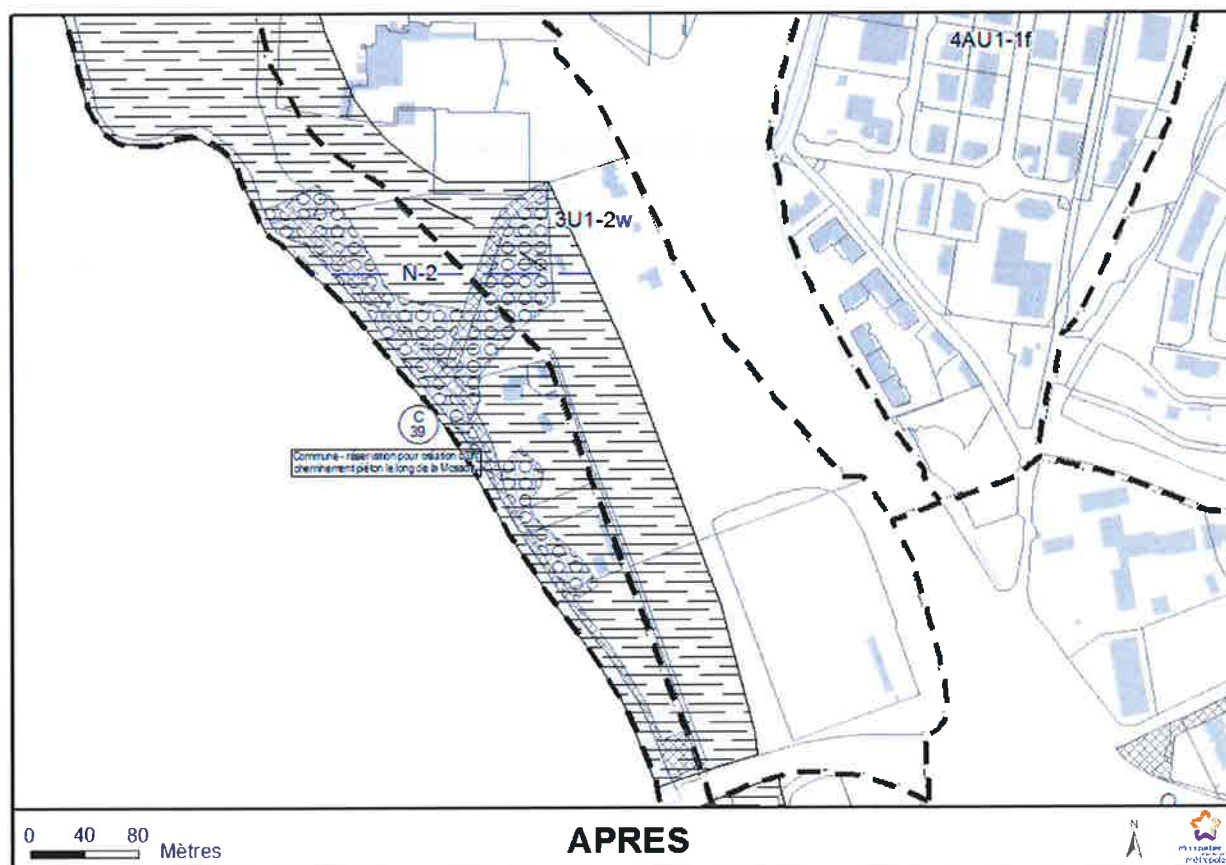
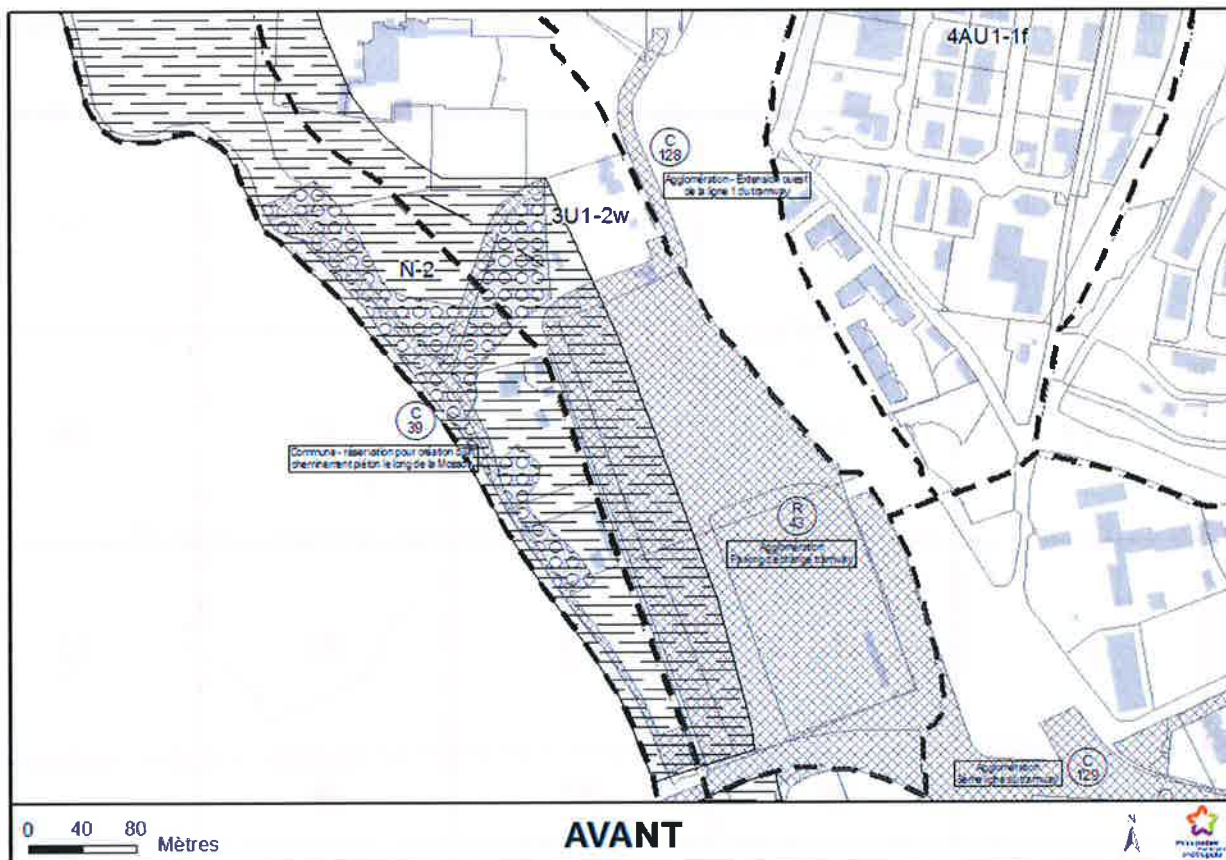
Note : les plans suivants font également apparaître le changement de zonage présenté à la modification n°33.



Emplacement réservé C45 (planche n°17) :

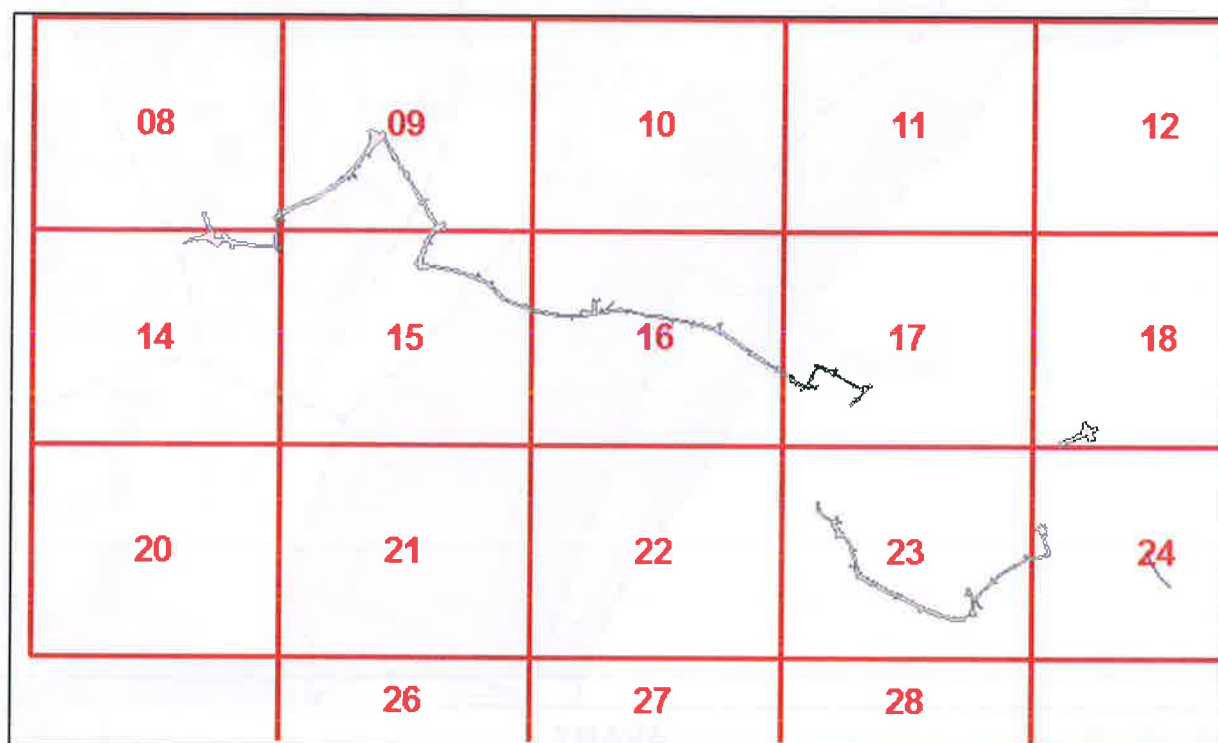


Emplacements réservés C128 et R43 (planches n°8 et 14) :



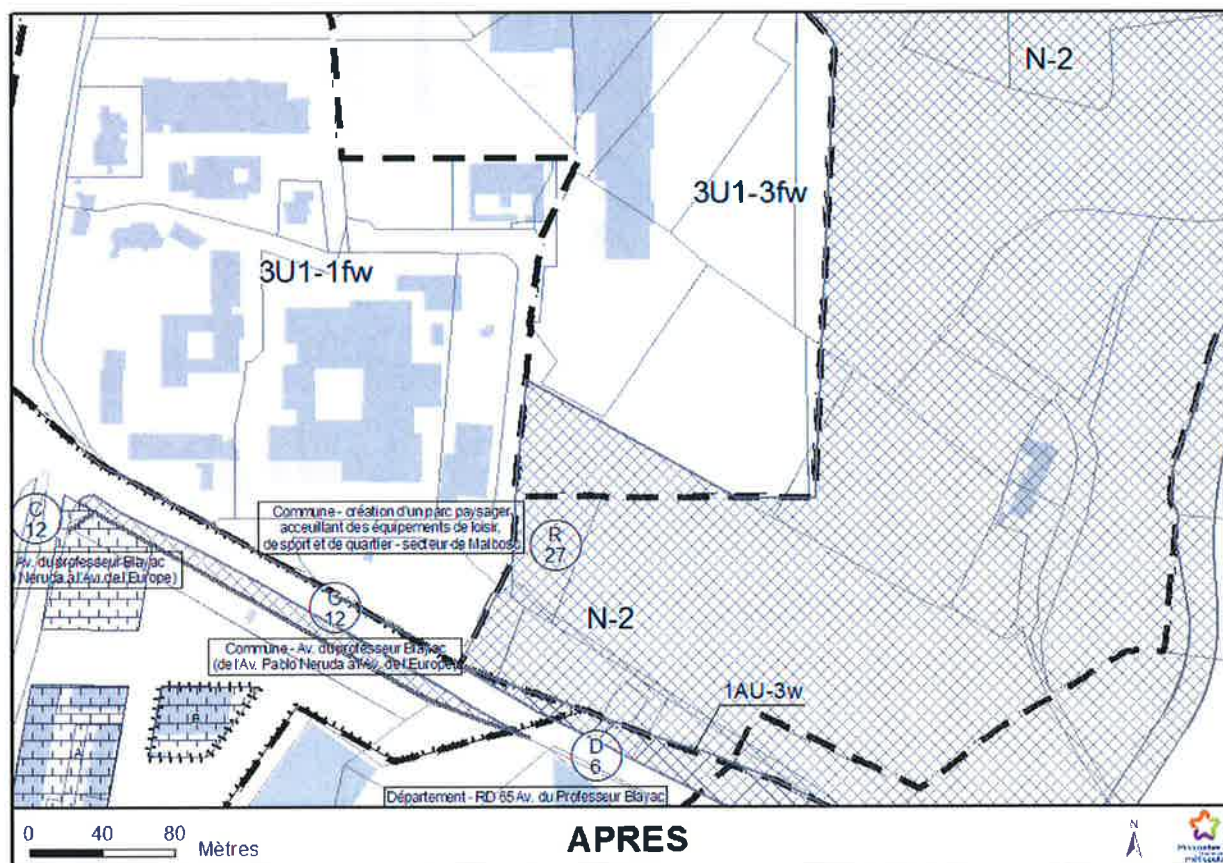
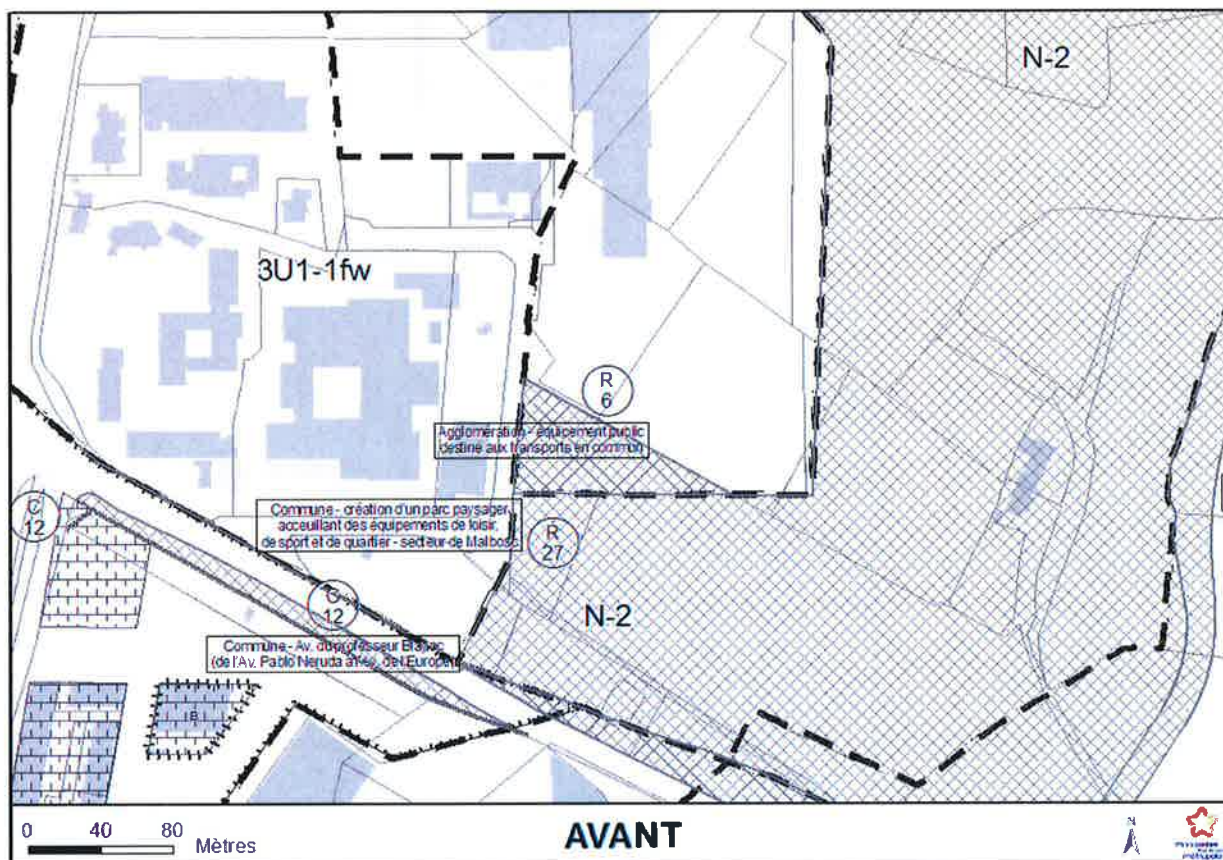
Emplacement réservé C129 (planches n°8, 9, 14, 15, 16, 17, 18, 23 et 24) :

Le tracé de l'emplacement réservé C129, visible sur les neuf planches identifiées ci-dessous, est supprimé.



Pour des raisons de visibilité, il n'est pas fait d'extrait AVANT-APRES modification.

Emplacement réservé R6 (planches n°8 et 9) :



MODIFICATION N°8

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL

ARTICLE 13 DU REGLEMENT – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Remplacement de la mention « parcelle » par « unité foncière »

1.Présentation et objectifs :

Par délibération du 5 mars 2015, le Conseil de la Métropole a approuvé une modification de l'article 13 du PLU « *Espaces libres et plantations* » de certains secteurs par le renforcement du pourcentage d'espaces libres à respecter sur chaque unité foncière.

Cette modification réglementaire n'a pas concerné les articles 13 de toutes les zones du PLU, une partie d'entre eux fixant déjà un niveau d'obligation d'espaces libres.

Pour autant, ces articles prenant la parcelle pour base de calcul des surfaces d'espaces libres et non l'unité foncière, leur rédaction doit aujourd'hui être corrigée.

En effet, l'article R.423-1 du code de l'urbanisme dispose qu'une autorisation d'urbanisme peut être déposée sur un ou plusieurs terrains. Le Conseil d'Etat, pour sa part, (arrêt CE n°264667 27 juin 2005 - commune de Chambéry - recueil Lebon) précise « qu'une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

1.Traduction des objectifs

- Modification de la rédaction de l'article 13 « Espaces libres et plantations » du règlement des zones concernées :

Zones U : 2U1, 2U4, 2U5, 2U9, 3U1, 4U1, 4U2, 4U3, 4U4.

Zones AU et N : 1AU, 2AU, 4AU1, 4AU6, N.

4.Les pièces du dossier du PLU concernées :

5. Le règlement

Le règlement des zones U est modifié comme suit :

Pages 184 et 185, l'alinéa correspondant des paragraphes suivants de l'article 13 de la zone 2U1 est modifié comme suit :

3) Dans le secteur 2U1-7

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

4) Dans les secteurs 2U1-2, 2U1-3 et 2U1-6

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

5) Dans les secteurs 2U1-4

Les espaces libres devront être plantés et représenter 5% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

6) Dans les secteurs 2U1-5 et 2U1-10

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

10) Dans le secteur 2U1-14

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 234, l'alinéa correspondant de l'article 13 de la zone 2U4 est modifié comme suit :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 250, l'alinéa correspondant de l'article 13 de la zone 2U5 est modifié comme suit :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 312, l'alinéa correspondant du paragraphe suivant de l'article 13 de la zone 2U9 est modifié comme suit :

2) Dans les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3

Les espaces libres doivent représenter au minimum 20% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Pages 331 et 332, l'alinéa correspondant des paragraphes suivants de l'article 13 de la zone 3U1 est modifié comme suit :

2) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-5, 3U1-6, 3U1-7 et 3U1-8

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

3) Dans les secteurs 3U1-3

Les espaces libres devront être plantés et représenter 15% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 361, l'alinéa correspondant des paragraphes suivants de l'article 13 de la zone 4U1 est modifié comme suit :

2) Dans les secteurs 4U1-1, 4U1-2 et 4U1-4

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

3) Dans le secteur 4U1-3

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 377, l'alinéa correspondant de l'article 13 de la zone 4U2 est modifié comme suit :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 391, l'alinéa correspondant de l'article 13 de la zone 4U3 est modifié comme suit :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront respecter au minimum 20% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 406, l'alinéa correspondant des paragraphes suivants de l'article 13 de la zone 4U4 est modifié comme suit :

2) Dans le secteur 4U4-1

Les espaces libres doivent représenter au minimum 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

3) Dans le secteur 4U4-2

Les espaces libres doivent représenter au minimum 60% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Le règlement des zones AU et N est modifié comme suit :

Page 42, l'alinéa correspondant du paragraphe suivant de l'article 13 de la zone 1AU est modifié comme suit :

3) Dans les secteurs 1AU-2, 1AU-3, 1AU-5 et 1AU-6

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 63, l'alinéa correspondant du paragraphe suivant de l'article 13 de la zone 2AU est modifié comme suit :

3) Dans le secteur 2AU-2

La surface des espaces libres devra être égale à 60% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Pages 98 et 99, l'alinéa correspondant des paragraphes suivants de l'article 13 de la zone 4AU1 est modifié comme suit :

2) Dans le secteur 4AU1-1, 4AU1-5, 4AU1-6 et 4AU1-7

Les espaces libres devront être plantés et représenter 30% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

4) Dans le secteur 4AU1-3

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 168, l'alinéa correspondant de l'article 13 de la zone 4AU6 est modifié comme suit :

Les espaces libres non imperméabilisés, à traiter en massif planté, devront respecter au minimum 20% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

Page 345, l'alinéa correspondant du paragraphe suivant de l'article 13 de la zone N est modifié comme suit :

2) Dans les secteurs N-1 et N-2

La surface des espaces libres devra être égale à 60% de la surface de ~~la parcelle~~ l'unité foncière.

MODIFICATION N°9

MODIFICATION A CARACTERE GENERAL – ARTICLE 10 DEFINITION DE LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Prise en compte des dispositifs techniques en toiture liés à la sécurité des personnes

1. Présentation et objectifs :

Pour répondre à un certain nombre d'obligations liées à la sécurité des personnes, les projets de constructions neuves ou de réhabilitation de bâtis existants intègrent fréquemment la pose de dispositifs de sécurité en toiture, le plus souvent sous la forme de garde-corps, permettant de se prémunir contre tout risque de chute accidentelle, en particulier lors d'interventions liées à l'entretien de ces constructions.

La définition de la hauteur maximale des constructions exposée en tête de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de l'ensemble des zones du PLU liste les éléments de toiture non pris en compte dans le calcul de cette hauteur maximale, éléments de toiture (cheminées, antennes, enseignes, dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire) dont les dispositifs techniques liés à la sécurité des personnes ne font pas partie.

Aussi, dans l'objectif :

- de ne pas empêcher la pose de tels dispositifs sur des bâtis existants dont la hauteur serait supérieure ou égale à la hauteur réglementaire fixée par le PLU,
 - de ne pas impacter excessivement le programme de certaines constructions neuves par, notamment, la possible remise en cause de la réalisation d'un niveau de plancher,
- il est proposé d'adapter la rédaction de la définition de la hauteur maximale des constructions en ajoutant les dispositifs techniques liés à la sécurité des personnes à la liste des éléments de toiture ne rentrant pas dans le calcul de cette hauteur.

2. Traduction des objectifs :

- Modification de la rédaction de la définition de la hauteur maximale des constructions à l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » du règlement des zones du PLU concernées.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le règlement

Page 26 du règlement des zones U, le paragraphe « 1) Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U1 est modifié comme suit :

1) Définition de la hauteur maximale des constructions :

a) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-5, 1U1-6, 1U1-7, 1U1-9 et 1U1-10

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Dans le secteur 1U1-3

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des émergences d'installations techniques, dont celles liées à la sécurité des personnes, des éléments architecturaux signaux, des verrières ou toutes autres émergences permettant un éclairage naturel des bâtiments, des cheminées, des antennes et des enseignes au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

a) Dans le secteur 1U1-8

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France exprimé en mètres NGF.

Pages 51 et 52, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U2 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 67, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U3 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 83, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U4 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 96, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U5 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des locaux techniques, des garde-corps d'acrotère, des éléments ponctuels d'architecture en toiture constitués de matériaux légers, des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, et de toutes surélévations dues aux soubassements ne dépassant pas 1 mètre, au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France.

Page 112, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U6 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 127, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U7 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des locaux techniques de moins de 5 mètres de haut, des superstructures notamment des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 140, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U8 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 153, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1U9 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, à l'exception des locaux et équipements techniques, des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux, quand celle-ci est exprimée en mètres, ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 175, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U1 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

Pages 198 et 199, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U2 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

Page 230, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U4 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

Page 245, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U5 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

Page 261, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U6 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes, des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, des ouvrages techniques et autres superstructures, au point correspondant du sol naturel avant travaux.

Page 276, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U7 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

Page 293, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U8 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

Page 308, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2U9 est modifié comme suit :

Définition de la hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

Page 325, le paragraphe « 1) Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 3U1 est modifié comme suit :

1) Définition de la hauteur maximale des constructions :

- a) Dans les secteurs 3U1-1, 3U1-2, 3U1-3, 3U1-4, 3U1-5, 3U1-6 et 3U1-7 :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Toutefois dans le périmètre d'indice "a" la hauteur maximale HM sera dans tous les cas limitée à 49 NGF hors tout.

b) Dans le secteur 3U1-8 :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres.

Page 343, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 3U2 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

Page 357, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4U1 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 373, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4U2 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 388, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4U3 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Page 402, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4U4 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres.

Page 416, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 6U est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Le règlement des zones AU, N et A

Page 17, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone AU0 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 35, 36 et 37 le paragraphe « 2) Normes spécifiques des secteurs de la zone » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 1AU est modifié comme suit :

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

Dans le secteur 1AU-1 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

21 mètres

Dans le secteur 1AU-3 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

31 mètres

Dans les secteurs 1AU-4 et 1AU-2 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

- dans le périmètre A 26 mètres
- dans le périmètre B 35 mètres
- dans le périmètre D 13 mètres
- dans le périmètre E 15 mètres
- dans le périmètre F 21 mètres

Dans le secteur 1AU-5 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale d'une construction de ce secteur est définie comme la distance verticale prise à l'acrotère pour les toitures terrasses ou à l'égout de la toiture pour les toitures tuiles, au sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

10 mètres

Dans le secteur 1AU-6 :

a) Définition de la hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

b) Hauteur maximale des constructions

18 mètres

Page 58, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 2AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 74, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 3AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 93, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4AU1 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 112, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4AU3 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale en mètres de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Page 131, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4AU4 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des locaux techniques, des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Page 148, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4AU5 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est

exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 164, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 4AU6 est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

Page 178, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 5AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 191, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 6AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, à l'exception des locaux et équipements techniques, des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol fini après travaux, quand celle-ci est exprimée en mètres, ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 206, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 7AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la

sécurité des personnes, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

Page 223, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 8AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au sol fini après travaux d'aménagement de la zone quand celle-ci est exprimée en mètres ou au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 240, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 9AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de l'acrotère pour les toitures terrasse ou de l'égout de la toiture pour les toitures en pente, superstructure et édifices techniques, cheminées, antennes et dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes exclus, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 261, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 10AU est modifié comme suit :

Sauf disposition contraire résultant du présent article, la hauteur maximale (HM) d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres, ou au point correspondant au niveau zéro dans le système du Nivellement Général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 278, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 11AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, locaux techniques, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau des voies publiques aménagées au droit des constructions.

Page 291, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 12AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau zéro NGF.

Page 306, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone 13AU est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant au niveau zéro NGF.

Page 330, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone A est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

Page 341, le paragraphe « Définition de la hauteur maximale des constructions » de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de la zone N est modifié comme suit :

La hauteur maximale HM d'une construction est définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de cette construction, superstructures comprises, à l'exception des cheminées, des antennes, des enseignes et des dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire ou liés à la sécurité des personnes, au point correspondant du sol naturel avant tous travaux quand celle-ci est exprimée en mètres ou au point correspondant au niveau zéro dans le système de nivellement général de la France quand celle-ci est exprimée en mètres NGF.

MODIFICATION N°10

QUARTIER PLAN DES QUATRE SEIGNEURS - SECTEUR DU BOIS JOLI

Modifications du règlement de la zone 5AU

1. Présentation et objectifs :

La zone 5AU du plan local d'urbanisme regroupe un certain nombre de secteurs émaillant l'ensemble du territoire communal, caractérisés par la qualité patrimoniale et/ou historique de leur environnement au regard des constructions existantes et/ou de leur aspect paysager.

Certains de ces secteurs sont d'ailleurs protégés soit au titre des monuments historiques, soit au titre des monuments naturels et des sites.

Le secteur du Bois Joli, situé au nord de la commune et enserré dans le bois de Montmaur, classé au titre des sites pour son caractère pittoresque en raison de son boisement remarquable, se distingue par son environnement végétal et paysager remarquable. En revanche, aucune des constructions présentes sur le site ne présente d'intérêt patrimonial particulier.

Ce secteur est aujourd'hui classé en secteur de zone 5AU-2 qui encadre la constructibilité des parcelles à la réalisation de constructions nouvelles et/ou à la réhabilitation de bâtis existants, sous réserve qu'elles participent à la mise en valeur du patrimoine bâti existant. Cette rédaction exclut de fait toute possibilité de démolition de bâti existant.

Considérant qu'en l'absence de tout bâti remarquable, l'intérêt patrimonial du site du Bois Joli ne réside exclusivement que dans la qualité de son environnement naturel ; qu'en conséquence, les dispositions du secteur de zone 5AU-2 s'avèrent inappropriées tant aux besoins d'évolution propres du secteur du Bois Joli qu'à l'objectif général de mise en valeur du patrimoine voulu par le règlement de la zone 5AU pour ce secteur :

il est proposé d'adapter le règlement du PLU applicable au secteur du Bois Joli en modifiant son classement actuel 5AU-2 en secteur de zone 5AU-1 et en précisant notamment la rédaction de la règle de l'article 2 dudit secteur 5AU-1.

Cette évolution réglementaire vient corriger une disposition du règlement applicable au secteur du Bois Joli inappropriée du fait notamment qu'elle vise à préserver des bâtiments existants qui n'ont pas de qualité particulière. Elle permet en outre de préciser le niveau de protection de l'ensemble de la zone 5AU en ajoutant la préservation du patrimoine végétal aux objectifs de la zone. En conséquence, le niveau de protection de la zone 5AU n'est pas réduit.

2. Traduction des objectifs :

- Classement du secteur du Bois Joli en secteur de zone 5AU-1 ;
- Adaptation ponctuelle de la rédaction du règlement de la zone 5AU.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 - Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones :

Page 567, la présentation de la zone 5AU est modifiée comme suit :

DESCRIPTION :

Zone Partiellement équipée, caractérisée soit par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé, soit par un environnement paysager de qualité.

LOCALISATION :

Château et Mas de la Méjanelle, de Comolet, de Gallière, de la Feuillade, de Pinville, Château Bon, château de Flaugergues, chapelle de Montaubérou, château de Bellevue, Montmaur, château de la Guirlande, Bois Joli, Domaine de Poutingon

CARTE NON MODIFIEE

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Permettre une évolution et une mise en valeur compatible avec le caractère historique, ~~ou~~ architectural ~~de ces constructions~~ ou paysager des lieux.

Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant notamment les règles relatives à la nature de l'occupation ~~et la hauteur~~.

Page 568, les principales traductions réglementaires sont modifiées comme suit :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE
(complément aux dispositions générales décrites au sous-chapitre A).

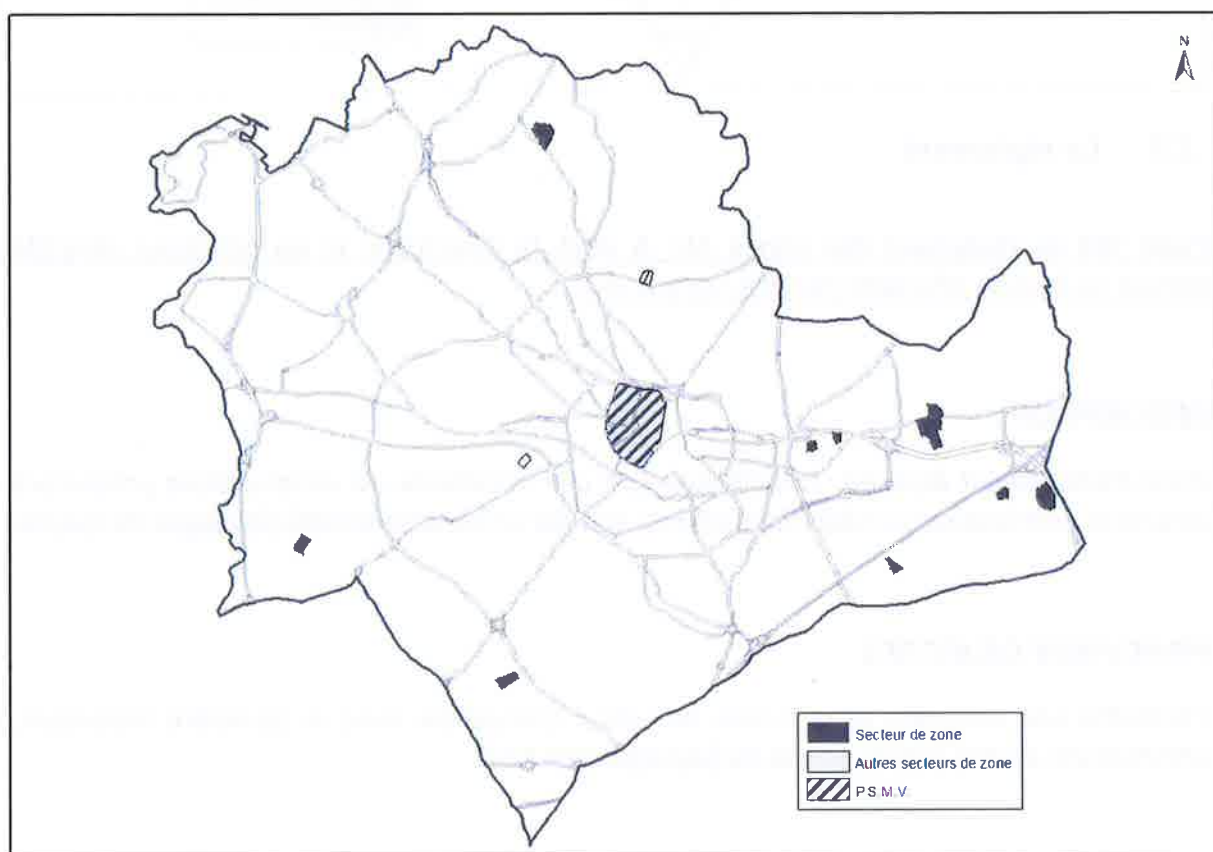
La constructibilité dans ces secteurs est conditionnée à l'accord du Ministre ~~conformément à~~ pour leur partie concernée par la législation sur ~~concernant~~ les sites classés et inscrits.

(...)

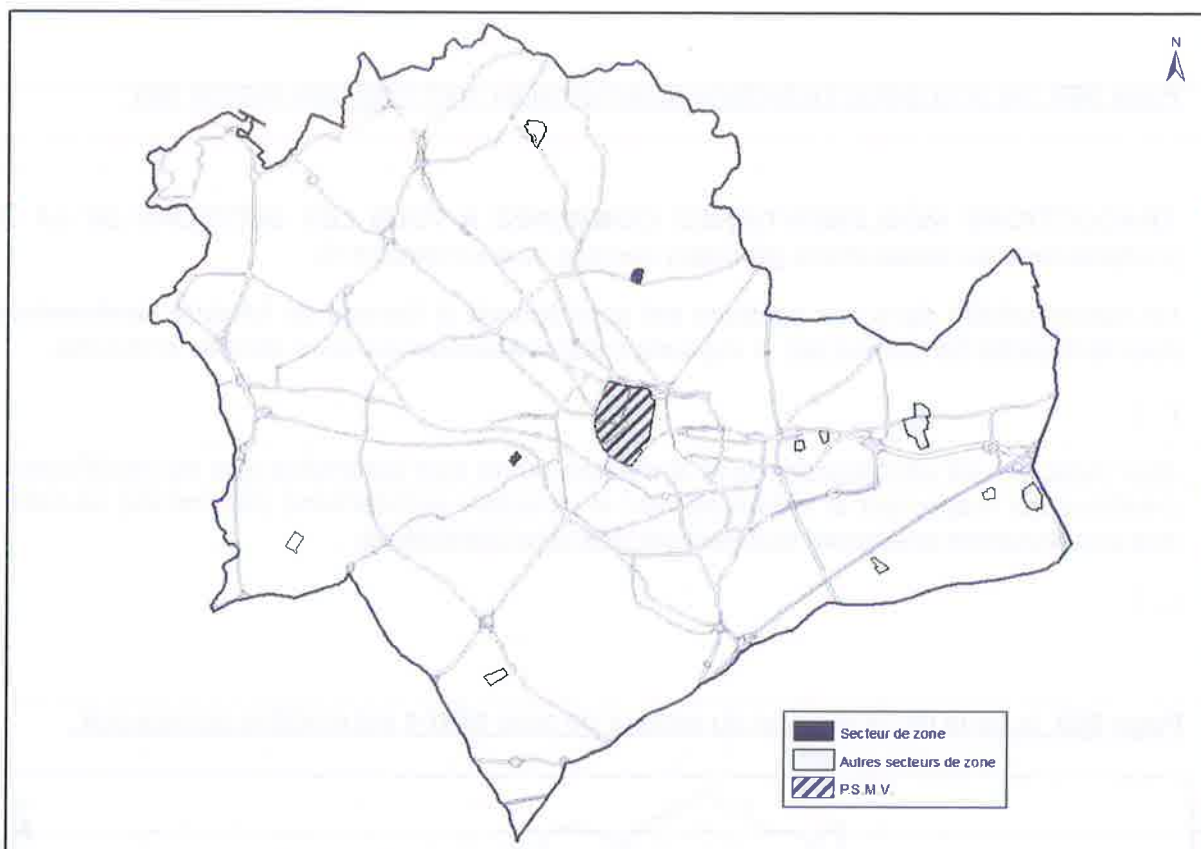
Seul l'article 1 est contraignant dans la mesure où ne sont autorisées que les modifications ou créations qui respectent et même servent le caractère architectural, patrimonial, ~~et historique~~ ~~des constructions existantes~~ ou paysager des lieux considérés.

(...)

Page 569, la carte de localisation du secteur de zone 5AU-1 est modifiée comme suit :



Page 572, la carte de localisation du secteur de zone 5AU-2 est modifiée comme suit :



3.2 Le règlement

Page 169 du règlement des zones AU, A et N, la description et les principaux objectifs du secteur de la zone 5AU sont modifiés comme suit :

DESCRIPTION :

Zone Partiellement équipée, caractérisée soit par l'existence de constructions présentant un caractère architectural ou historique affirmé, soit par un environnement paysager de qualité.

PRINCIPAUX OBJECTIFS

Permettre une évolution et une mise en valeur compatible avec le caractère historique, ou architectural de ces constructions ou paysager des lieux.

Page 170 du règlement des zones AU, A et N, les principales traductions réglementaires sont modifiées comme suit :

- Dans son ensemble, la zone 5AU se caractérise par :
 - l'autorisation de toutes modifications ou créations de surface de plancher sous réserve

qu'elles respectent le caractère architectural, ~~ou historique du bâti existant~~ ou paysager des lieux.

- Deux secteurs divisent la zone afin de prendre en compte des variations concernant, notamment, les règles concernant la nature de l'occupation ~~et la hauteur.~~
 - ~~constructibilité pour les deux secteurs sous réserve de l'accord express du Ministre conformément à la législation concernant les sites classés~~
- secteur 5AU-1 : secteur de référence,
- secteur 5AU-2 : Guirlande, Bellevue, Bois Joli (constructibilité limitée).
- Dans le périmètre « W », la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Page 172 du règlement des zones AU, A et N, la rédaction du 2) de l'article 2 de la zone 5AU est modifiée comme suit :

2) Dans le secteur 5AU-1 :

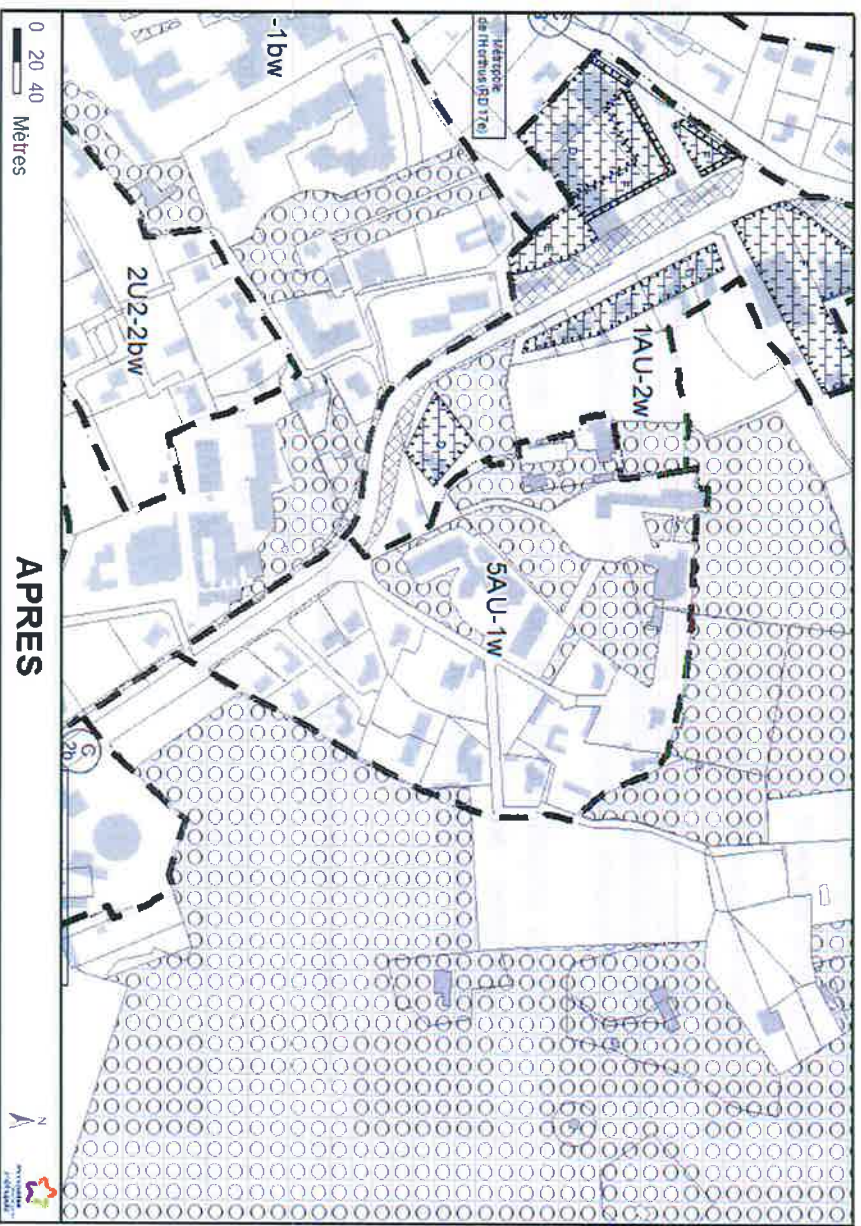
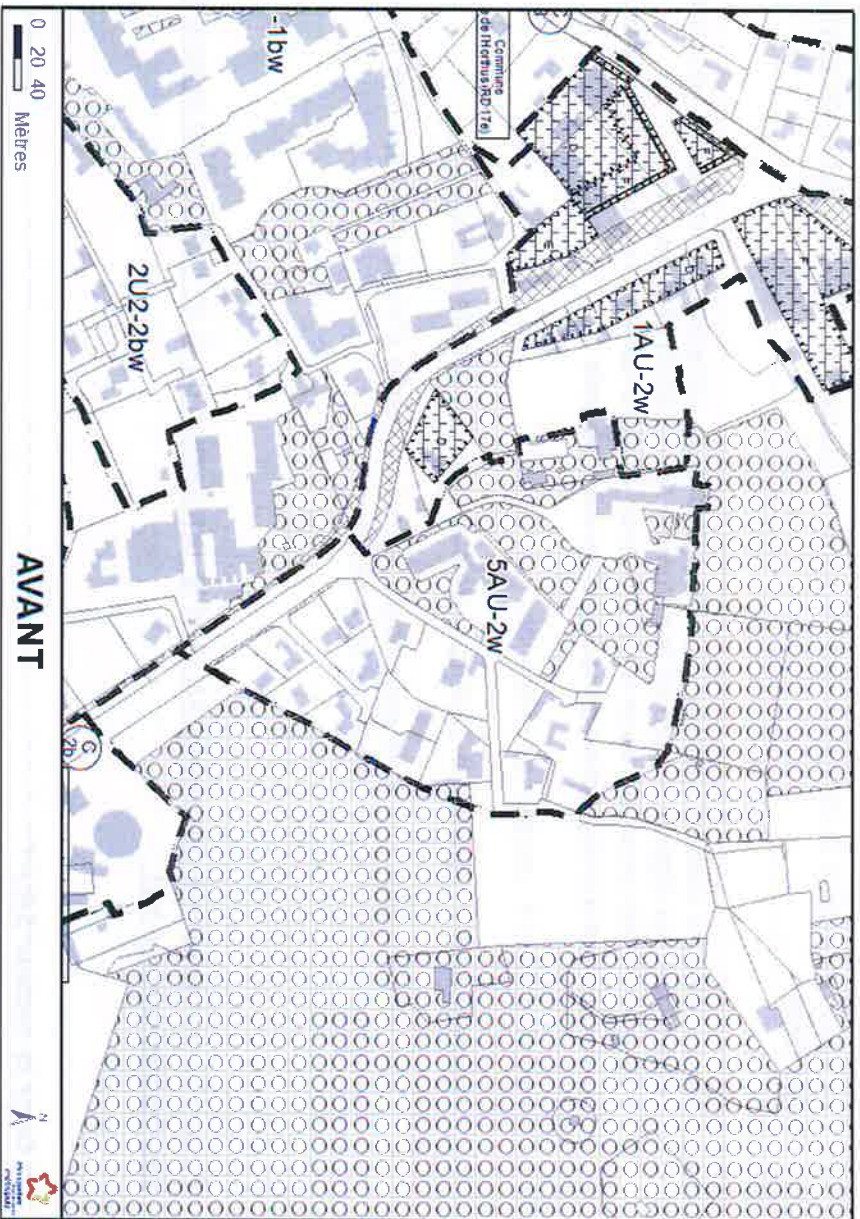
Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies aux paragraphes 4) et 5) suivants :

- Sont admis les équipements publics.
- Sont admis sous réserve qu'ils participent à la mise en valeur du patrimoine bâti ou s'intègrent convenablement dans l'environnement paysager ~~existant et de ses abords, y compris s'ils rendent nécessaire la démolition de bâti existant :~~
 - Tous projets d'utilisation ou d'occupation des sols destinés à l'habitat, au commerce, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, aux constructions ou installation d'intérêt collectif.

(...)

3.3 Les pièces graphiques du règlement (planche IV.2.a n°6)

La modification de zonage du secteur Bois Joli se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°11

ZONE 1U1

SECTEUR DE ZONE 1U1-1 - REGLEMENT (ARTICLE 7)

Possibilité de construction au-delà de la bande de 16 mètres par rapport au domaine public pour les équipements publics et collectifs

1. Présentation et objectifs :

Outre le faubourg de Celleneuve, la zone 1U1 du PLU couvre l'ensemble des faubourgs et bâtis denses constituant la première couronne d'urbanisation autour du centre historique. Depuis son approbation le 2 mars 2006, une des caractéristiques du règlement de cette zone est de veiller à la parfaite maîtrise des possibilités constructives dans les cœurs d'îlots, en particulier dans les secteurs où ces derniers sont de faibles dimensions et où il convient de préserver aération et éclairage naturels (secteur de zone 1U1-1).

Pratiquement, cela se traduit dans le secteur de zone 1U1-1 par l'impossibilité de réaliser des constructions en superstructure dans la partie des unités foncières située au-delà d'une bande de 16 mètres comptée à partir du domaine public.

Après dix ans d'application, cette disposition réglementaire a montré une indéniable efficacité au regard des objectifs d'urbanisme qui l'avaient motivée. Toutefois, pour quelques rares exceptions concernant des constructions à caractère public ou collectif, elle a pu aussi constituer une contrainte rigoureuse ne permettant pas de répondre ponctuellement à des besoins d'intérêt général.

La demande d'équipements publics et collectifs, encore très forte en centre-ville, trouve difficilement réponse du fait du contexte foncier ultra tendu. La Ville a donc souhaité qu'à cette difficulté foncière ne se cumule pas une contrainte réglementaire trop générale et systématique.

A cet effet, il est donc proposé d'adapter les dispositions de l'article 7 du règlement du PLU applicables au secteur de zone 1U1-1 dans le but de permettre, sous certaines conditions, l'autorisation des seules constructions à caractère public ou collectif sur la partie des unités foncières situées au-delà de la bande de 16 mètres à partir du domaine public.

2. Traduction des objectifs :

- Modification du paragraphe « 2) Dans le secteur 1U1-1 » de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » du règlement de la zone 1U1.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Page 350, dans le chapitre « III.2.2 - Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zones / sous-chapitre B – Les règles propres à chaque zone du PLU et les règles spécifiques à chaque secteur de zone », la rédaction relative à l'article 7 est modifiée comme suit :

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

La règle générale de la zone 1U1 s'applique dans la bande de 16m. Au-delà de cette bande, il y a, compte tenu de la taille réduite des îlots qui composent ce secteur, inconstructibilité, excepté, sous certaines conditions, pour les équipements à caractère public ou collectif. L'objectif est de laisser les cœurs d'îlots respirer et de préserver les cours, là où elles existent.

3.2 Le règlement

Page 23, le paragraphe « 2) Dans le secteur 1U1-1 » de l'article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » de la zone 1U1 est modifié comme suit :

2) Dans le secteur 1U1-1 :

- Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16 m par rapport à la limite du domaine public ou de la voirie privée ouverte à la circulation publique ou de l'alignement des façades, le cas échéant.

- **façades latérales :**

Ces façades devront être implantées sur les limites séparatives latérales de façon à créer un ordre urbain continu. On pourra déroger à cette obligation d'implantation en limite séparative lors de l'existence de servitudes (publiques ou privées) ou d'espaces libres aménagés sur les parcelles voisines. Les façades en retour seront alors traitées comme des façades sur rue et la règle de recul par rapport aux limites séparatives sera : $L > ou = à H/2$ et au minimum $L > ou = à 3$ mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

- **façades arrières :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives pourra se faire soit en mitoyenneté soit en respectant la règle suivante : $L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 3$ mètres.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

– Partie de l'unité foncière située au-delà d'une bande de 16 m de profondeur par rapport à la limite du domaine public

Aucune constructibilité possible en dehors des parkings en sous-sol ou semi-enterrés, et des piscines et des équipements publics ou collectifs.

~~Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel pouvant être implantées jusqu'en limite séparative, celles semi-enterrées situées au-dessus du terrain naturel seront implantées selon la règle suivante : $L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 3$ mètres.~~

Les constructions seront implantées à une distance $L \geq H/2$ et au minimum $L \geq 3$ mètres d'une limite séparative, mais pourront être implantées en mitoyenneté dans les cas suivants :

- accord du propriétaire voisin,
- existence sur le fonds voisin d'un bâtiment de gabarit sur les limites séparatives supérieur ou égal à la construction considérée,
- ouvrage ou construction à caractère public ou d'intérêt général, lié au transport et/ou à la distribution d'énergie, ou aux communications.

Les parties de construction situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) pouvant être implantées jusqu'en limite séparative.

MODIFICATION N°12

QUARTIER HOPITAUX FACULTÉS – RUE DU TRUEL

Opération Campus – Village des Sciences

Modification de l'emplacement réservé C147 et adaptation de l'article 6

du règlement du secteur de zone 3U1-4

1. Présentation et objectifs :

L'Opération Campus est un plan de grande envergure en faveur de l'immobilier universitaire lancé à l'initiative de l'Etat. Il s'agit de faire émerger des campus d'excellence qui seront la vitrine de la France et renforceront l'attractivité et le rayonnement de l'université française. Lancée en février 2008, l'opération campus a pour objectif de répondre à l'urgence de la situation immobilière : près du tiers des locaux universitaires sont vétustes. Les opérations campus sont au nombre de 12 réparties sur l'ensemble du territoire national.

L'opération Campus de Montpellier concerne plusieurs sites universitaires séparés les uns des autres mais fortement présents dans le tissu urbain. Sur près de 860 hectares, le projet a pour principal objectif d'ouvrir l'université sur la ville, en intervenant simultanément sur les bâtiments universitaires, sur les espaces publics et privés qui les entourent et sur les infrastructures et équipements publics qui les accompagnent. Il a abouti à l'élaboration d'un plan de composition urbaine et d'aménagement élaboré en étroite collaboration avec les partenaires concernés.

La traduction dans le PLU du plan de composition urbaine de l'opération Campus a été effectuée à l'occasion de la modification du PLU approuvée par le conseil municipal le 9 mai 2011, par le biais d'évolutions réglementaires et de zonage, ainsi que par l'institution d'emplacements réservés pour voiries et espaces publics.

Pour mener à bien le projet Campus de Montpellier, les différents acteurs du projet ont choisi en décembre 2014 de se regrouper au sein de la COMUE (Communauté d'universités et établissements) Languedoc-Roussillon Universités, et de lui confier le pilotage et la gestion opérationnelle du projet.

Aujourd'hui, le projet Village des Sciences, mené par la COMUE, vise à créer sur le site du Triolet un ensemble de bâtiments universitaires conçus comme lieu d'accueil, ouvert et traversant, marquant l'entrée du site depuis la place Bataillon et soulignant la relation entre ville et campus. Les bâtiments longeant la rue du Truel et l'angle de la place Eugène Bataillon seront consacrés à l'enseignement en amphithéâtres, salles de travaux dirigés et salles informatiques mutualisées. Ils comporteront également certains services administratifs et techniques.

En lien avec ce projet du Village des Sciences, deux adaptations du PLU s'avèrent nécessaires :

- En termes d'espace public : afin d'optimiser la défense incendie du bâtiment Pôle A, les réflexions sur l'aménagement de l'espace public de la rue du Truel, menées par les services de la Métropole et de la Ville de Montpellier, ont montré que l'emplacement réservé C147 pouvait être réduit sans obérer les conditions de circulations et d'accès le long de la rue du Truel.

Il est ainsi proposé de réduire ponctuellement l'emplacement réservé C147, institué pour améliorer et créer des liaisons entre la place Eugène Bataillon et la place de la Voie Domitienne.

Il s'agit également, de modifier l'identité du bénéficiaire de cet emplacement réservé dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

- En termes de forme urbaine : le projet du Village des Sciences vise, notamment par sa composition volumétrique, à épauler le domaine public de la rue du Truel dont l'aspect actuel, au caractère urbain fort peu marqué, résulte moins d'une véritable réflexion que de l'aménagement résiduel entre grands domaines hospitaliers et universitaires conçus dans les années 1960-1970. Pour rendre cet effet de volumétrie en bordure du domaine public, la règle d'implantation des constructions du secteur de zone 3U1-4 doit être adaptée le long de la rue du Truel.

2. Traduction des objectifs :

- réduction ponctuelle de l'emplacement réservé C147 le long de la rue du Truel, à proximité de la place Eugène Bataillon, au droit du projet du Pôle A du Village des Sciences ;
- modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé C147.
- modification des dispositions de l'article 6 du règlement secteur de zone 3U1-4 applicables le long de la rue du Truel.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

Page 645, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C147	Place de la Voie Domitienne et avenue du Val de Montferrand – Requalification des espaces publics	Selon plan	Commune Métropole	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics de la place de la Voie Domitienne et de ses abords (campus Triolet)

3.2 Le règlement

Page 323, le règlement de la zone 3U1 est modifié comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La rédaction du paragraphe 5) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 est complétée comme suit :

5) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 6 du présent article et nonobstant les règles définies au paragraphe 1 ci-dessus :

5.1) Les façades des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement. Des décrochés ponctuels seront toutefois possibles à condition de ne pas dépasser 15% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire.

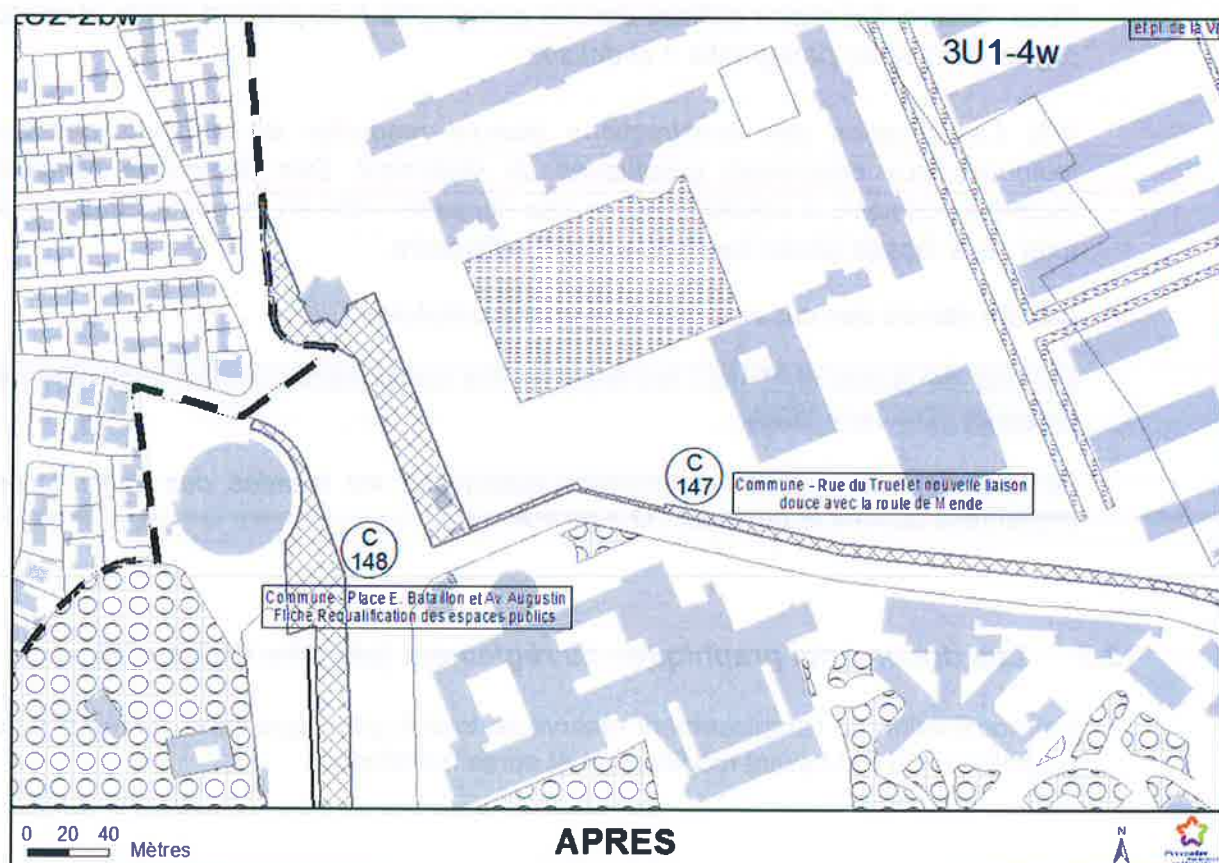
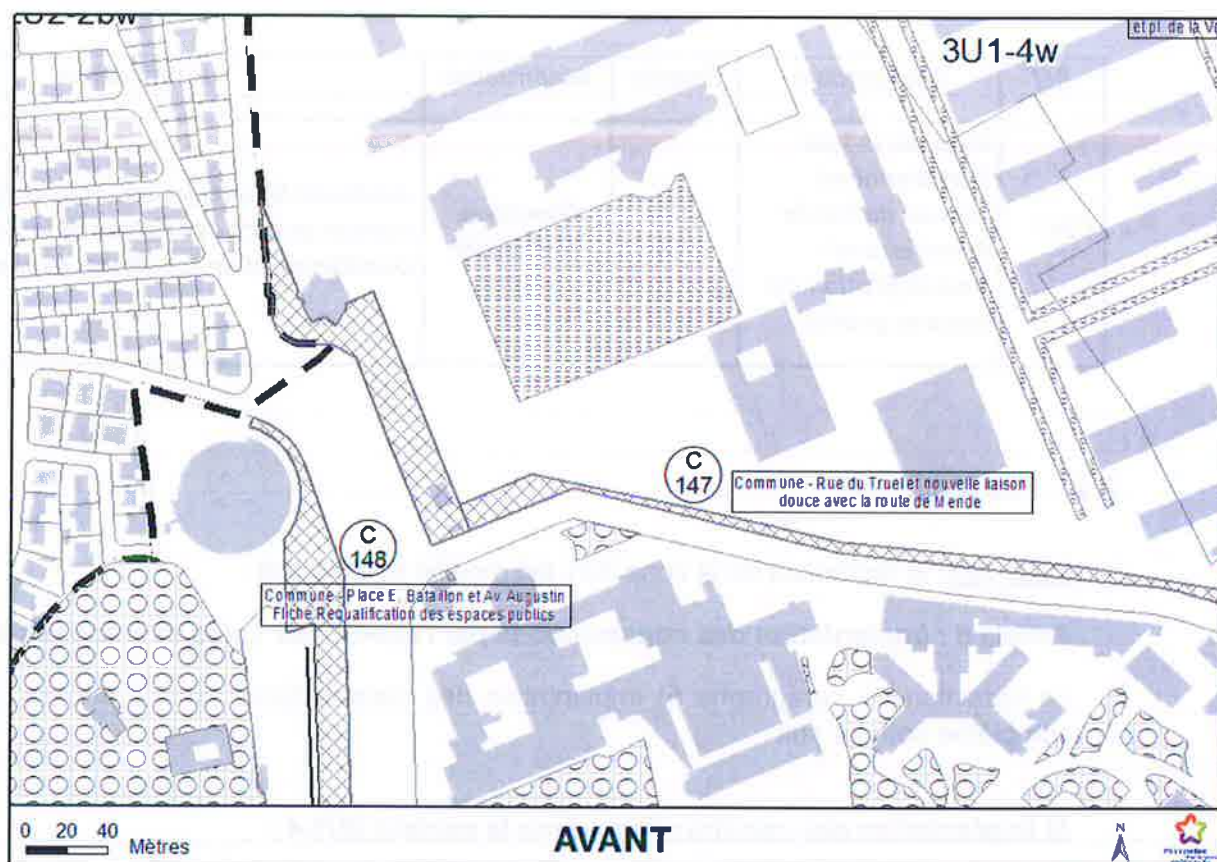
5.2) En dehors des cas visés au paragraphe précédent :

Le long de la rue du Truel : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect : $D \geq \text{ou} = \frac{2}{3} A$.

Le long des autres voies et emprises publiques : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect : $D \geq \text{ou} = A$.

3.3 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°6)

La modification de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°13

QUARTIER CENTRE – BOUTONNET

Avenue Bouisson Bertrand et rue Moquin Tandon – Clinique Saint Jean

Classement en secteur de zone 2U1-11cw

1. Présentation et objectifs :

Dans le quartier Boutonnet, au nord-ouest de l'Ecusson, le site de la clinique Saint-Jean, bordé par la rue Moquin Tandon, la rue Pasteur et l'avenue Bouisson Bertrand, fait l'objet d'un projet de réaménagement dans la perspective du départ de la clinique sur la commune de Saint-Jean de Vedas.

Le futur projet doit permettre, dans le respect des caractéristiques urbaines du quartier, la réalisation d'un programme mixte mêlant logements et activités et/ou services.

Afin d'assurer les conditions d'une bonne insertion du projet dans son quartier, les principes d'aménagement suivants ont été définis par la Ville de Montpellier et la Métropole :

- reconstitution du principe de maillage viaire nord-sud existant, marqué par les nombreuses « traverses » qui descendent vers le Verdanson et dont l'une a été englobée dans l'îlot de la clinique ;
- préservation et mise en valeur des espaces boisés privés et cœurs d'îlots végétalisés ;
- préservation du patrimoine bâti (noria au cœur du site de la clinique, bâtiments du 36 avenue Bouisson Bertrand et du 7 rue Moquin-Tandon).

La future opération d'aménagement sur le site de la clinique pourrait ainsi comporter :

- une continuité nord-sud, au minimum visuelle et modes doux, entre l'avenue Bouisson Bertrand et la rue Moquin-Tandon ;
- des constructions qui se situeraient principalement en cœur d'îlot et ménageant des reculs autour des bâtiments à préserver ;
- et, en termes d'espaces publics, l'aménagement d'un parvis au droit de l'église Notre Dame des Carmes entre les bâtiments conservés sur la rue Moquin Tandon.

Afin de prendre en considération l'ensemble de ces éléments de programme, il est proposé de classer le site de la clinique en secteur de zone 2U1-11cw permettant de définir des emprises maximales constructibles garantes du maintien des éléments patrimoniaux à préserver et du principe de voie nord-sud reliant les rues Moquin Tandon et Bouisson Bertrand.

Cette évolution réglementaire vise à inscrire le futur projet dans la continuité du tissu de faubourg existant par une densification raisonnée et la limitation des hauteurs maximales à 10 mètres le long de la rue Moquin Tandon et 18 mètres en cœur d'îlot, remplaçant la règle de la zone 1U1 fixant les hauteurs maximales à 11 mètres le long de la rue Moquin Tandon et en cœur d'îlot.

2. Traduction des objectifs :

- Classement de l'unité foncière occupée par la clinique Saint Jean en secteur de zone 2U1-11cw ;

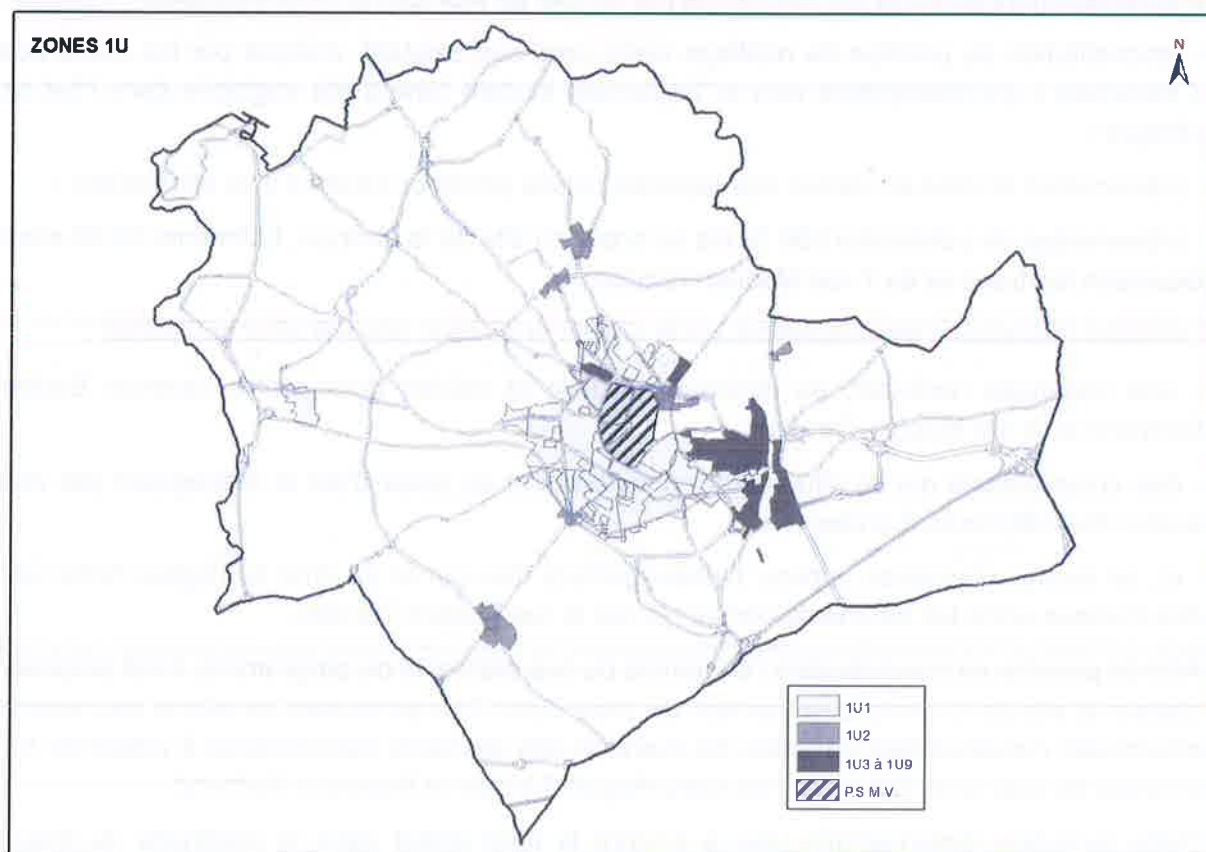
3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 *Le rapport de présentation*

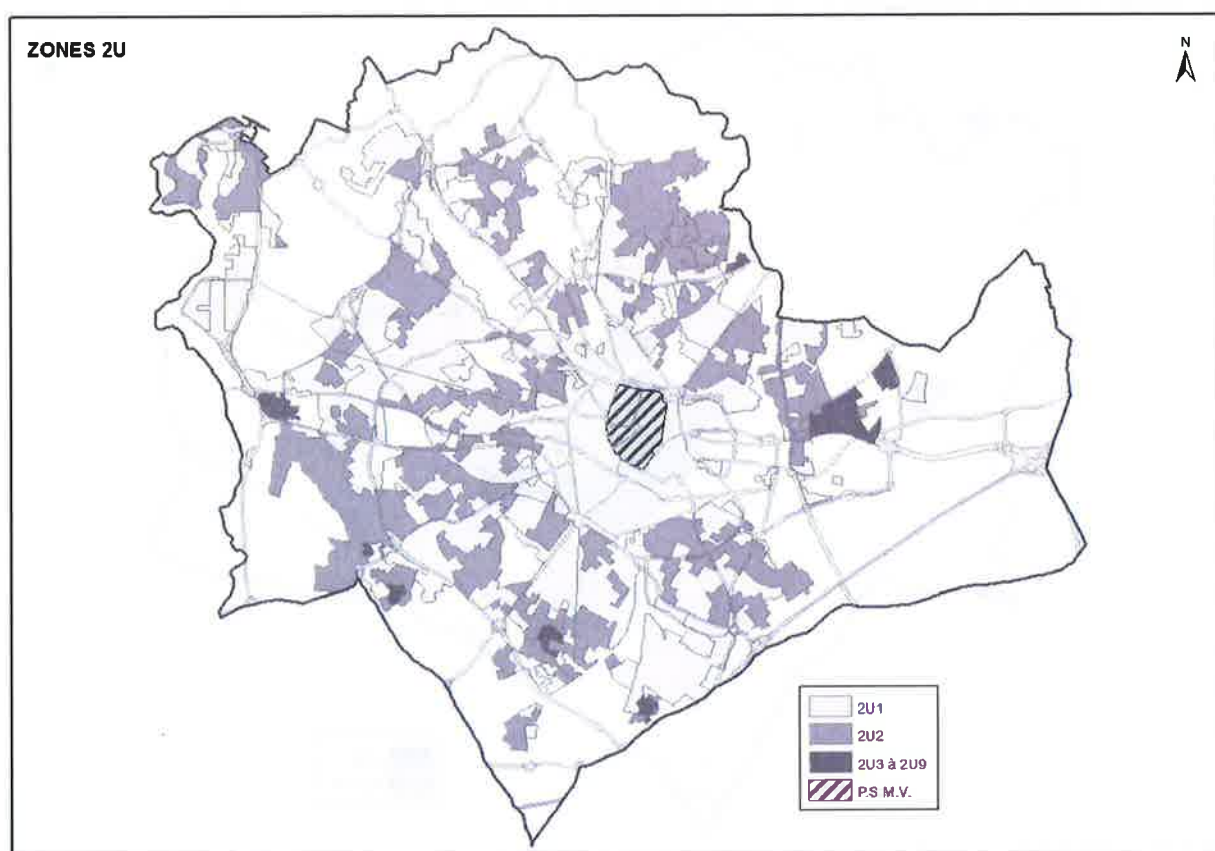
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement :

Page 319, le plan des zones 1U est modifié comme suit :

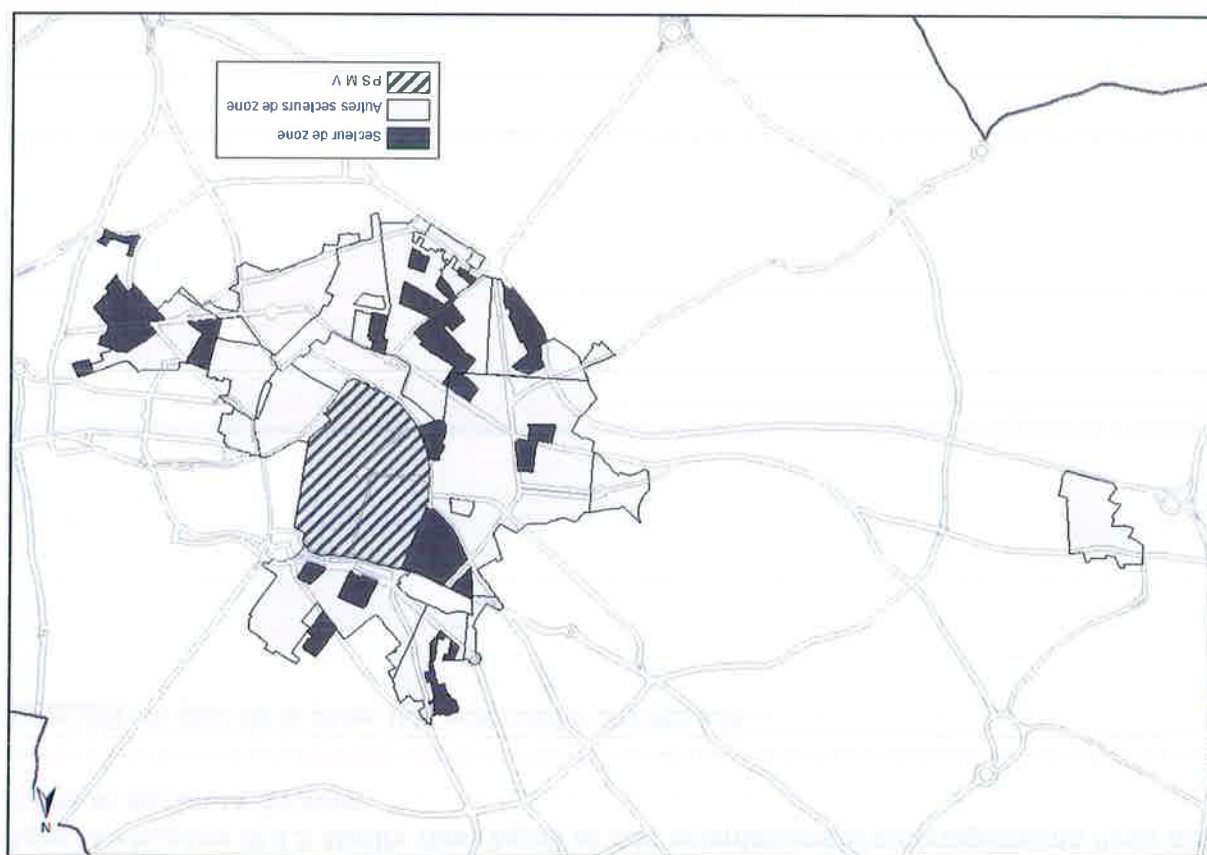


Page 320, le plan des zones 2U est modifié comme suit :

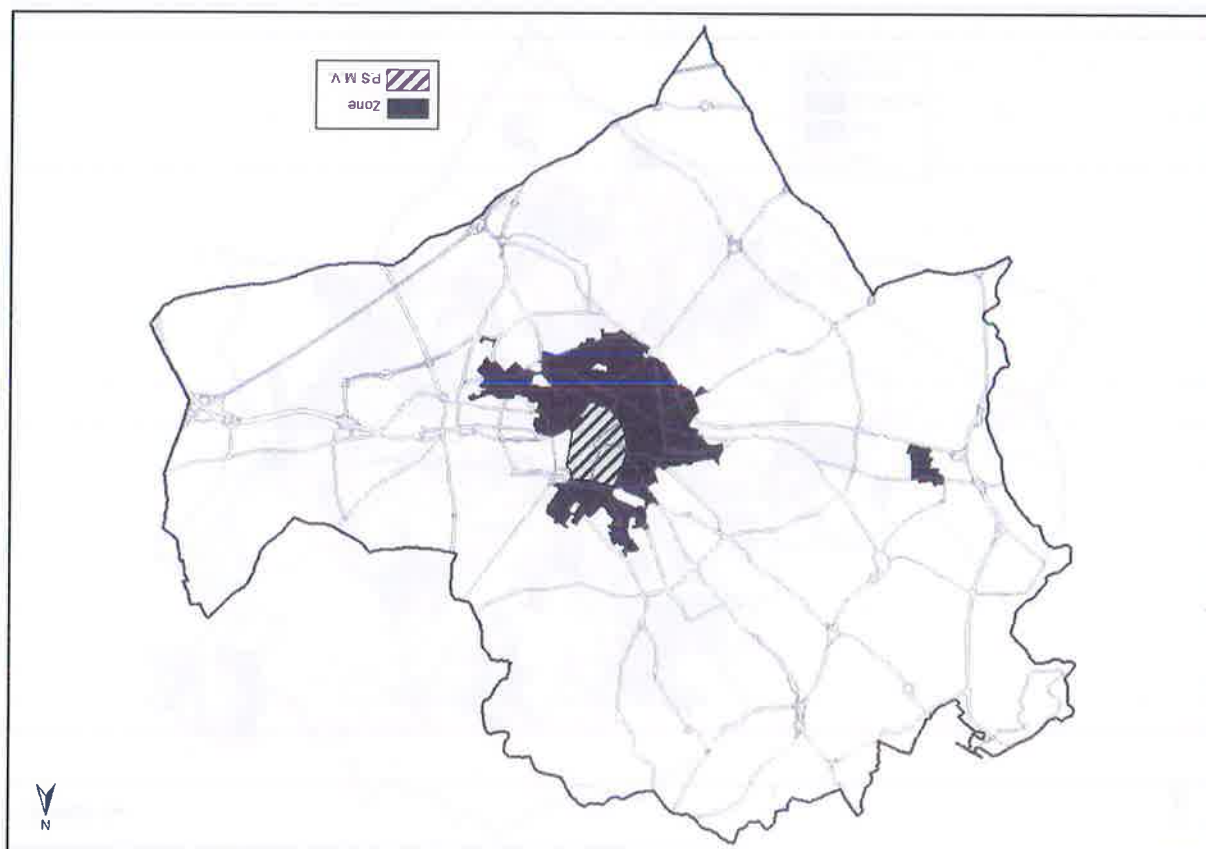


Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

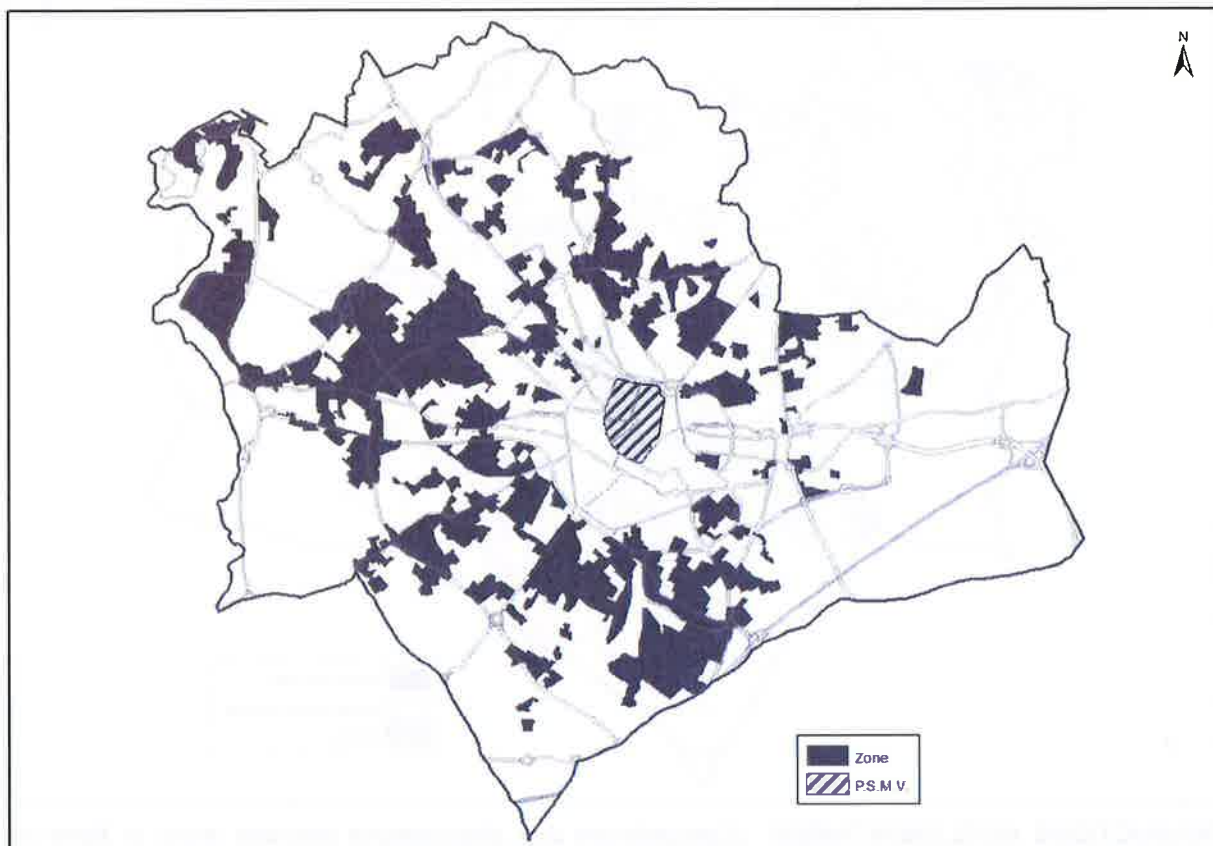
Page 347, le plan de la zone 1U1 est modifié comme suit :



Page 351, le plan du secteur de zone 1U1-2 est modifié comme suit :



Page 409, le plan de la zone 2U1 est modifié comme suit :

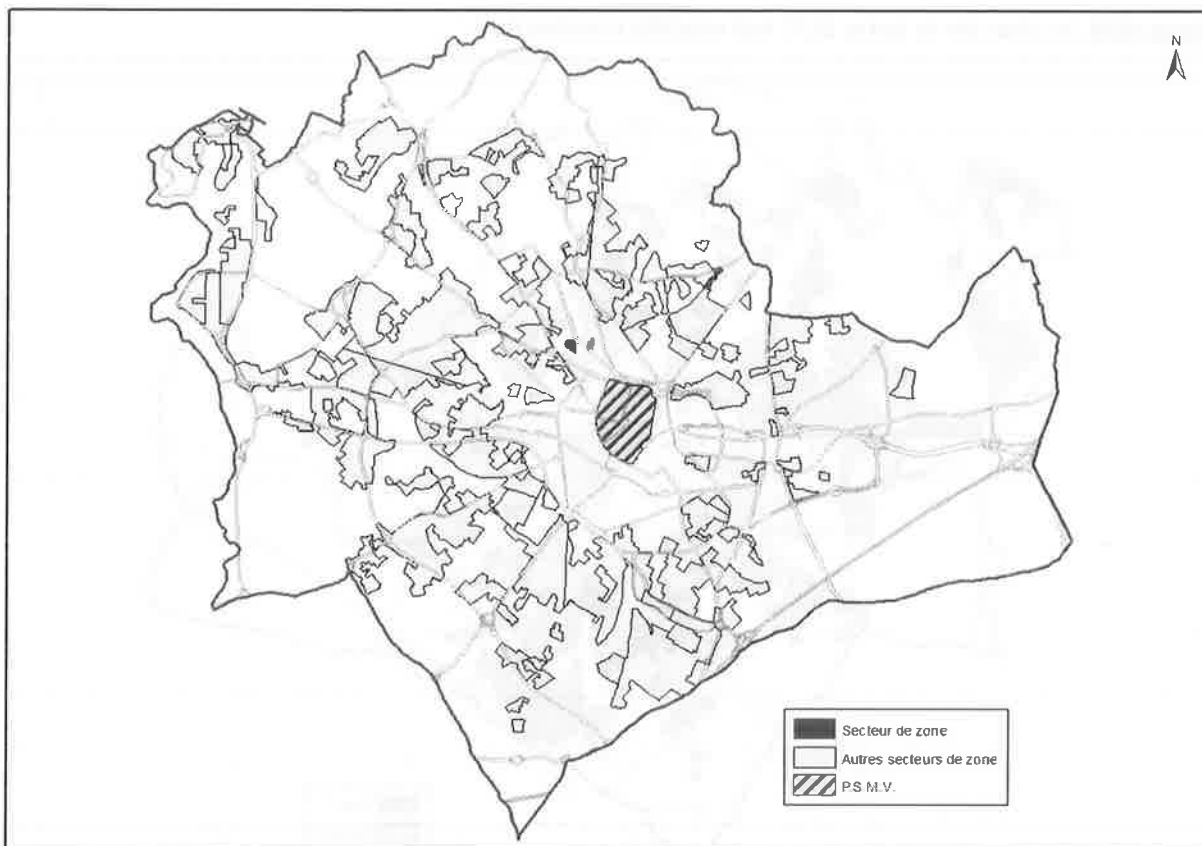


Page 427, la présentation du secteur de zone 2U1-11 est modifiée comme suit :

DESCRIPTION

Situé en première et dans la 2ème couronne d'urbanisation de la ville, ce micro secteur est bordé à l'ouest par un secteur de logements collectifs et à l'est par le cimetière Saint Lazare. Il constitue un concerne des secteurs de renouvellement urbain pour lesquels les conditions d'urbanisation sont définies au moyen d'emprises maximales des constructions.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 9 : « emprise au sol »

L'emprise au sol maximale des constructions est réglementée dans les documents graphiques du PLU.

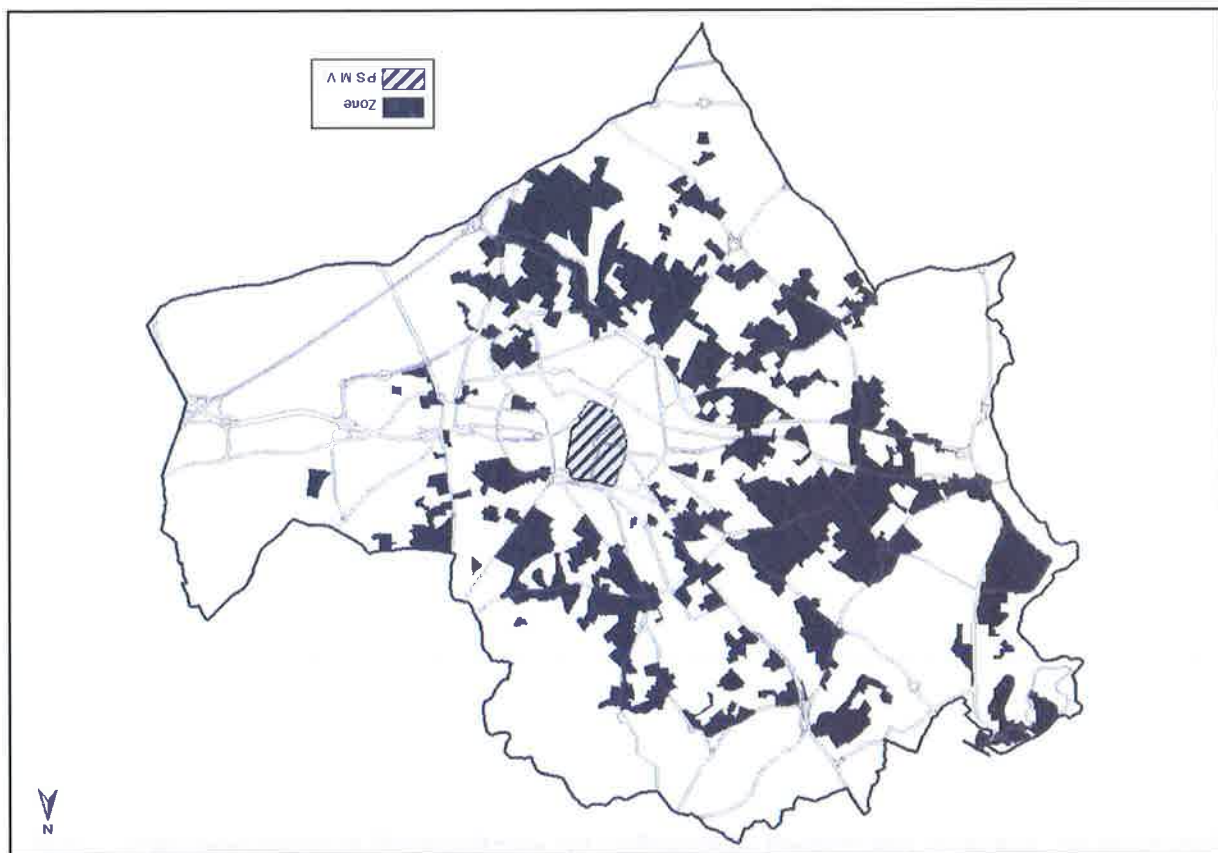
Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

La hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain, ~~créant une~~ ménageant des transitions avec les bâtiments voisins existants ~~entre le secteur de logements individuels situé au sud et le secteur de logements collectifs situé à l'est. Trois~~ Cinq périmètres de hauteurs sont définis.

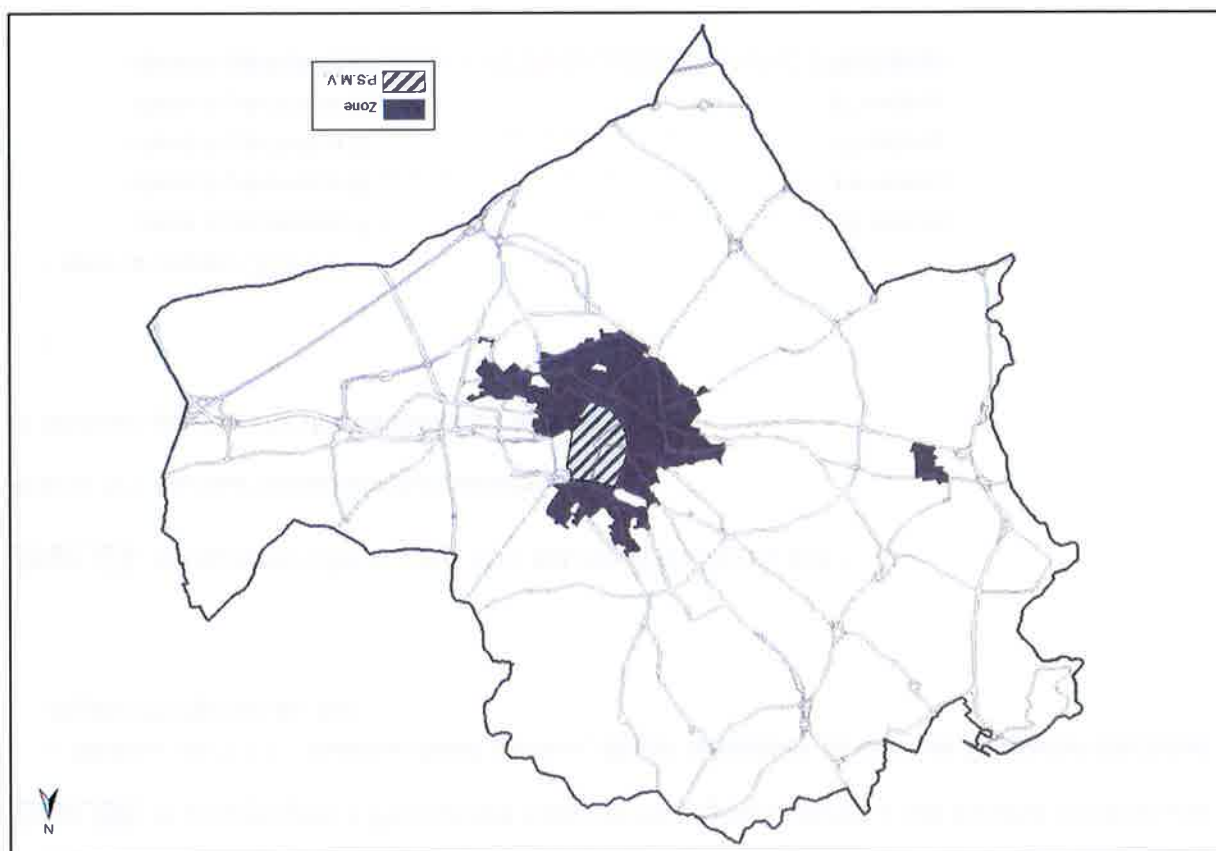
3.2 Le règlement

Le règlement des zones U est modifié comme suit :

Page 11, le plan de la zone 1U1 est modifié comme suit :



Page 159, le plan de la zone 2U1 est modifié comme suit :



Page 160, le paragraphe « Principales traductions réglementaires » est modifié comme suit :

- *Secteur 2U1-11 : Avenue Saint Lazare, place Godechot et avenue Bouisson Bertrand : règles d'emprise au sol.*

Page 176, le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

(...)

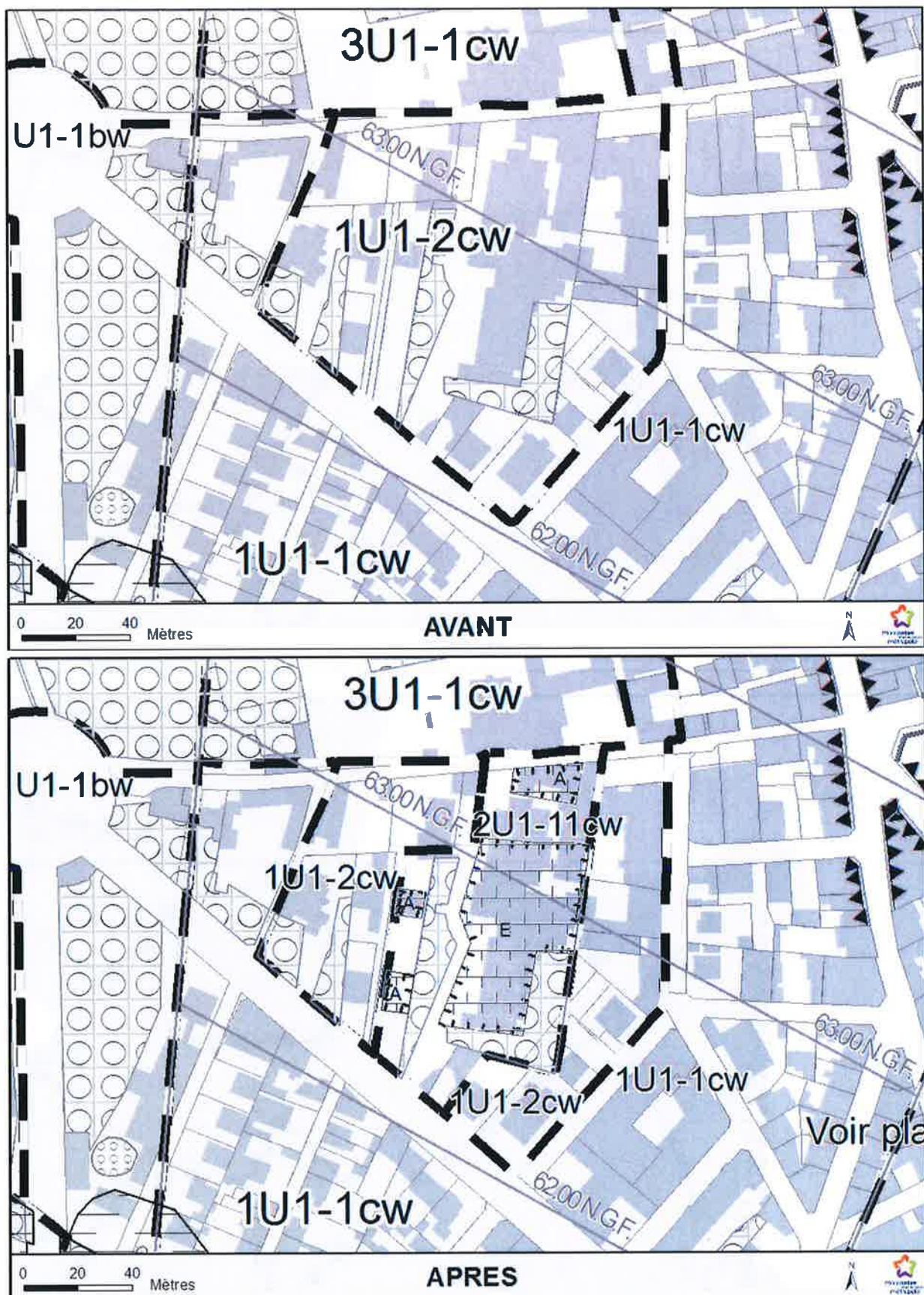
- *dans le secteur 2U1-11*

- *dans le périmètre A : 10 mètres*
- *dans le périmètre B :14 mètres*
- *dans le périmètre C :16 mètres*
- *dans le périmètre D :21 mètres*
- *dans le périmètre E :18 mètres*

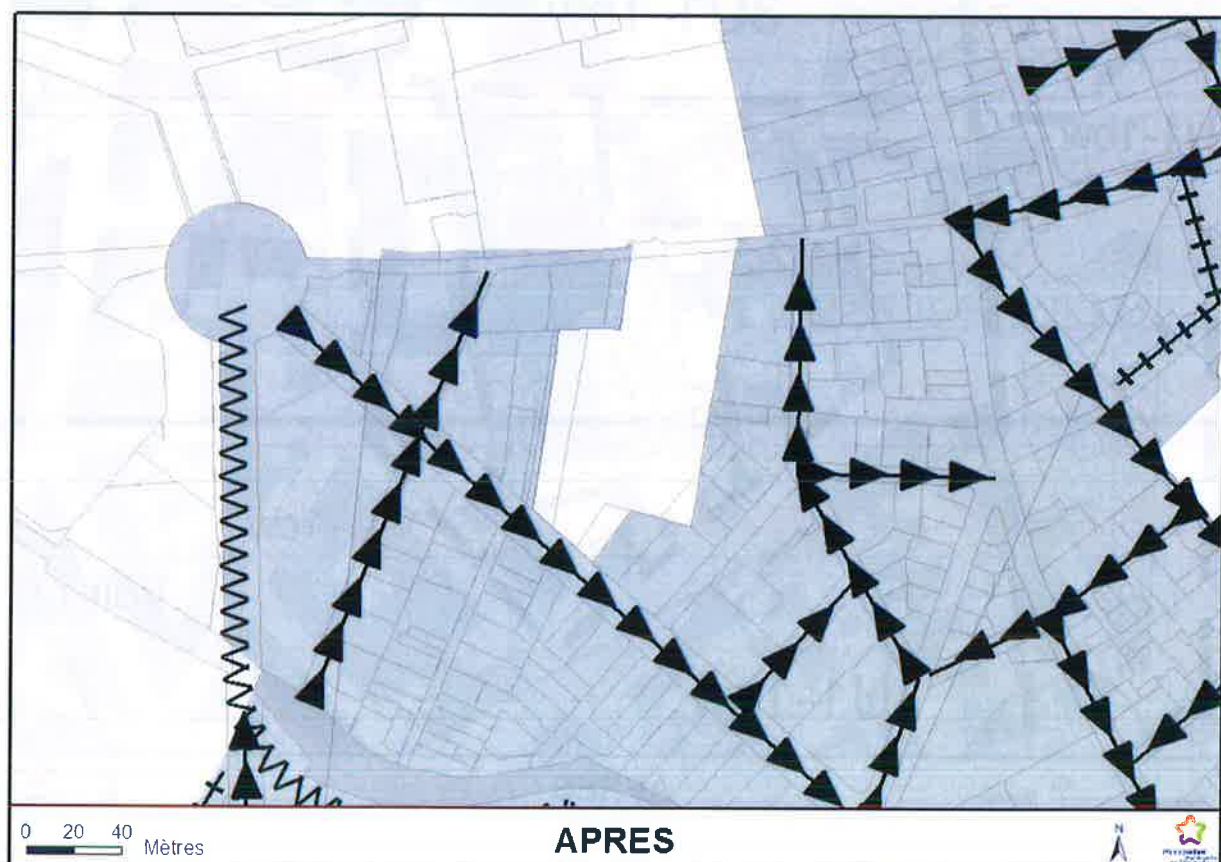
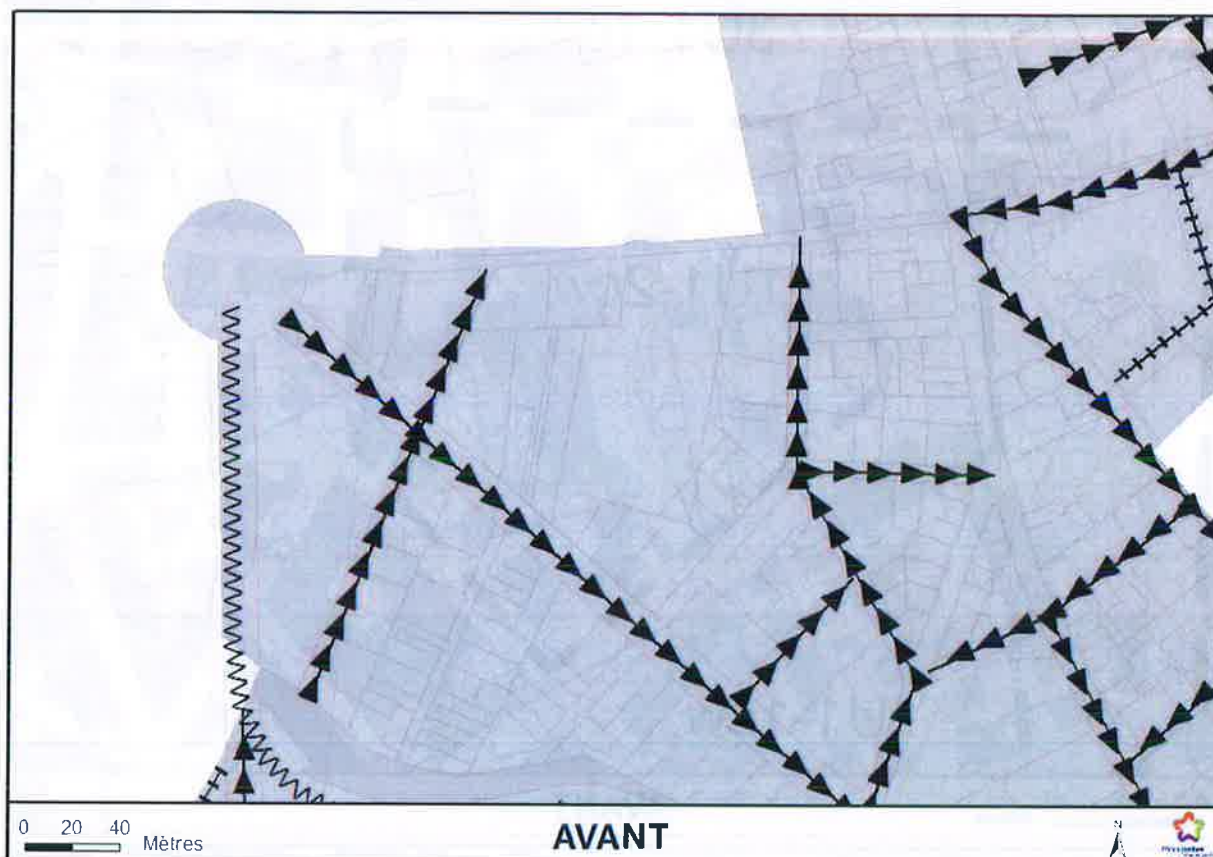
(...)

3.3 Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°10 et IV-2-c)

Planche IV-2-a n°10 :



La planche IV-2-c relative aux dispositions réglementaires spécifiques en zone 1U1 est modifiée comme suit :



<p style="text-align: center;">MODIFICATION N°14</p> <p style="text-align: center;">QUARTIER CENTRE – GARES</p> <p style="text-align: center;">RUE FREDERIC BAZILLE – BOULEVARD RABELAIS</p> <p style="text-align: center;">Extension ponctuelle du secteur de zone 1U1-1cw</p>

1. Présentation et objectifs :

Au croisement de la rue Frédéric Bazille et du boulevard Rabelais, quatre parcelles sont aujourd'hui classées en secteur de zone 2U2-2cw caractéristique des quartiers à dominante de logements individuels et dans lequel les règles d'implantation et de hauteurs traduisent des densités de construction modérées.

Elles forment pourtant un ensemble cohérent intégré dans la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) « Sud gare Méditerranée » traduisant à leur endroit une continuité du front bâti et de respect des épannelages avec les bâtiments voisins.

Sur ces parcelles, il est proposé d'étendre le secteur de zone 1U1-1cw, couvrant l'essentiel de la ZPPAUP, à ces quatre parcelles afin de garantir une cohérence réglementaire et architecturale des constructions.

2. Traduction des objectifs :

- Classement des parcelles cadastrées EX n°159, 160, 162, 163 et 164 en secteur de zone 1U1-2cw.

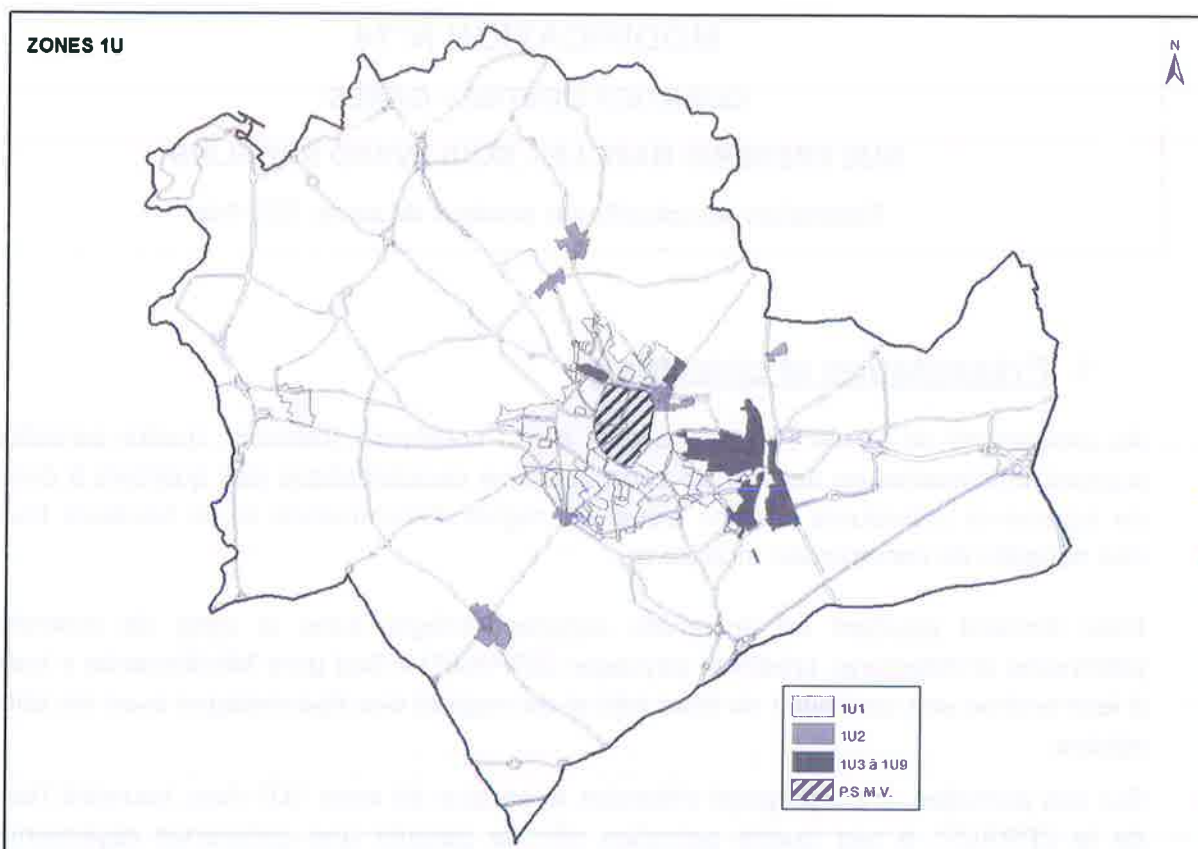
3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

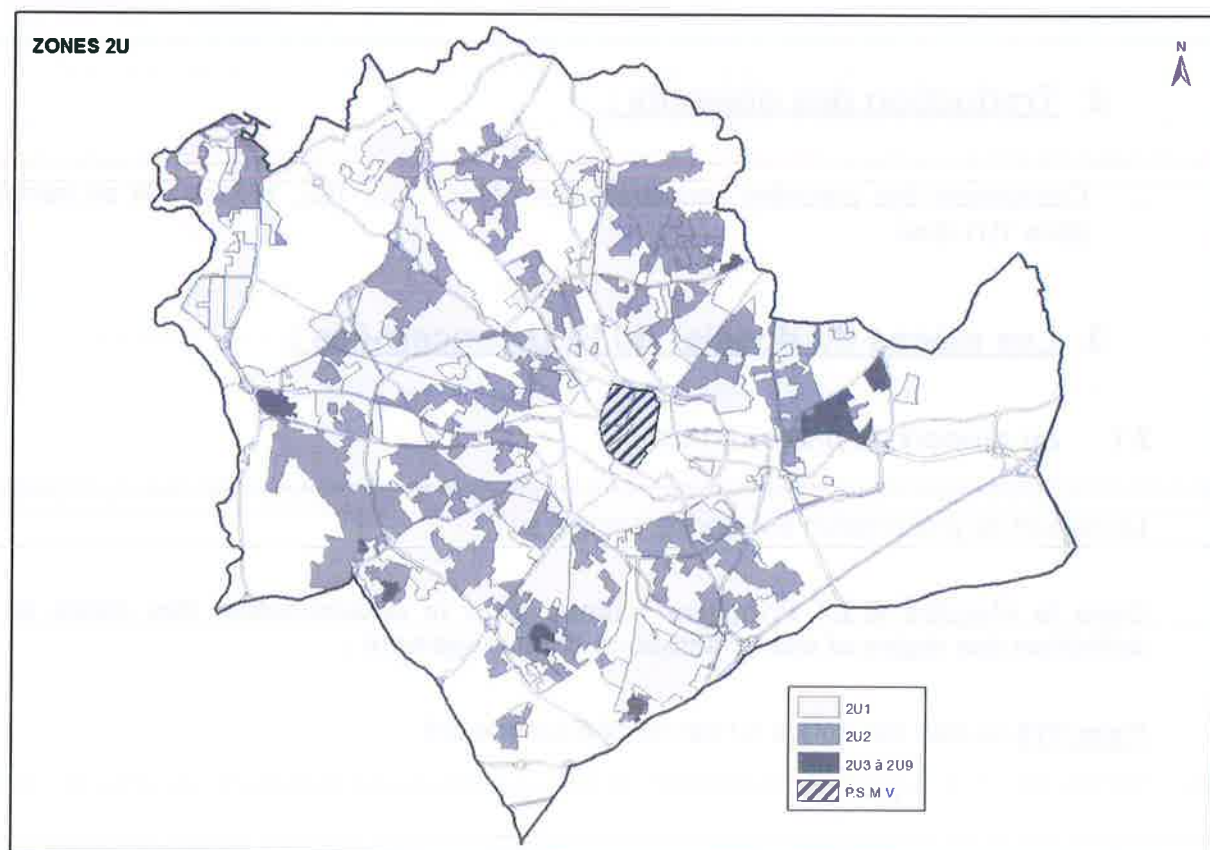
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement :

Page 319, le plan des zones 1U est modifié comme suit :

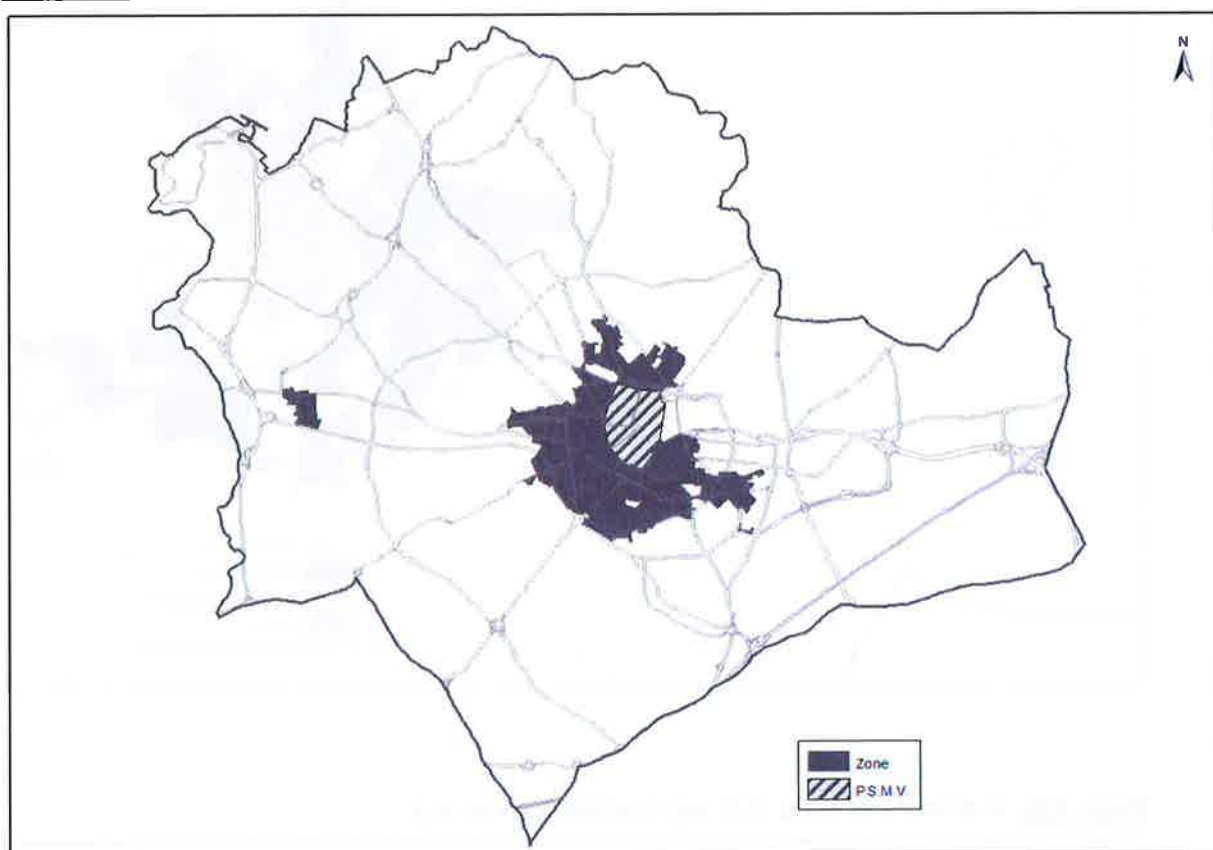


Page 320, le plan des zones 2U est modifié comme suit :

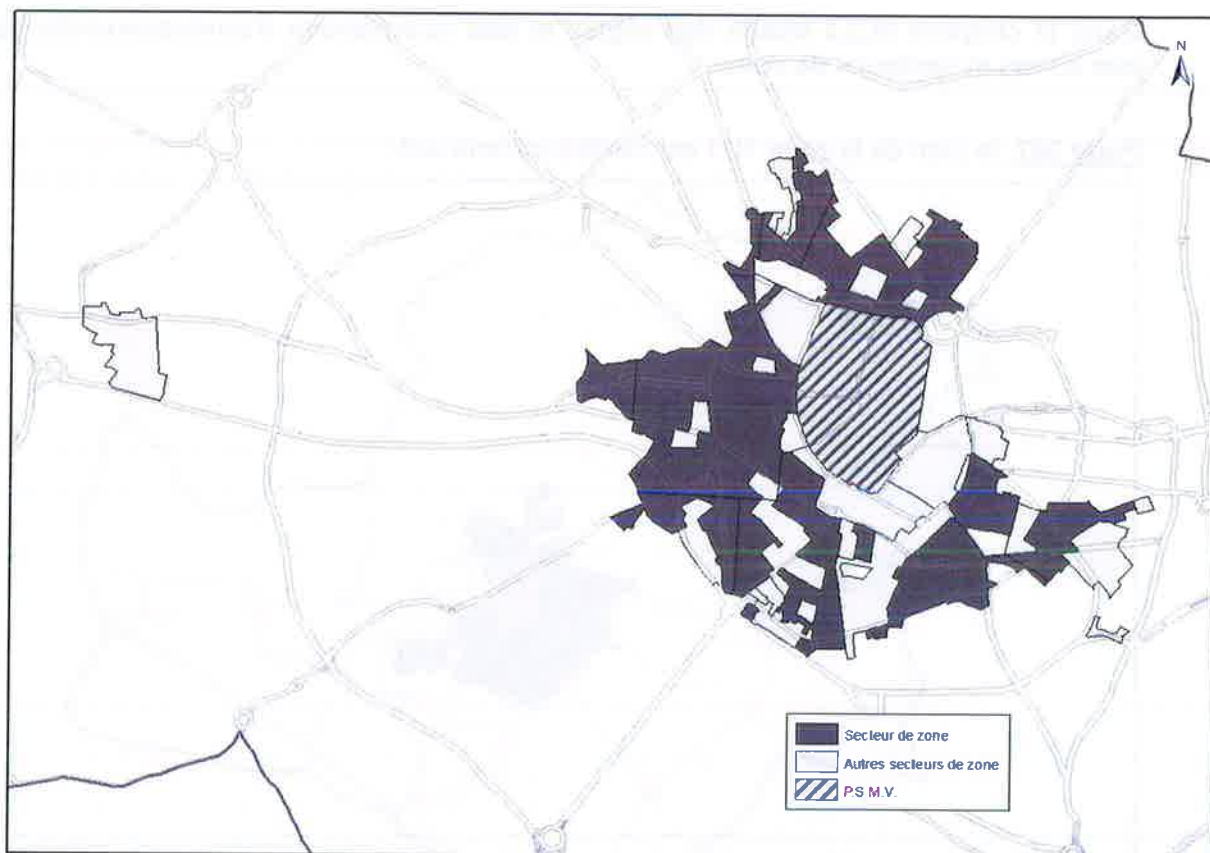


Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

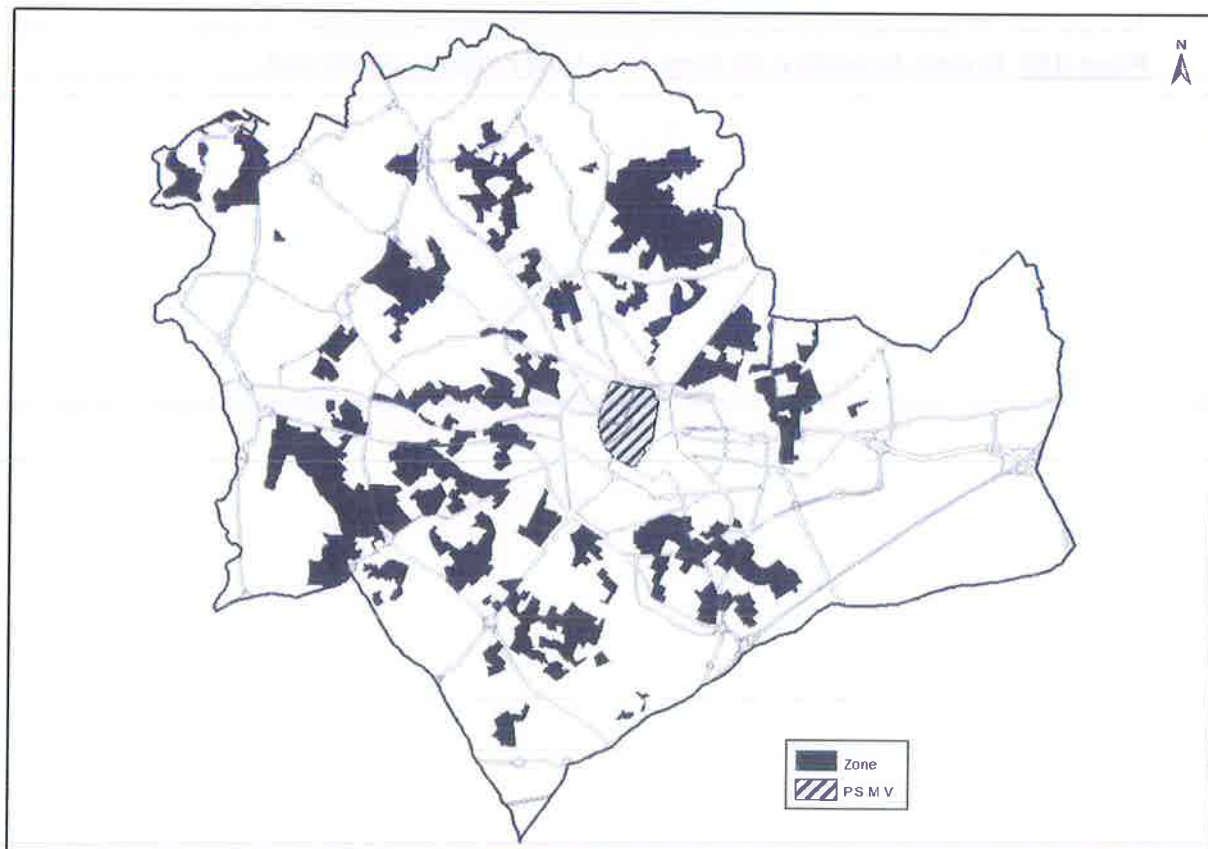
Page 347, le plan de la zone 1U1 est modifié comme suit :



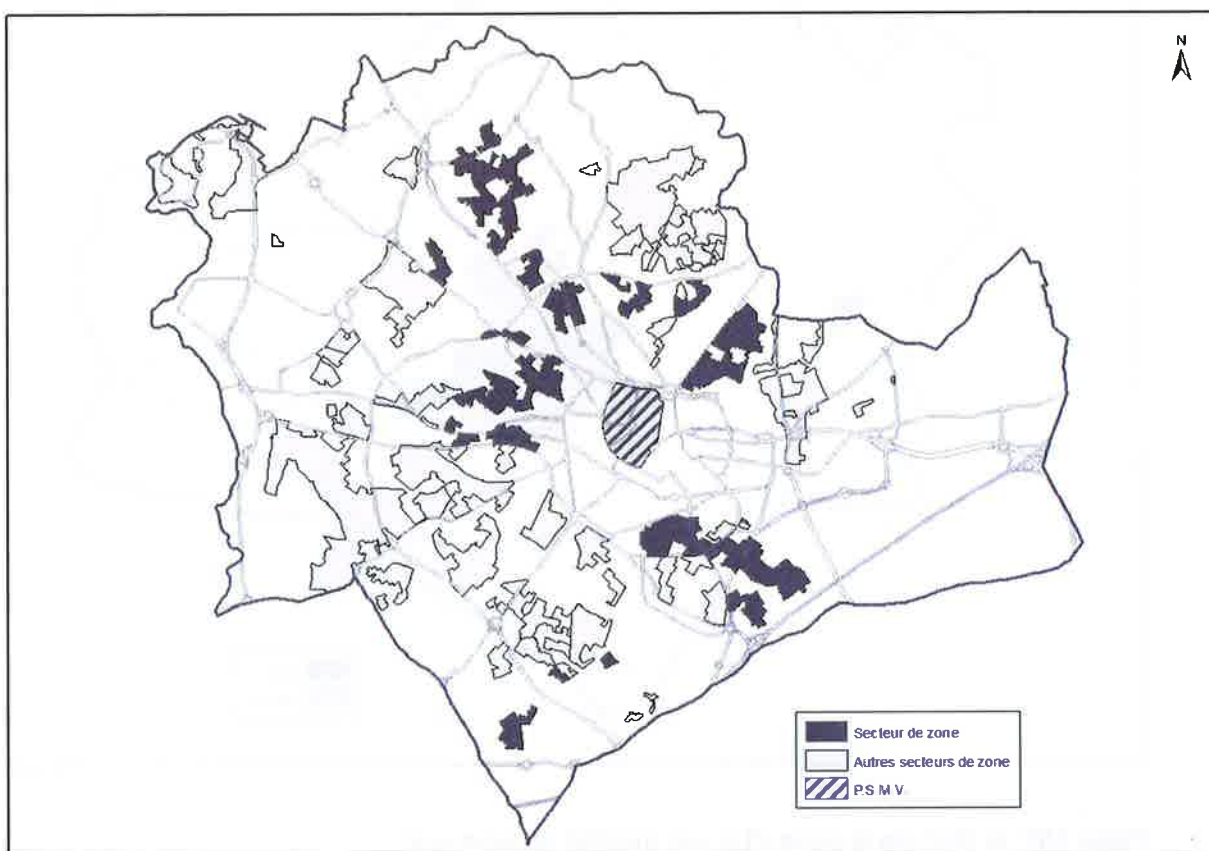
Page 350, le plan du secteur de zone 1U1-1 est modifié comme suit :



Page 433, le plan de la zone 2U2 est modifié comme suit :



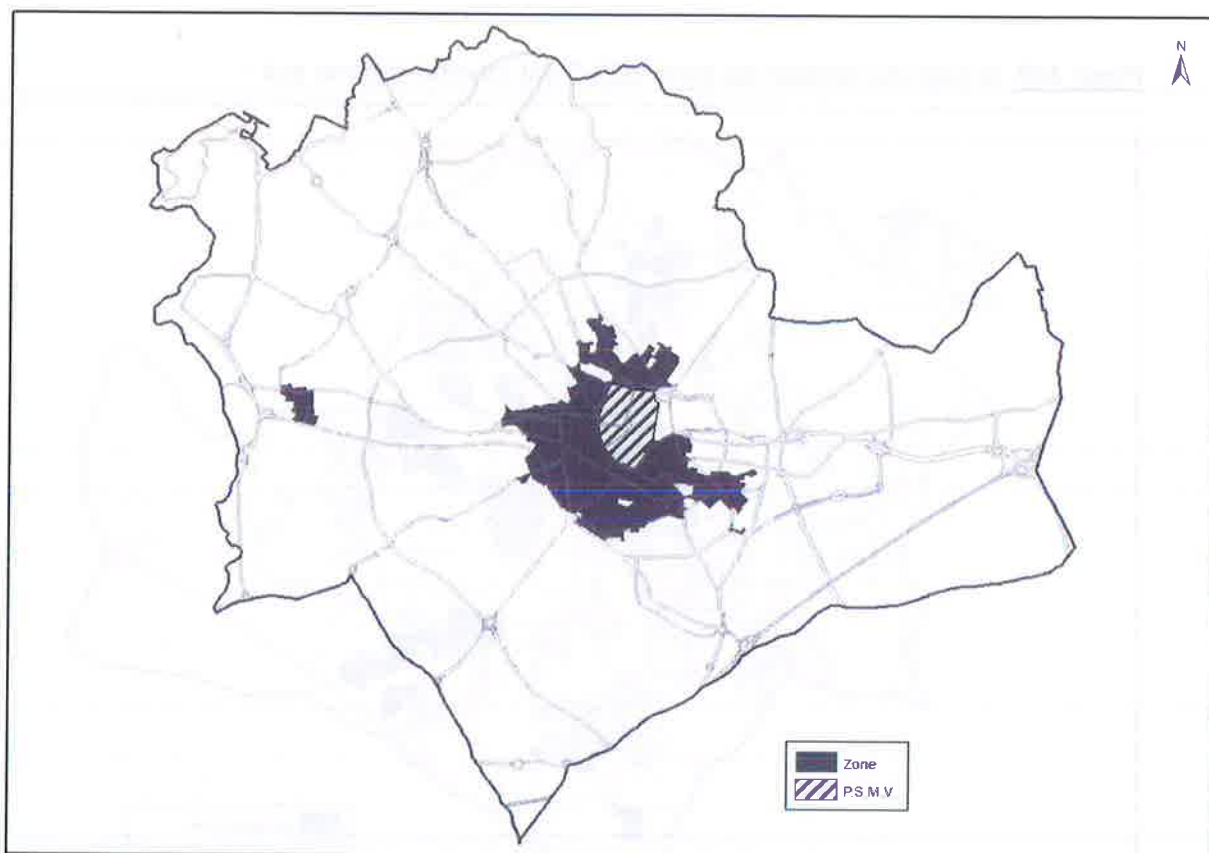
Page 436, le plan du secteur de zone 2U2-2 est modifié comme suit :



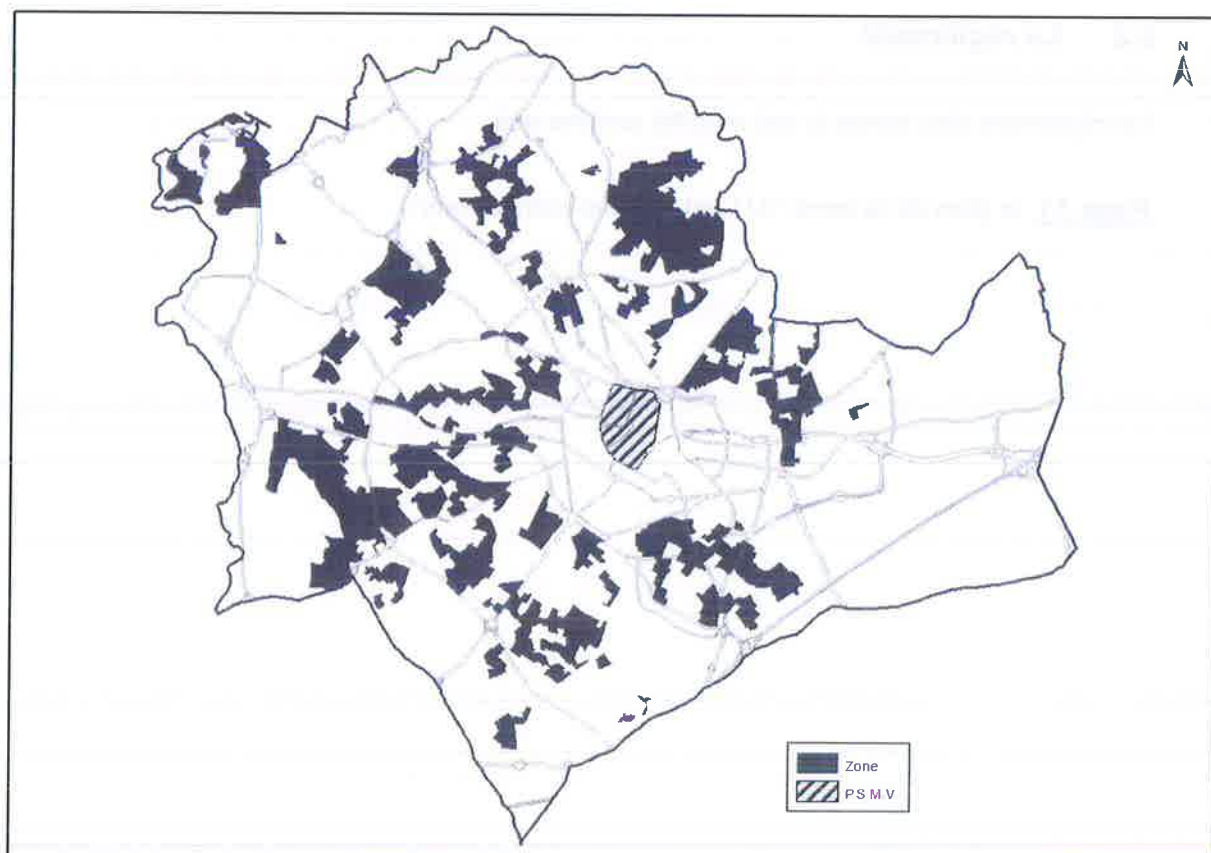
3.2 Le règlement

Le règlement des zones U est modifié comme suit :

Page 11, le plan de la zone 1U1 est modifié comme suit :



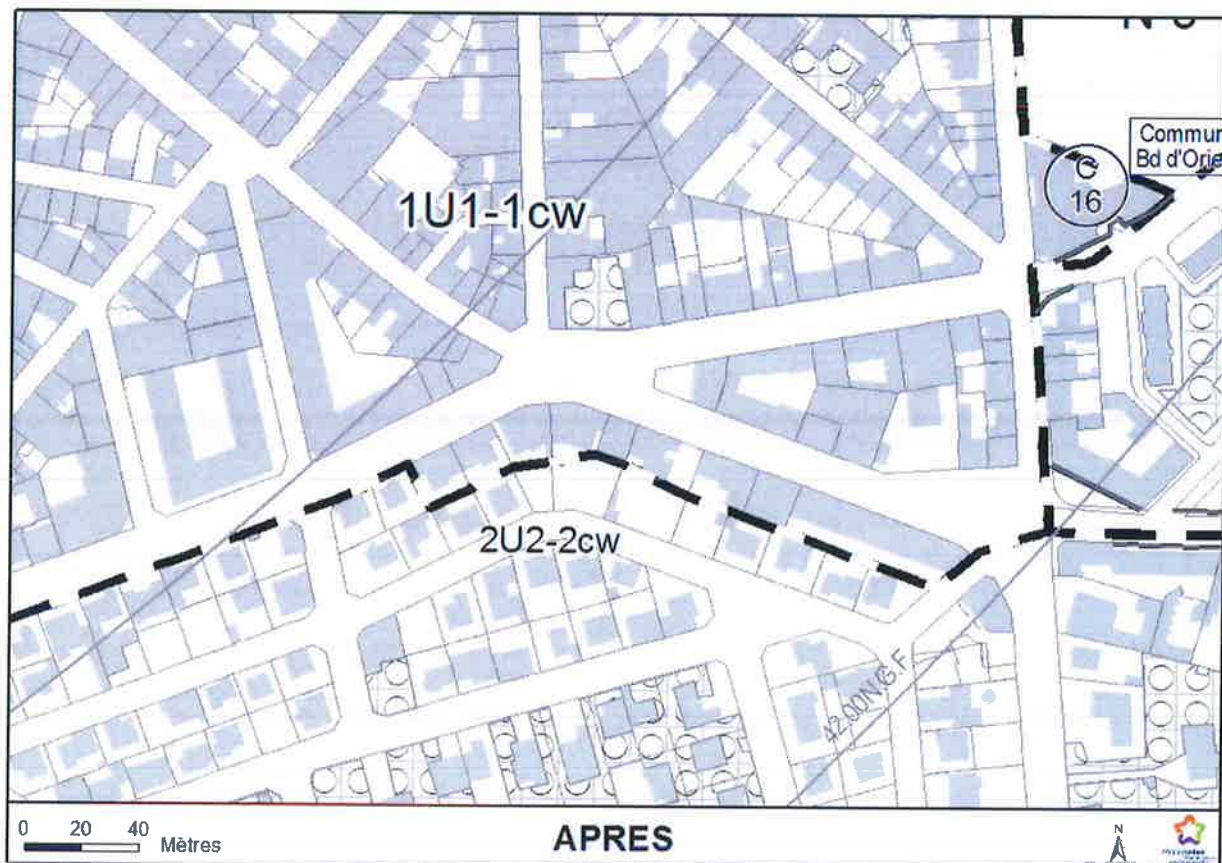
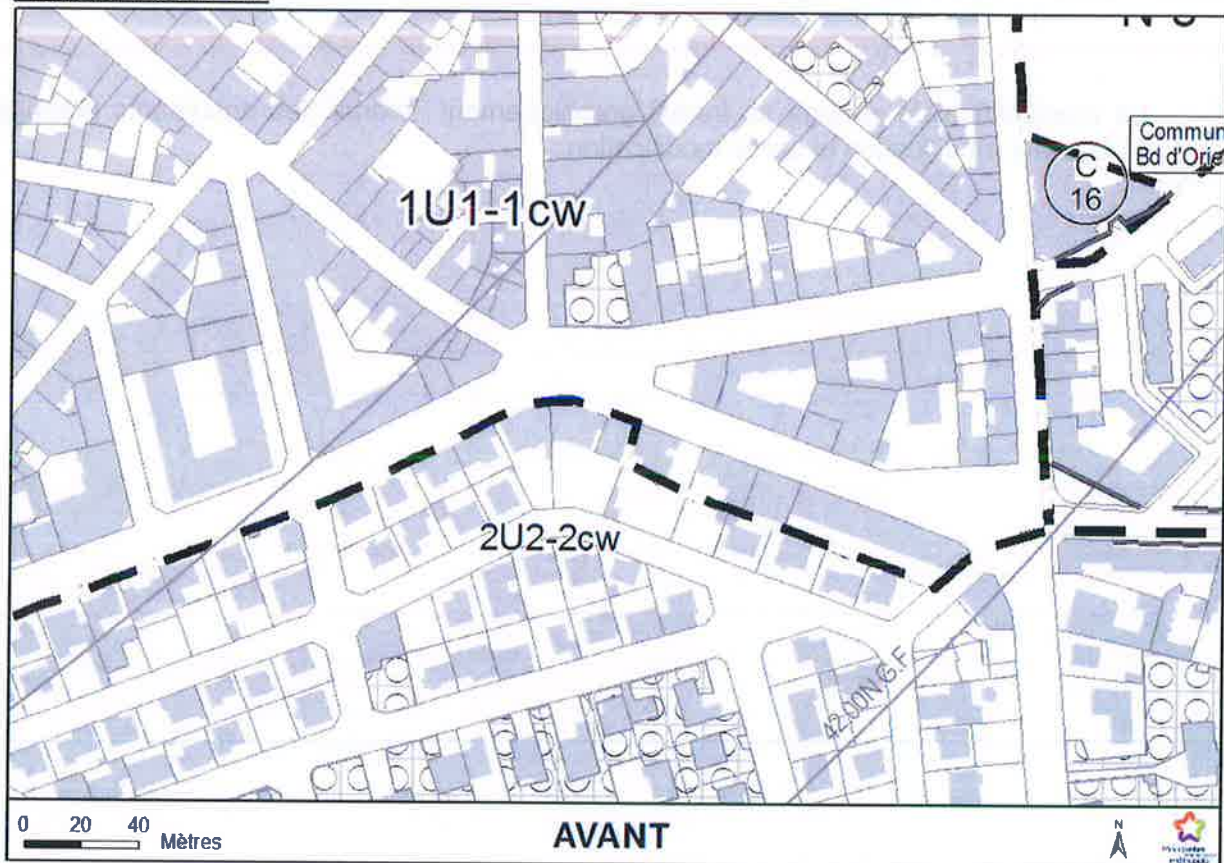
Page 187, le plan de la zone 2U2 est modifié comme suit :



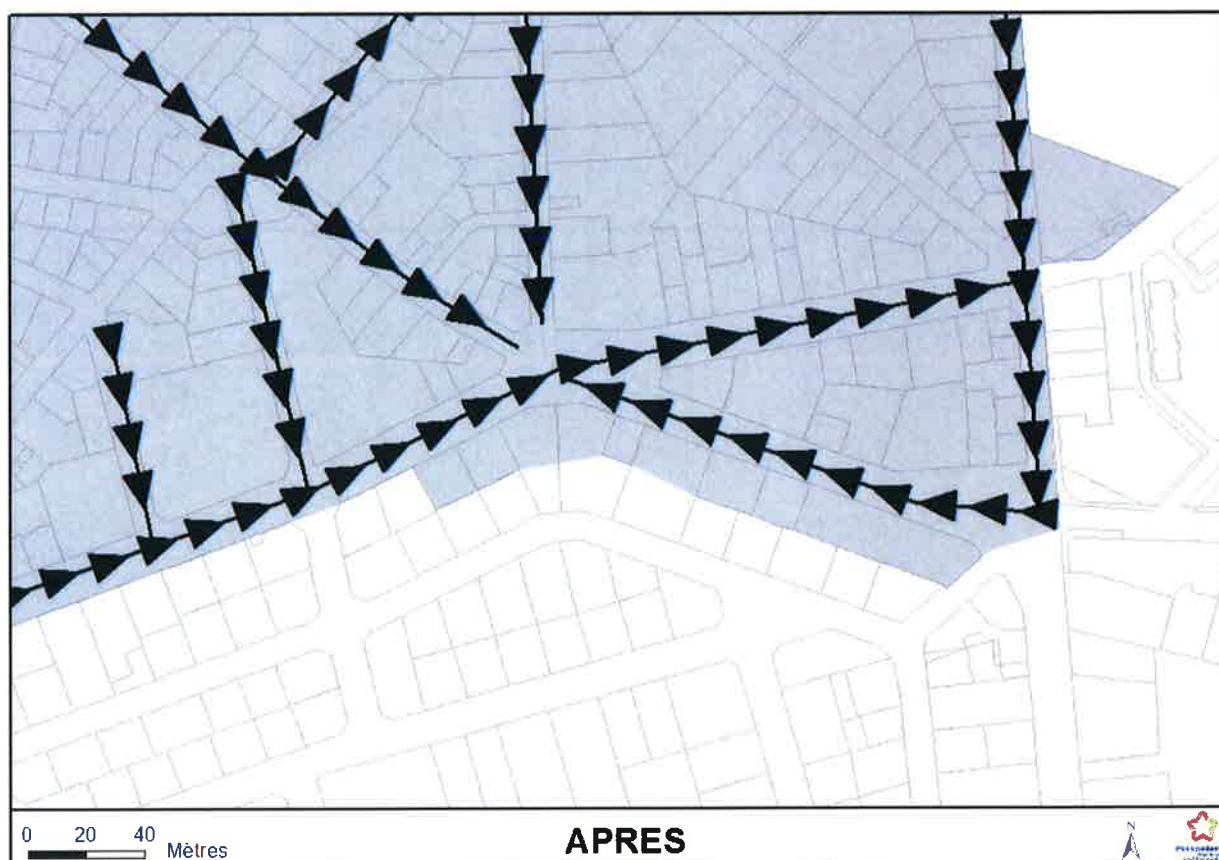
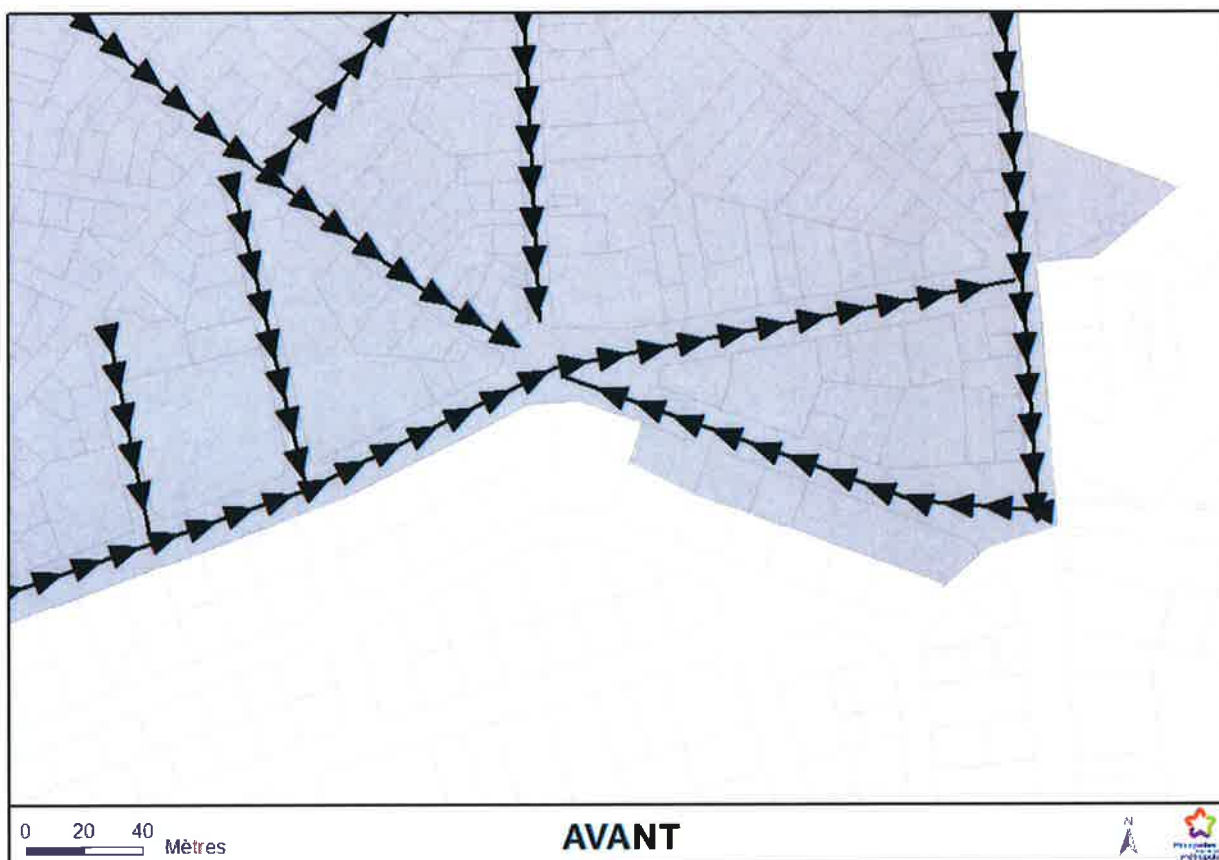
3.3 Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°17 et IV-2-c)

La modification de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

Planche IV-2-a n°17 :



La planche IV-2-c relative aux dispositions réglementaires spécifiques en zone 1U1 est modifiée comme suit :



MODIFICATION N°15

QUARTIER CENTRE – FIGUEROLLES

ILOT VERGNES - RUE ADAM DE CRAPONNE

Suppression de l'emplacement réservé C201 pour voirie

1. Présentation et objectifs :

En bordure de l'avenue de la Liberté, l'îlot délimité par les rues Anterrieu, Bouschet de Bernard et Adam de Craponne s'est peu à peu reconfiguré autour d'une ancienne menuiserie reconvertie aujourd'hui en « friche culturelle », regroupant notamment des lieux de création et le théâtre de la Vista. Ces implantations n'étant pas pérennes, la mutation du site doit être maîtrisée et raisonnée en fonction de ses abords. Cet îlot présente une typologie marquée par une grande enclave centrale (site de l'ancienne scierie) ceinturée par un bâti résidentiel datant, pour les plus anciennes constructions, du 19^e siècle.

Par modification du PLU approuvée le 9 mai 2011, l'emplacement réservé C201 a été créé au cœur de l'îlot afin de restructurer l'îlot en créant une voie reliant la rue Anterrieu et la rue Adam de Craponne et permettant notamment de créer une desserte directe du théâtre.

Des études de diagnostic réalisées en 2015 par la Ville de Montpellier sur un secteur élargi « Liberté Craponne » (objet d'un périmètre d'étude créé par délibération du 17 décembre 2015) ont révélé que la voirie de desserte de l'îlot correspondant à l'emplacement réservé C201 ne permettait pas une structuration optimale de l'îlot ni la desserte du théâtre qui, dans une hypothèse d'étude, n'est pas pérennisable dans ses murs actuels.

Ainsi, afin de ne pas obérer la poursuite des réflexions sur le secteur, et notamment de ne pas figer la forme urbaine future, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C201, considéré comme obsolète.

2. Traduction des objectifs :

- Suppression de l'emplacement réservé C201 pour voie de liaison entre la rue Adam de Craponne et la rue Anterrieu.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

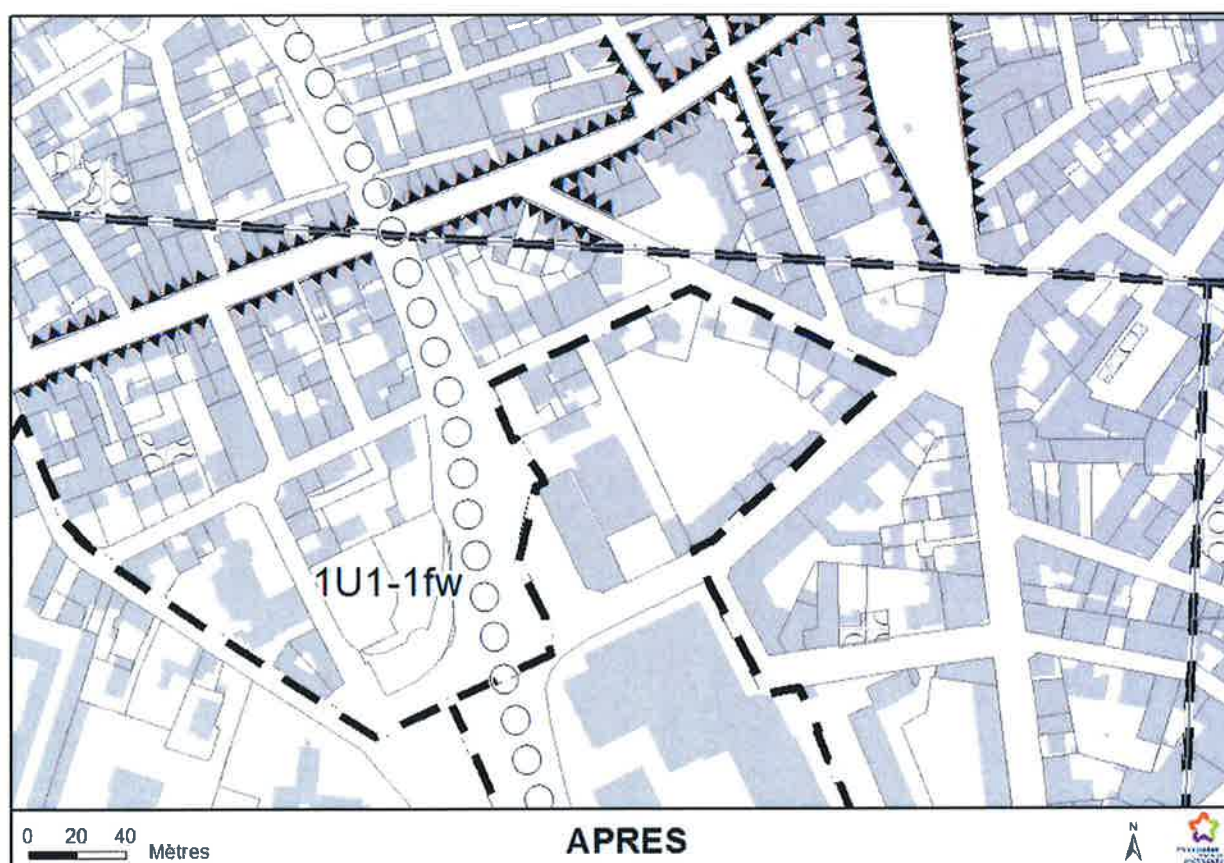
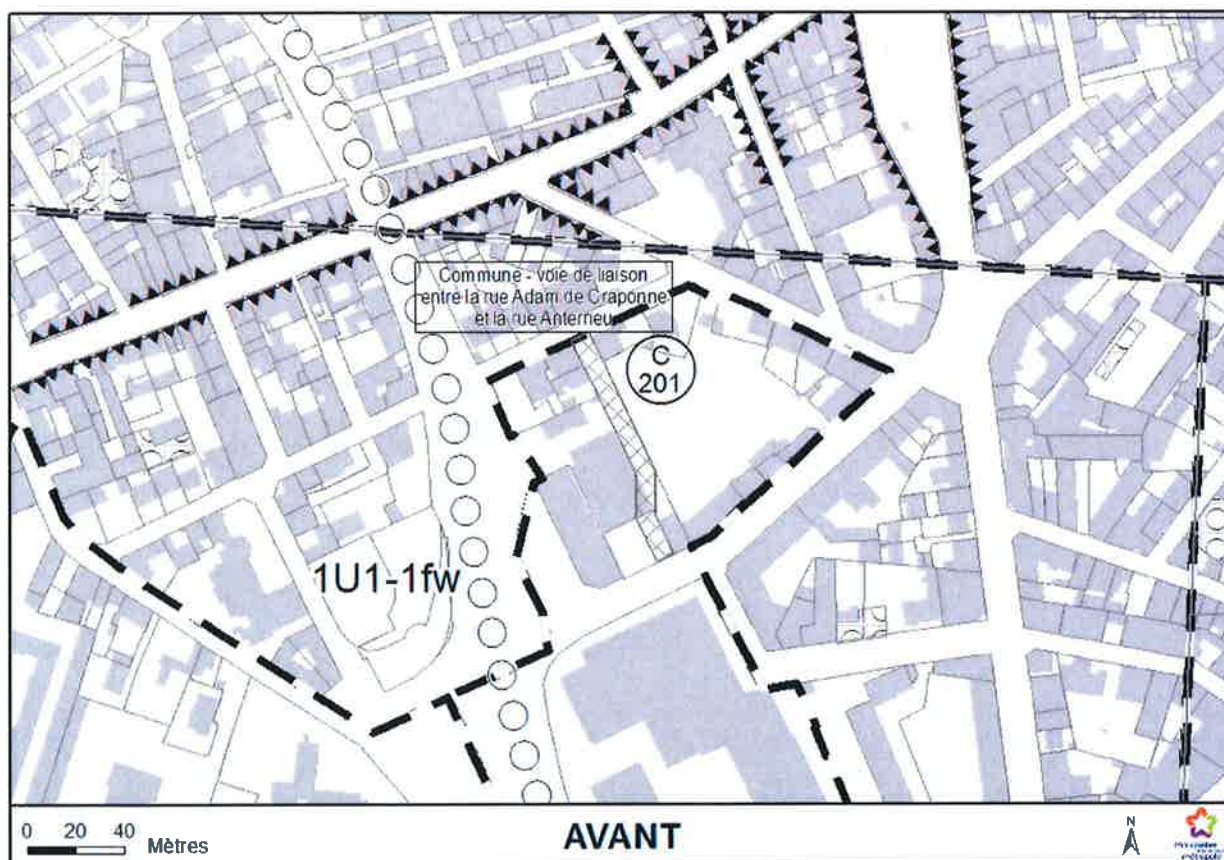
3.1 Le rapport de présentation

Page 646, le rapport de présentation est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
G201	Voie de liaison entre la rue Adam de Craponne et la rue Anterrieu	Selon plan	Commune	Permettre la desserte interne de l'îlot

3.2 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°16)

La suppression de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°16

QUARTIER CEVENNES – AVENUE DE LODÈVE

Angle avenue de Lodève – rue de Clémentville

Extension du secteur de zone 2U1-1fw

1. Présentation et objectifs :

Au croisement de l'avenue de Lodève et de la rue de Clémentville, aux abords de la cité Astruc, les parcelles cadastrées KS n°172, 192, 193, 194 et 195 sont situées au contact entre l'ambiance végétalisée de la cité Astruc et de l'aqueduc Saint-Clément au nord et l'ambiance urbaine de l'avenue de Lodève au sud, marquée par de hauts murs de clôture en pierres.

Malgré une situation avantageuse (le secteur surplombe le quartier de la cité Astruc et est longé par la ligne 3 du tramway), cet ensemble de parcelles est peu lisible dans le paysage urbain, l'une des parcelles étant inoccupée suite à la disparition de la station-service.

La mise à l'étude d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), en remplacement de l'actuelle Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) sur les secteurs Arceaux, Avenue de Lodève et Château de la Piscine, a permis d'identifier ce secteur comme un espace charnière à mettre en valeur, notamment par la création d'un aménagement de qualité au contact de l'aqueduc Saint Clément.

Afin de créer une unité urbaine cohérente, entre l'avenue de Lodève, le bâtiment de la Banque de France et la cité Astruc, ensemble HLM des années 1950 conçu par l'architecte Marcel Bernard, et de faciliter la transformation du site, il est proposé d'étendre le secteur de zone 2U1-1fw, regroupant la plupart des quartiers d'habitat collectif de la deuxième couronne de Montpellier, à ces cinq parcelles.

2. Traduction des objectifs :

- Classement des parcelles cadastrées KS n°172, 192, 193, 194 et 195 en secteur de zone 2U1-1fw.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

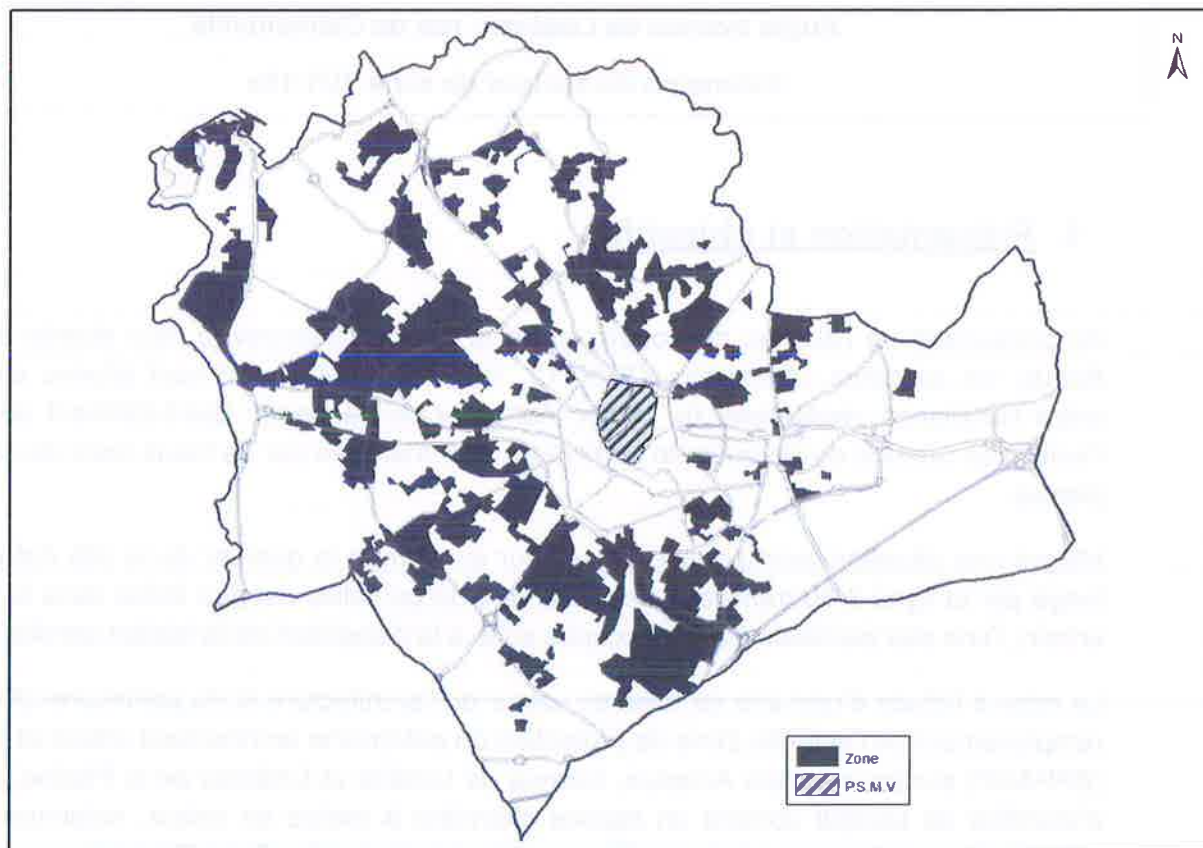
3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

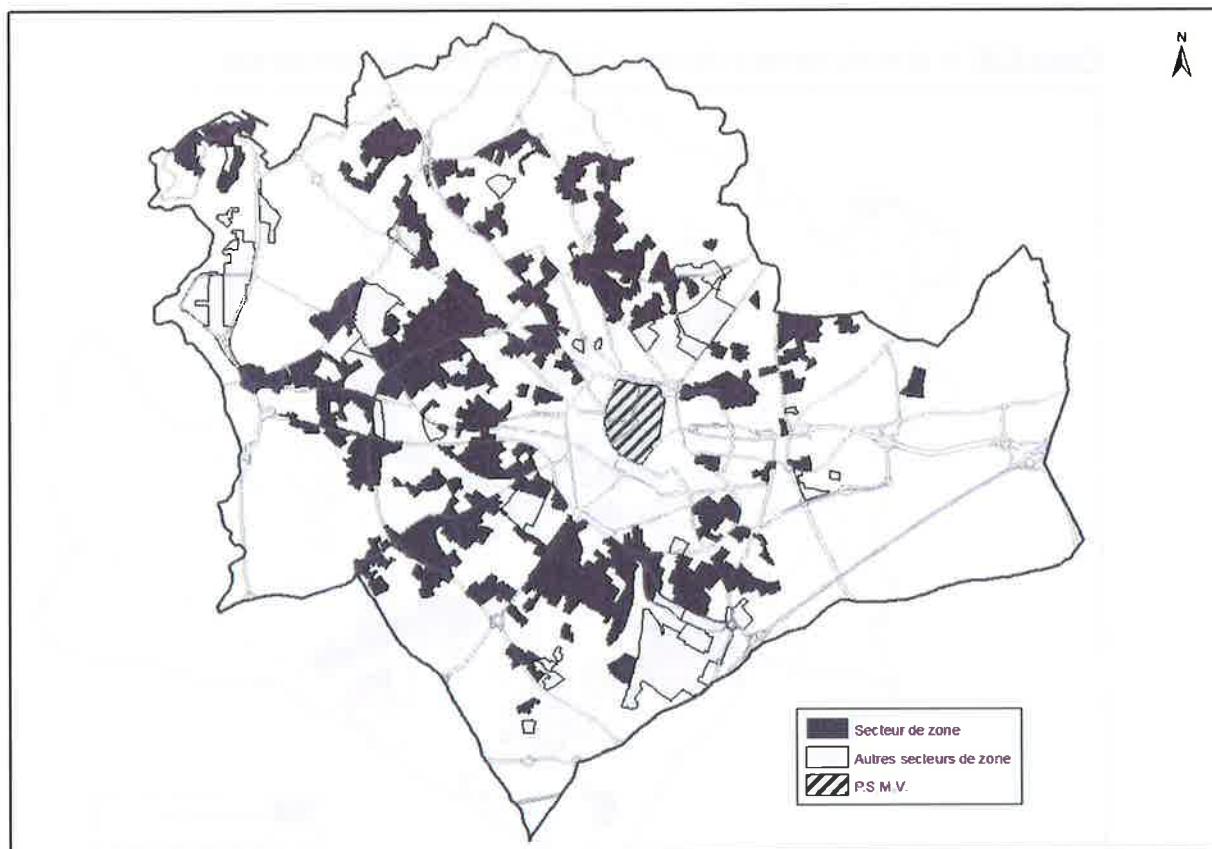
Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées

aux zones et secteurs de zone

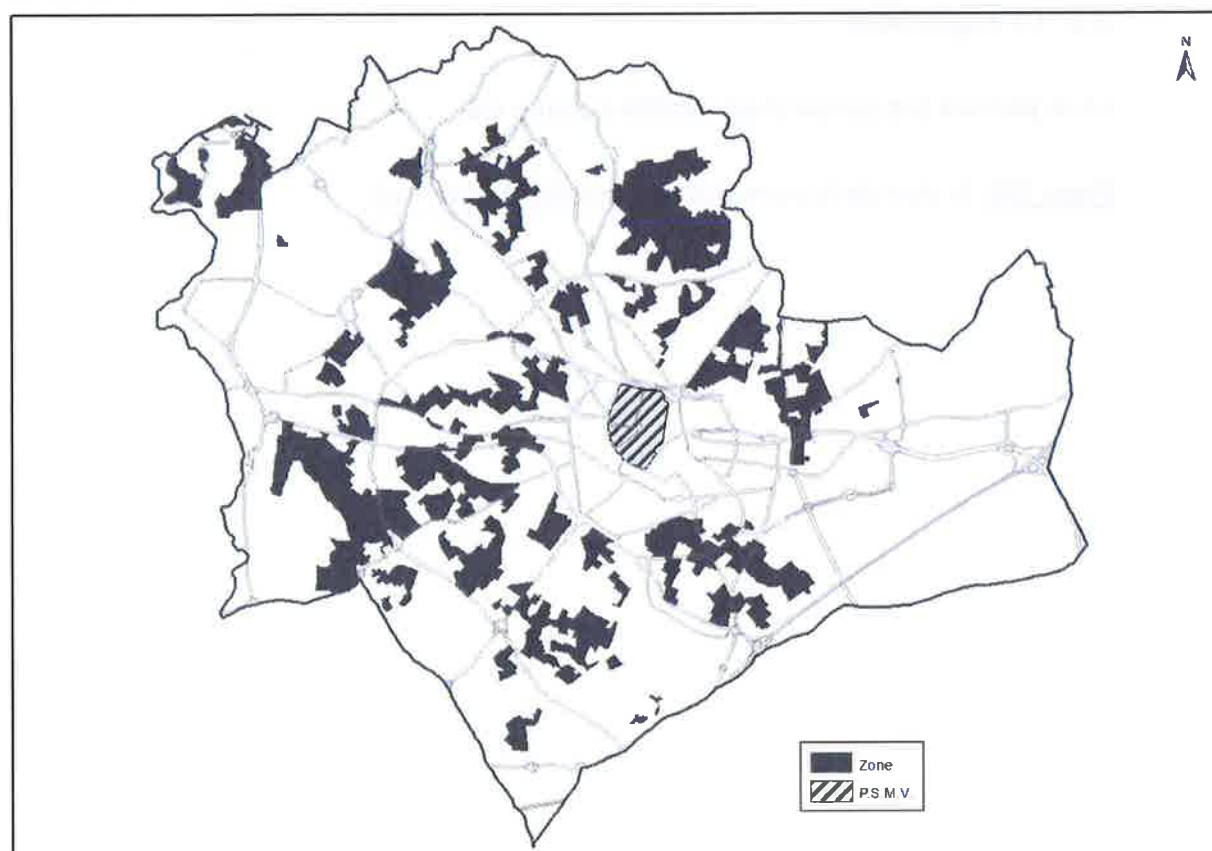
Page 409, le plan de la zone 2U1 est modifié comme suit :



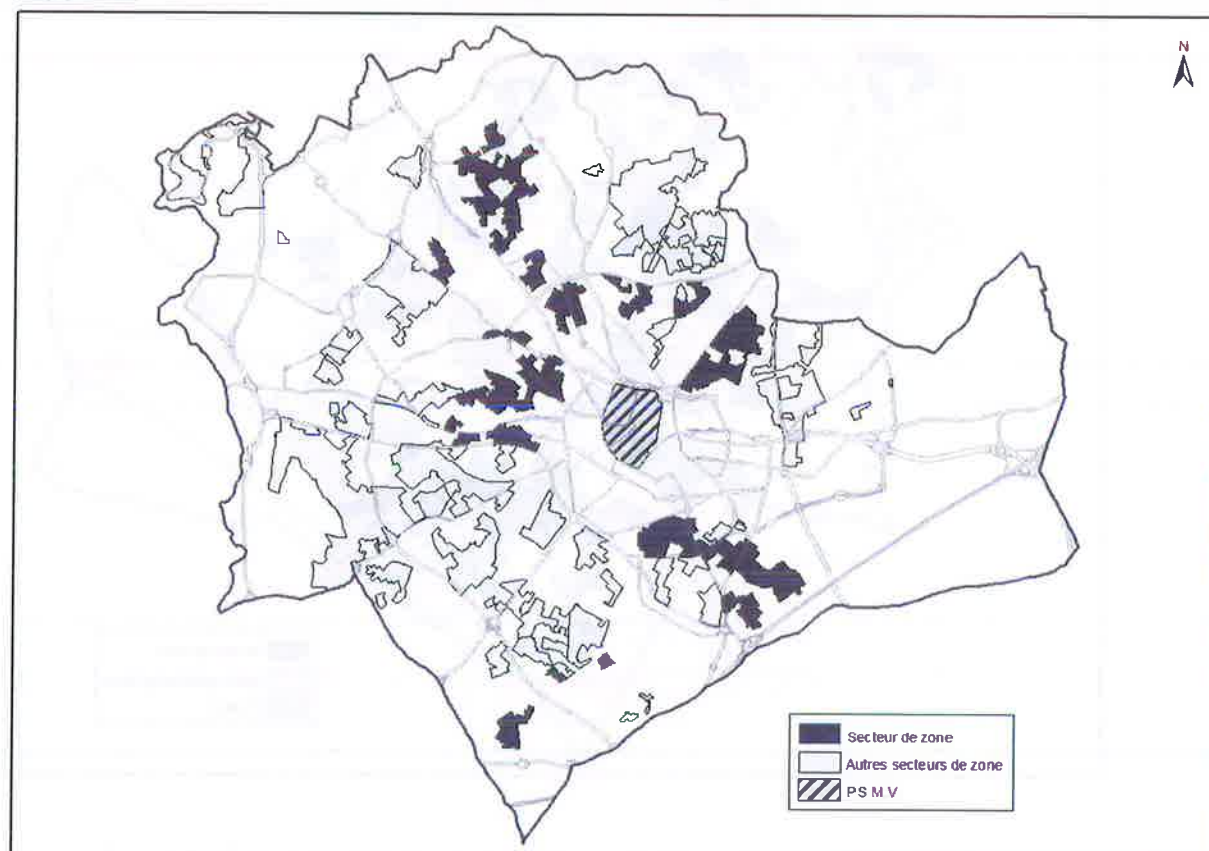
Page 411, le plan du secteur de zone 2U1-1 est modifié comme suit :



Page 433, le plan de la zone 2U2 est modifié comme suit :



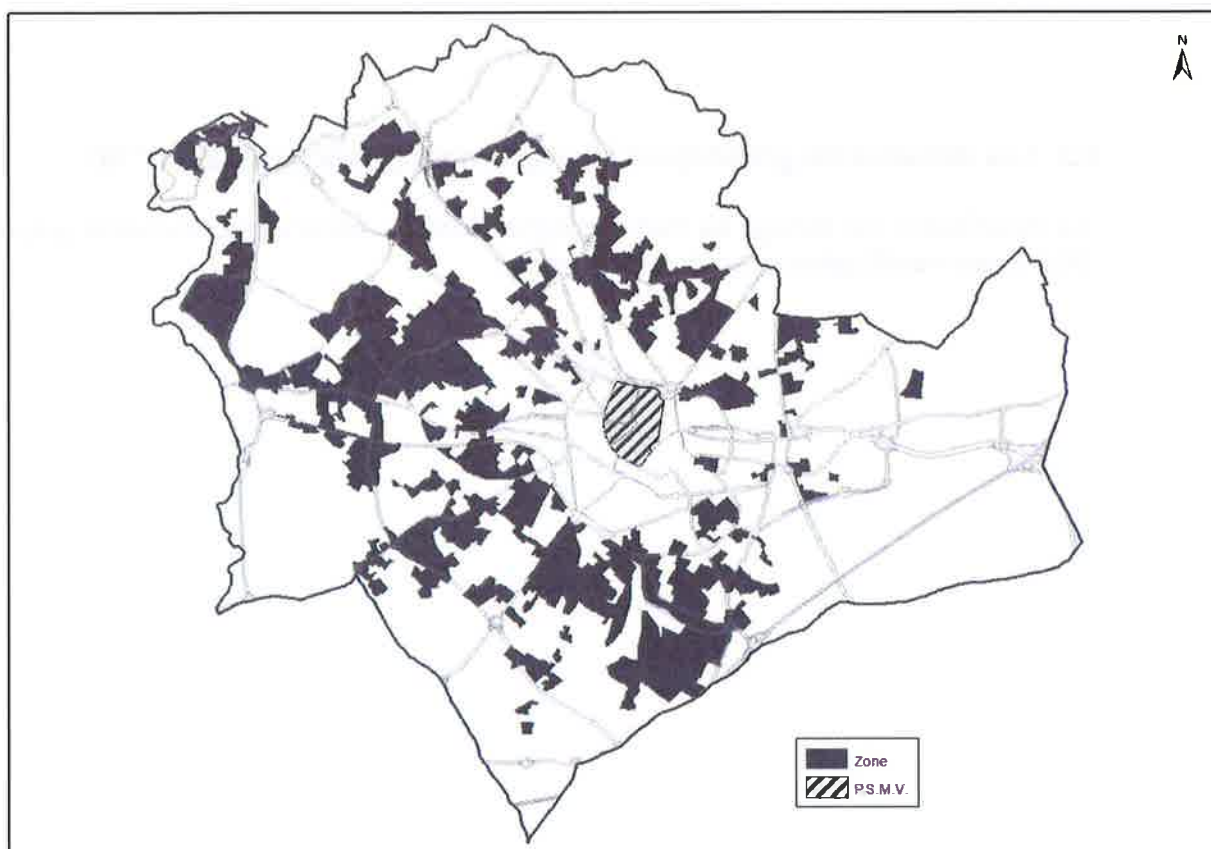
Page 436, le plan du secteur de zone 2U2-2 est modifié comme suit :



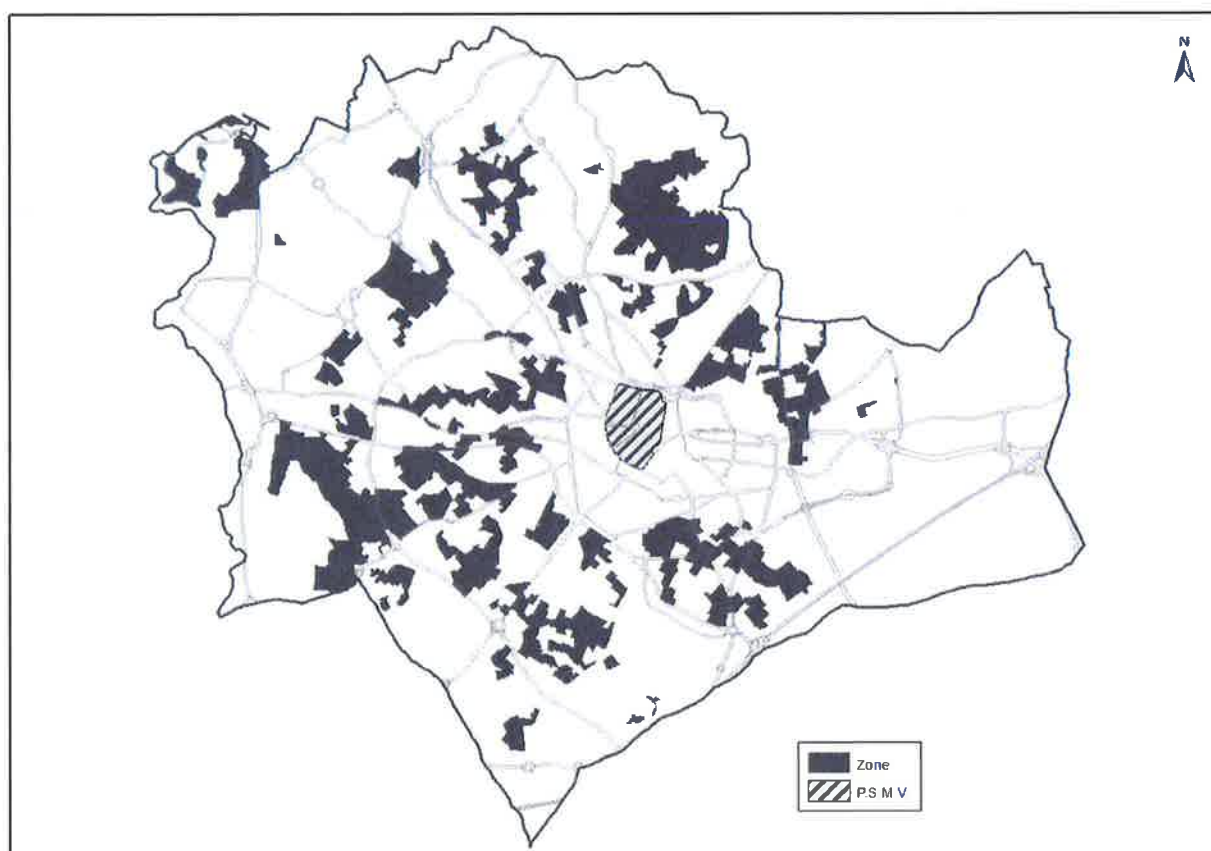
3.2 Le règlement

Le règlement des zones U est modifié comme suit :

Page 159, le plan de la zone 2U1 est modifié comme suit :

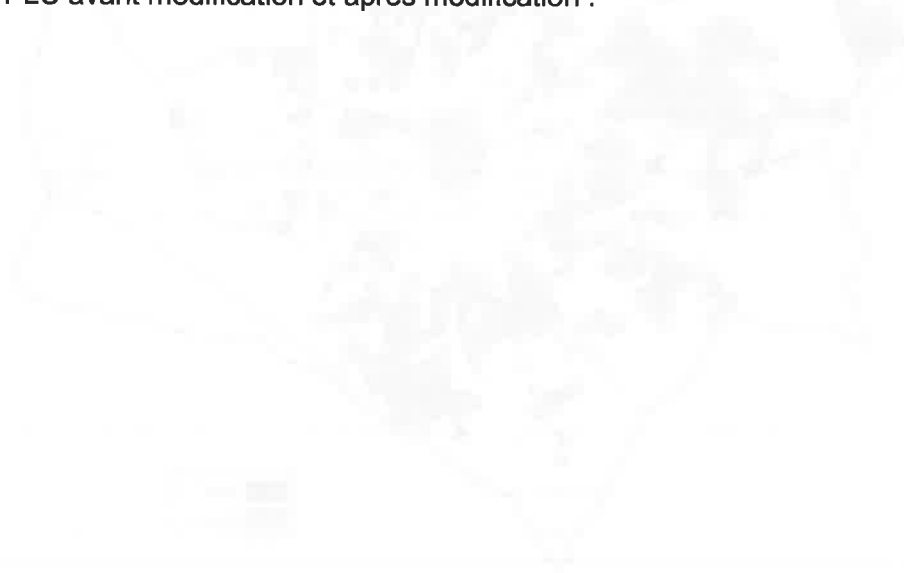


Page 187, le plan de la zone 2U2 est modifié comme suit :

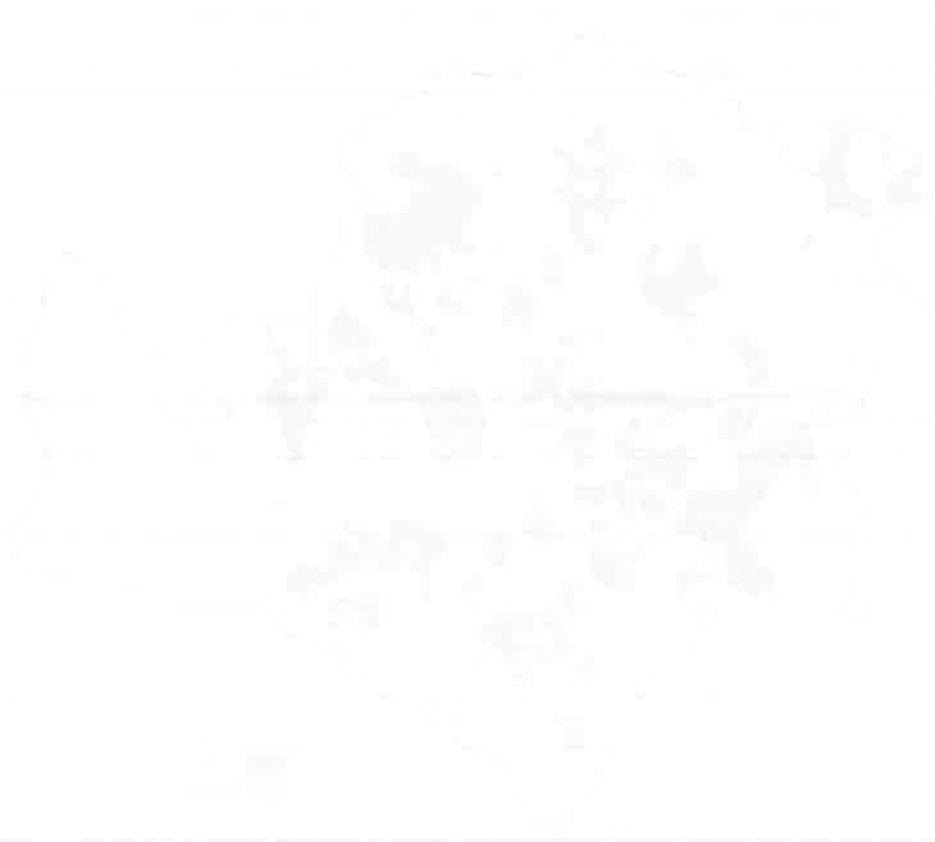


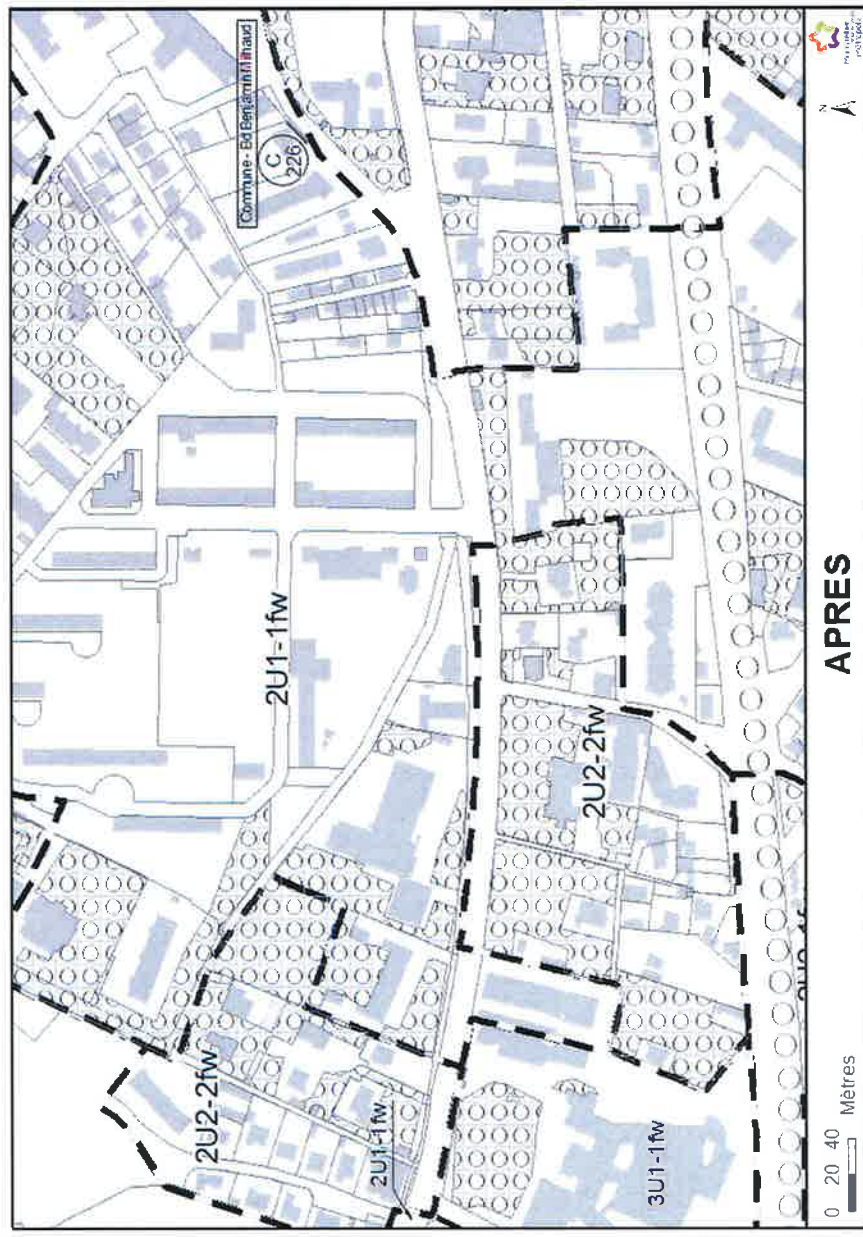
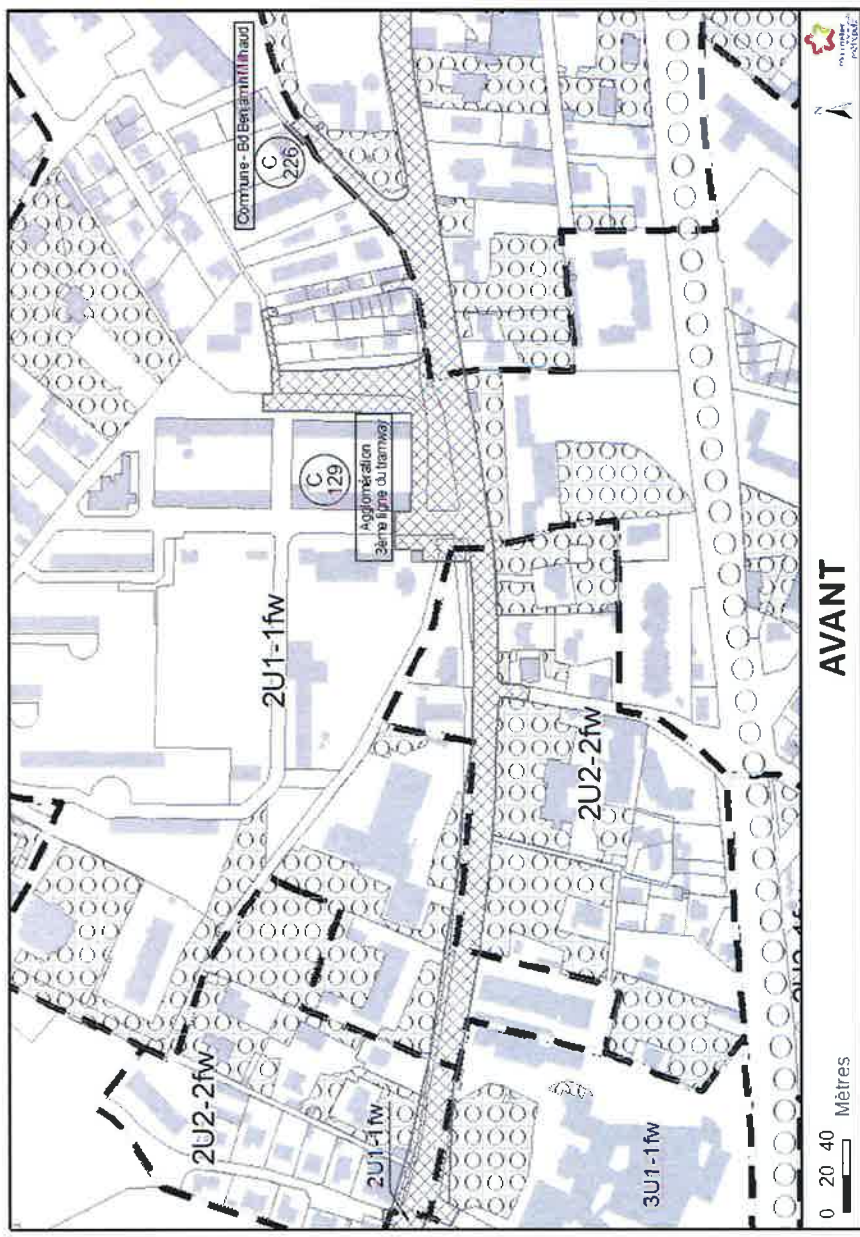
3.3 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°16)

La modification de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



Document graphique du PLU avant modification





MODIFICATION N°17

QUARTIER CELLENEUVE

Modifications réglementaires du secteur de zone 1U1-4 et création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

1. Présentation et objectifs :

Le quartier de Celleneuve, noyau villageois historique édifié autour d'une église du XIIème siècle classée monument historique, présente les caractéristiques urbaines d'un cœur de village. Il est classé dans le PLU en secteur de zone 1U1-4 dont les caractéristiques permettent d'en préserver l'identité.

A l'usage, il s'avère que certaines dispositions à caractère patrimonial sont insuffisantes sur ce quartier.

Aussi, afin de compléter les dispositions réglementaires et de mieux préserver les qualités urbaines du quartier de Celleneuve, il est proposé de compléter le règlement du secteur de zone 1U1-4 :

- par l'abaissement, à l'article 10 du règlement, de la hauteur maximale des constructions de 12 à 11 mètres, permettant d'éviter la création de bâtiments « condensés » avec des hauteurs de niveaux de planchers inconfortables. La hauteur aujourd'hui autorisée de 12 mètres permet en effet la construction de bâtiments de gabarit R+3 avec des hauteurs de planchers inconfortables alors qu'une hauteur de 11 mètres limite à R+2 (+toiture) en garantissant des hauteurs de planchers plus cohérentes ;

- par l'intégration, à l'article 11 du règlement, de dispositions spécifiques à l'aspect extérieur des constructions permettant de préciser la composition et l'ordonnancement des façades, la composition des clôtures le long de l'allée Antonin Chauliac et la mise en œuvre des menuiseries ;

- par la création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le linéaire de jardins privés situés à l'ouest de l'allée Antonin Chauliac, sur une largeur de 10 mètres.

L'allée Antonin Chauliac est bordée sur sa partie ouest par un linéaire de jardins privés (environ 15 parcelles) aujourd'hui non bâtis. Les murs de clôture relativement bas donnent à voir les espaces verts existants dans les jardins. Aujourd'hui les règles du PLU permettent la construction de bâtiments en limite parcellaire ce qui n'est pas souhaitable. En effet, la conservation de ces espaces végétalisés aujourd'hui non identifiés est très importante dans la perception paysagère du secteur et il est souhaitable d'empêcher que ces espaces soient bâtis.

La création de ces espaces à protéger permet également de conserver une trace du mode d'urbanisation de ce secteur. Les actuelles rues du Docteur Lachapelle et de la Condamine marquaient historiquement la limite avec les vignes et n'étaient construites que du côté des numéros pairs (ouest). La rangée de maisons côté impair n'est venue se constituer que plus tard, tournant le dos aux vignes. C'est la trace de cette limite entre ville et campagne, encore

lisible aujourd'hui avec une implantation bâtie côté rue et des fonds de parcelles non bâtis côté esplanade, que l'on souhaite conserver.

2. Traduction des objectifs :

- Modification des articles 10 et 11 du règlement de la zone 1U1 ;
- Création d'espaces à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur les parcelles situées à l'ouest de l'allée Antonin Chauliac.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le règlement

Page 28 du règlement des zones U, l'article 10 est modifié comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

7) Norme spécifique dans le secteur 1U1-4 :

~~42 mètres~~ 11 mètres

Pages 31-32 du règlement des zones U, l'article 11 est modifié comme suit :

Article 11 : Aspect extérieur

8) Dans les secteurs de prescriptions architecturales particulières "faubourg Figuerolles", "faubourg Boutonnet", "faubourg Saint-Jaumes", "boulevard des Arceaux", "quai du Verdanson – quai des Tanneurs", et "faubourg Gare", ainsi que dans le secteur 1U1-4 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) et, le cas échéant, aux paragraphes 2, 3 et 4 du présent article, s'ajoutent ou se substituent les règles suivantes :

- Toitures

Le faîtage des toitures de toute construction implantée à l'alignement doit être parallèle à celui-ci.

- Façades

La façade sur rue présentant une longueur supérieure à 15 m, doit être divisée en segments d'une longueur comprise entre 5 et 10 m maximum, différenciés par le jeu des matériaux, volumes ou autres.

Le plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas être surélevé de plus de 45 cm par rapport au niveau de la voie.

Les façades devront respecter la composition traditionnelle avec socle (soubassement en relief ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade), corps et couronnement.

- **Menuiseries :**

Le dessin des menuiseries (portes, fenêtres, volets) doit correspondre à la typologie et à l'époque de construction de l'immeuble.

Les fenêtres doivent être posées à l'intérieur du tableau des baies, avec un retrait minimum de 15cm du nu extérieur du mur de façade.

Elles doivent occuper la totalité de l'ouverture des baies et en suivre la forme, notamment pour les baies cintrées.

Les fenêtres et portes-fenêtres doivent retrouver les profils et les proportions des fenêtres correspondant à la typologie de la façade.

- **Annexes**

Elles feront partie intégrante de la construction.

- **Percements**

Il est recommandé de privilégier les percements verticaux ainsi que l'encadrement en pierre ou dans un ton d'enduit différent de celui de la façade.

Les percements réalisés sur les parties conservées des immeubles existants devront respecter l'ordonnement et la composition de la façade.

- **Matériaux**

Les matériaux traditionnels sont recommandés.

- **Clôtures**

La hauteur maximum est de 2 mètres.

Elles sont en outre composées soit d'un mur plein enduit en harmonie avec les façades alentours, soit d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical accompagnée de plantations.

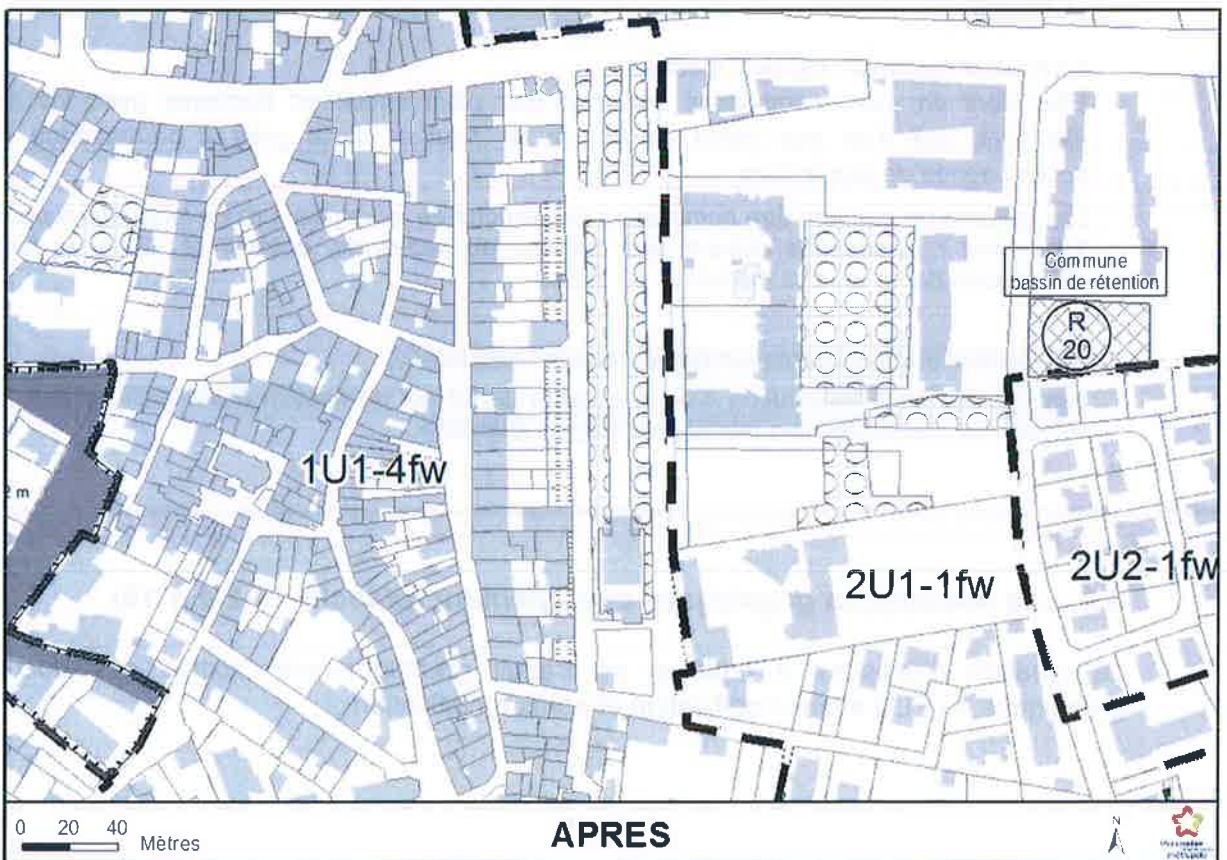
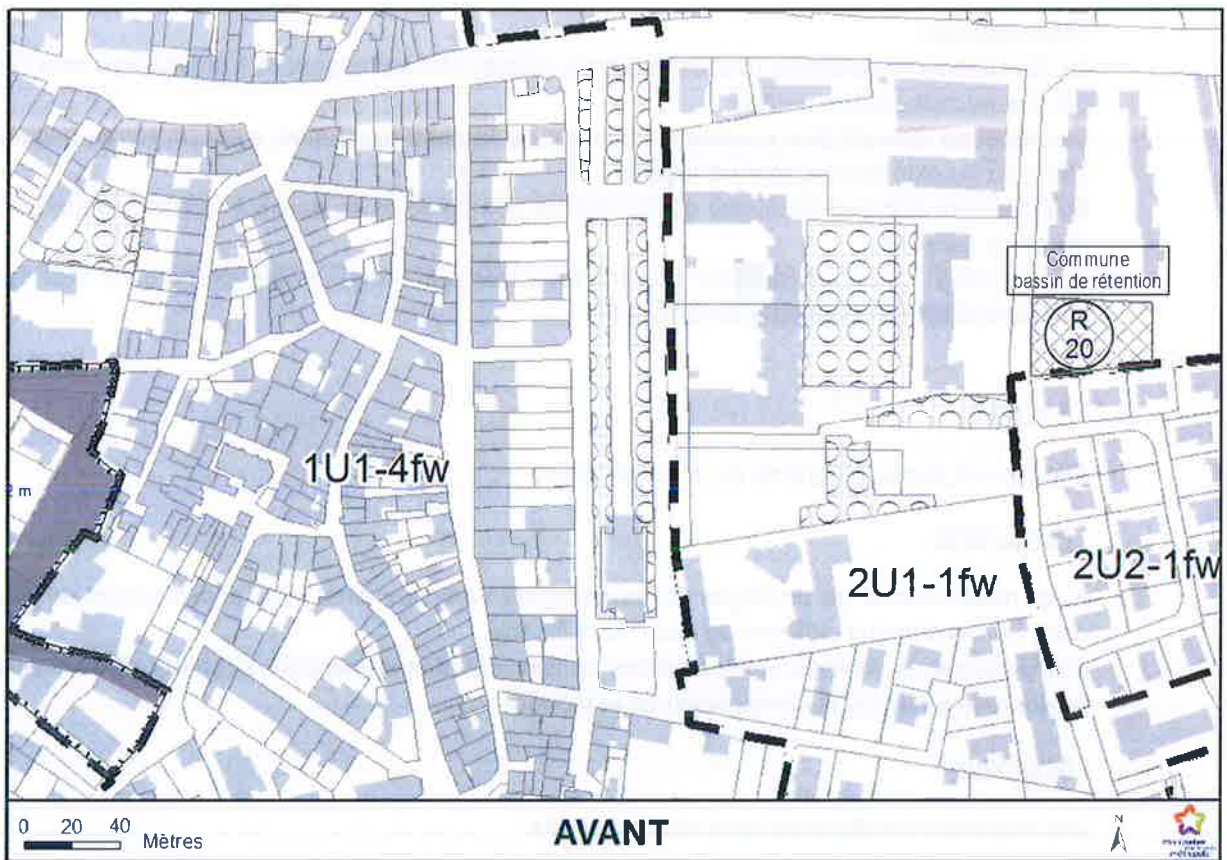
Les clôtures ne peuvent être composées de sections de murs pleins d'une longueur supérieure à 12 mètres ; sinon elles doivent être divisées en segments, entre 6 et 12 m de longueur, différenciés par le jeu des matériaux ou autres.

Cas particulier des clôtures sur l'allée Antonin CHAULIAC :

Les clôtures sont constituées d'un mur bahut de 80 cm de haut et d'une grille à barreaudage vertical. La réalisation d'un mur plein n'est pas autorisée.

3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°15)

La création d'espaces à protéger se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°18

QUARTIER CENTRE – BEAUX ARTS

RUE LUNARET

Suppression de l'emplacement réservé C246 pour élargissement

1. Présentation et objectifs :

A l'angle de la rue Lunaret et de la rue du Jeu de Mail des Abbés, l'emplacement réservé C246 a été créé dans le but d'élargir l'espace public et permettre la création de larges trottoirs.

Considérant que les conditions actuelles de circulations motorisées et piétonnes sont satisfaisantes sur la rue du Jeu de Mail des Abbés et la rue Lunaret, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir un élargissement de l'espace public à cet endroit.

Ainsi, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C246.

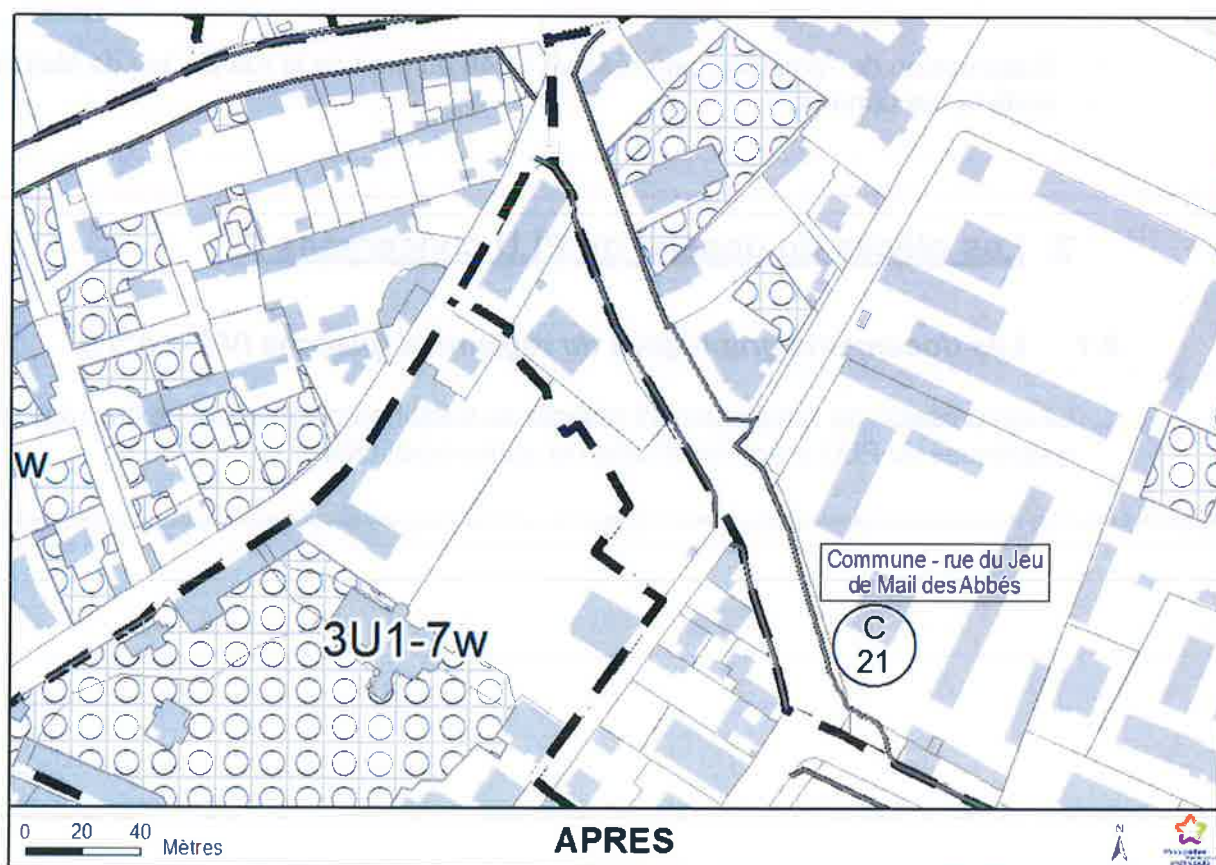
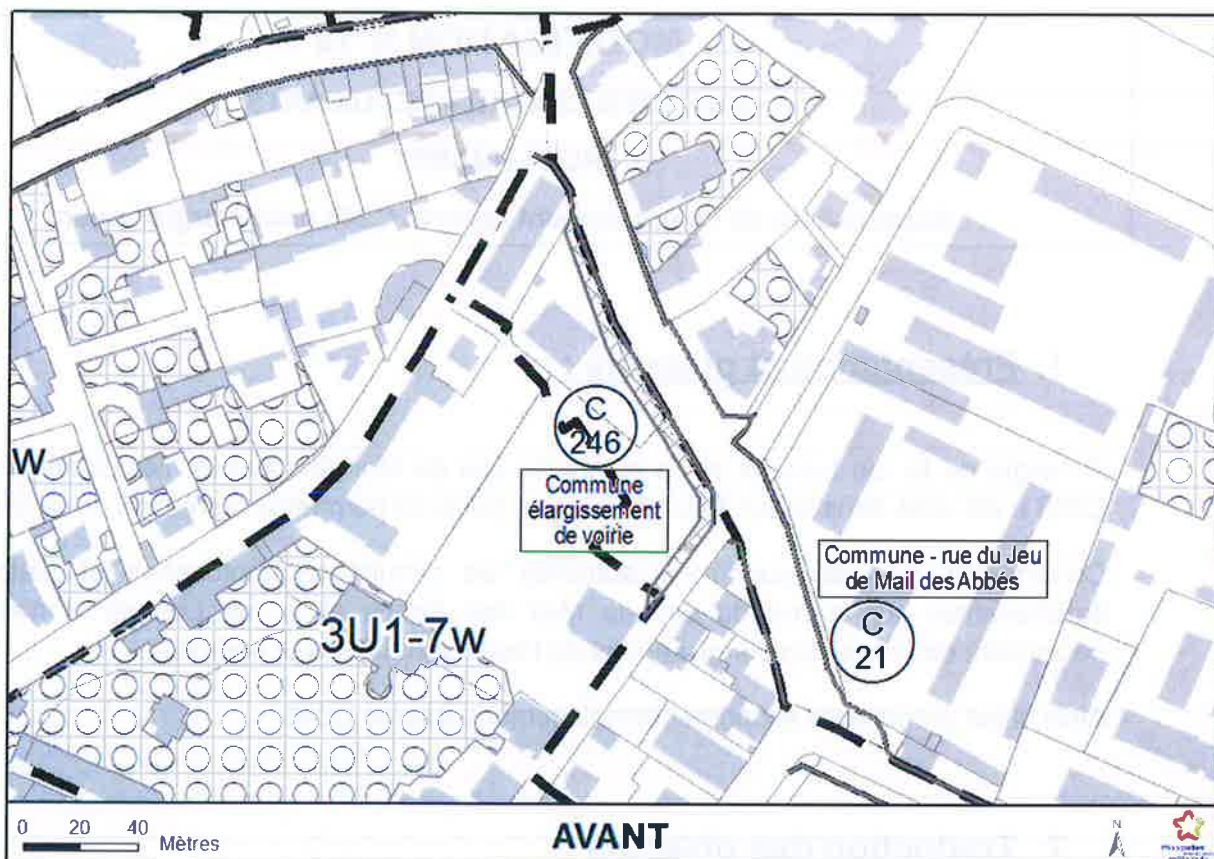
2. Traduction des objectifs :

- Suppression de l'emplacement réservé C246 au droit de la rue du Jeu de Mail des Abbés et de la rue Lunaret.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°11)

La suppression de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°19

QUARTIER CENTRE – GARES

Ilot Du Guesclin

Modification de l'article 6 du règlement de zone 1U1-7

1. Présentation et objectifs :

Dans la continuité des projets envisagés sur le nouveau quartier Saint Roch, l'ilot compris entre la rue Du Guesclin et le viaduc Henri Fresnay constitue un secteur de renouvellement urbain privilégié en plein cœur du centre-ville.

L'ilot Du Guesclin est identifié depuis plusieurs années comme destiné à recevoir un projet de renouvellement urbain visant à atténuer la césure physique constituée par la voie de chemin de fer réalisée au milieu du XIXe siècle au travers de ce secteur de faubourg dense, à faciliter la connexion du quartier avec le tramway et à renforcer l'urbanité de la liaison Gare-Polygone. Cette opération associera dans un même ensemble un programme de logement et d'activité commerciale.

Courant 2015, l'architecte des Bâtiments de France a préconisé la prise en compte d'un certain nombre de principes de volumétrie et d'ordonnancement urbain dans la conception de cette opération. Certains de ces principes liés au retrait et à la discontinuité des façades par rapport au domaine public n'étant pas compatibles avec la rédaction actuelle du règlement du secteur de zone 1U1-7 du PLU régissant l'emprise de l'opération, ledit règlement doit être adapté en conséquence. Cela permettra en particulier d'autoriser des retraits de façade significatifs, voire même des percées visuelles, pour créer un rythme des volumes bâtis faisant référence à l'échelle parcellaire propre aux faubourgs environnants.

Situé dans un secteur à forte identité urbaine et architecturale, ce projet s'inscrira ainsi dans son environnement en respectant les gabarits des bâtiments voisins.

2. Traduction des objectifs :

- Adaptation ponctuelle de l'article 6 du règlement du secteur de zone 1U1-7 visant à préciser la règle d'implantation des constructions en limite de domaine public.

3. Les pièces du dossier de PLU concernées :

3.1 *Le rapport de présentation*

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone :

Page 357, la présentation du secteur de zone 1U1-7 est modifiée comme suit :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 1U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Des spécificités sont accordées : le long de la rue Du Guesclin, en-deçà de la cote 37,50 m NGF, les façades ~~parties des élévations~~ des constructions seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 2 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public. ~~à l'alignement du domaine public ou en retrait et les constructions en sous-sol pourront être implantées à l'alignement.~~ Une oblique ascendante de 60° doit être respectée au-delà de la cote 37,50 m NGF.

Le long de la rue Aristide Ollivier, les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 12 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public.

Au niveau du Viaduc H. Fresnay, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait par rapport à cet alignement dans la limite de 70 % maximum de la surface totale de la façade en élévation. Les surplombs sur l'espace public devront respecter une hauteur de 3 m au-dessus de la surface de l'ouvrage fini hormis au droit de la station de tramway « Du Guesclin » où ils pourront être inférieurs à cette hauteur. Les parties de constructions situées au niveau et en sous-sol par rapport à la voie ferrée pourront être implantés jusqu'en limite du domaine public ferroviaire.

Article 10 : « Hauteur des constructions ».

La hauteur maximale des constructions est adaptée à l'environnement urbain et est fixée à 21 m.

Article 11 : « Aspect extérieur »

Les matériaux des toitures et les édicules techniques doivent s'intégrer dans le milieu environnant.

3.2 Le règlement

Page 21 du règlement des zones U, la rédaction du paragraphe « **5) Dans le secteur 1U1-7** » de l'article 6 de la zone 1U1 est modifié comme suit :

5) Dans le secteur 1U1-7 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et nonobstant son sous chapitre b1 ; Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Le long de la rue Du Guesclin :

- En-deçà de la cote 37,50 m NGF, ~~les parties~~ façades des constructions en élévation ~~seront obligatoirement~~ seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 2 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public. à l'alignement du domaine public ou en retrait de 1,5 mètre minimum par rapport à cet alignement, jusqu'à la cote maximale 37,50m NGF.
Au-delà de la cote 37,50 m NGF ~~cette cote~~, les constructions seront contenues en-dessous d'une oblique ascendante de 60 degrés.

En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public.

- ~~— Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits partiels pour les motifs suivants :~~
 - ~~• la création de loggias, de terrasses ou de balcons filants ;~~
 - ~~• l'aménagement des accès ;~~
 - ~~• ou pour tout autre motif architectural, ces retraits devant au plus être de 3 m de profondeur et représenter 30 % maximum de la surface de la façade en élévation.~~

Le long de la rue Aristide Ollivier :

- Les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 12 mètres à compter de l'alignement avec le domaine public.
- En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public.

Au niveau du viaduc Henry Frenay :

- ~~Au niveau du viaduc Henri Frenay, les constructions seront implantées soit à l'alignement du domaine public, soit~~ ou en retrait maximum de 3 mètres par rapport à cet alignement dans la limite de 70 % maximum de la surface totale de la façade en élévation.

Les surplombs sur l'espace public devront respecter au minimum une hauteur de 3 mètres au-dessus de la surface de l'ouvrage finie, hormis au droit de la station de tramway « Du Guesclin » où ils pourront être inférieurs à cette hauteur.

Les parties de constructions situées au niveau et en sous-sol par rapport à la voie ferrée pourront être implantées jusqu'en limite du domaine public ferroviaire.

MODIFICATION N°20

QUARTIER CENTRE – BEAUX-ARTS - RUE PROUDHON

Création des emplacements réservés C249 pour place publique et C250 pour élargissement

1. Présentation et objectifs :

Anciennement occupée par les services du Conseil départemental de l'Hérault, la parcelle cadastrée CD n°793, située dans le quartier des Beaux-Arts, le long de la rue Proudhon, a été récemment achetée par la Ville de Montpellier et doit faire l'objet d'une opération immobilière dans le cadre de la concession d'aménagement Nouveau Grand Cœur.

A proximité immédiate de la chapelle des Récollets et du bâtiment des anciennes archives départementales, lequel sera prochainement réhabilité, cette opération doit contribuer au réinvestissement urbain de la ville et permettre la création d'un programme mixte mêlant une quarantaine de logements et des commerces ou activités en cœur de ville, dans un secteur bien pourvu en équipements et services.

Dans le cadre des réflexions sur le réaménagement du site, il est proposé la création de deux emplacements réservés :

- un emplacement réservé C249 le long de la façade est de la chapelle des Récollets pour créer un espace public piétonnier aux abords de la chapelle, la mettre ainsi en valeur, créer un accès aux futurs bâtiments et assurer le débouché de la voie pompier pour le bâtiment des archives ;
- un emplacement réservé C250 le long de la rue Proudhon, à proximité du carrefour avec la rue Louis Frédéric Rouquette, ceci afin d'élargir le trottoir et de permettre un alignement des futurs bâtiments sur la rue Proudhon.

Au droit de l'emplacement réservé C249 est également instituée une règle limitant la hauteur des futures constructions qui le borderont à 13,50 mètres, identique à celle en vigueur le long de la rue Proudhon et des rues alentour.

2. Traduction des objectifs :

- Création de l'emplacement réservé **C249** le long de la chapelle ;
- Institution d'une règle de hauteur à 13,50 mètres le long de l'emplacement réservé C249 ;
- Création de l'emplacement réservé **C250** au croisement de la rue Proudhon et de la rue Louis Frédéric Rouquette.

3. Les pièces du dossier de PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

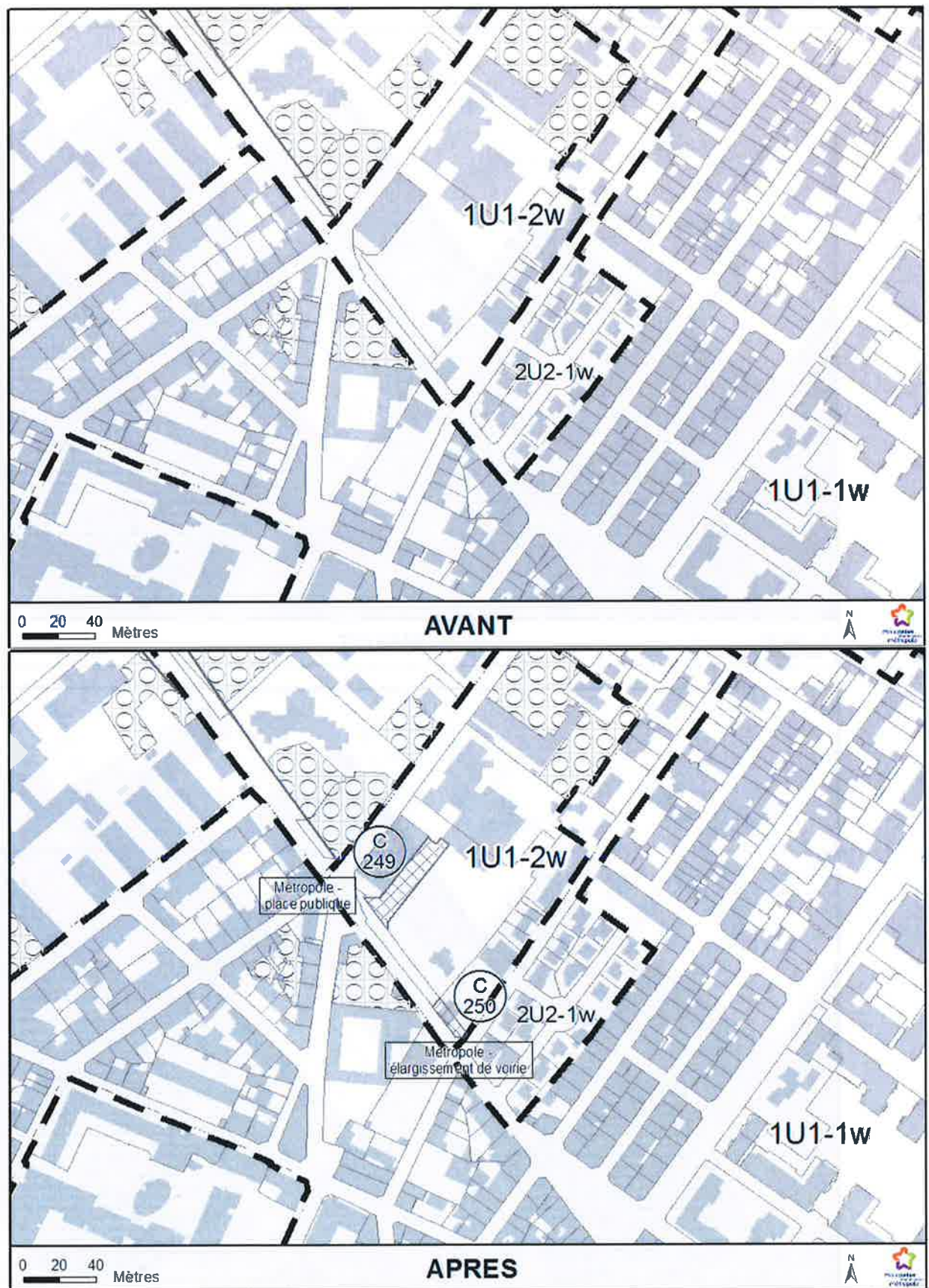
Page 648, le titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie » est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C249	Place publique – rue Proudhon	Selon plan	Métropole	création d'une espace piétonnier
C250	Rue Proudhon	Selon plan	Métropole	élargissement de la rue Proudhon

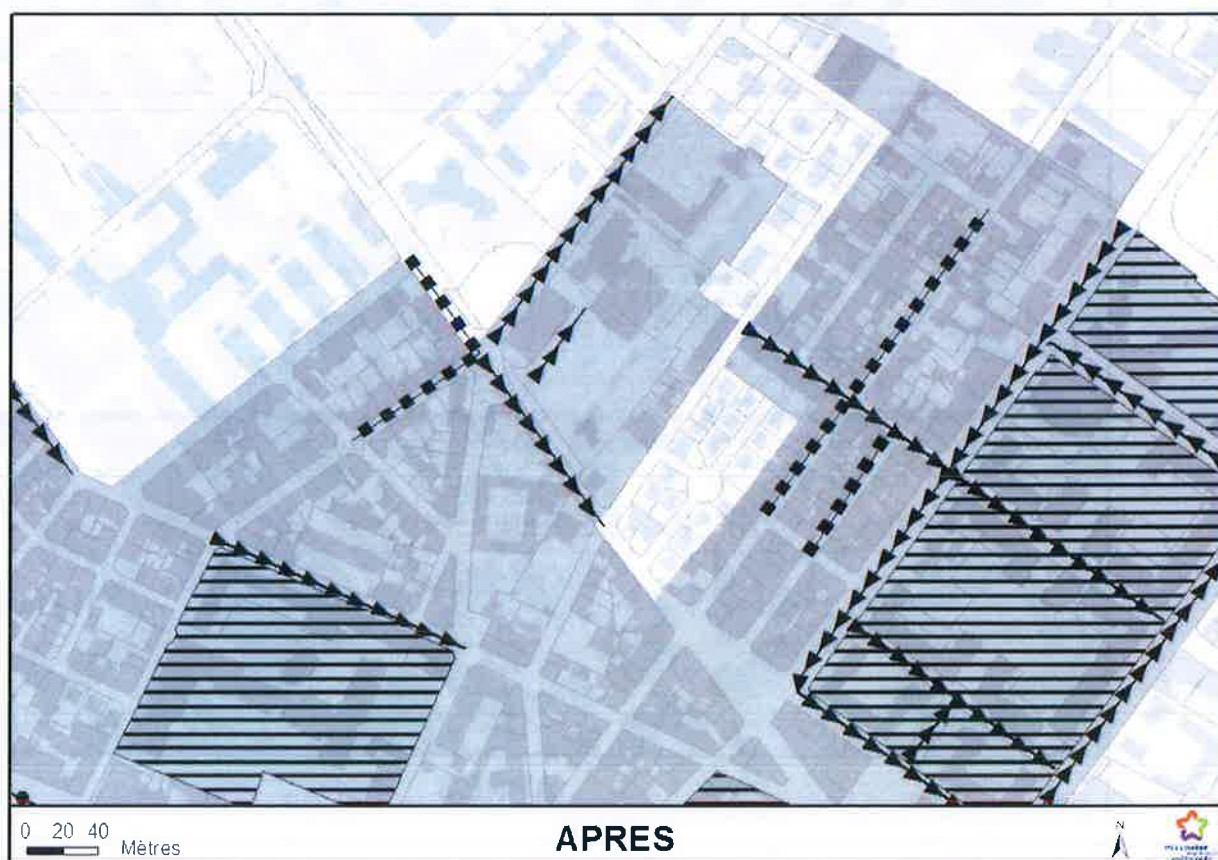
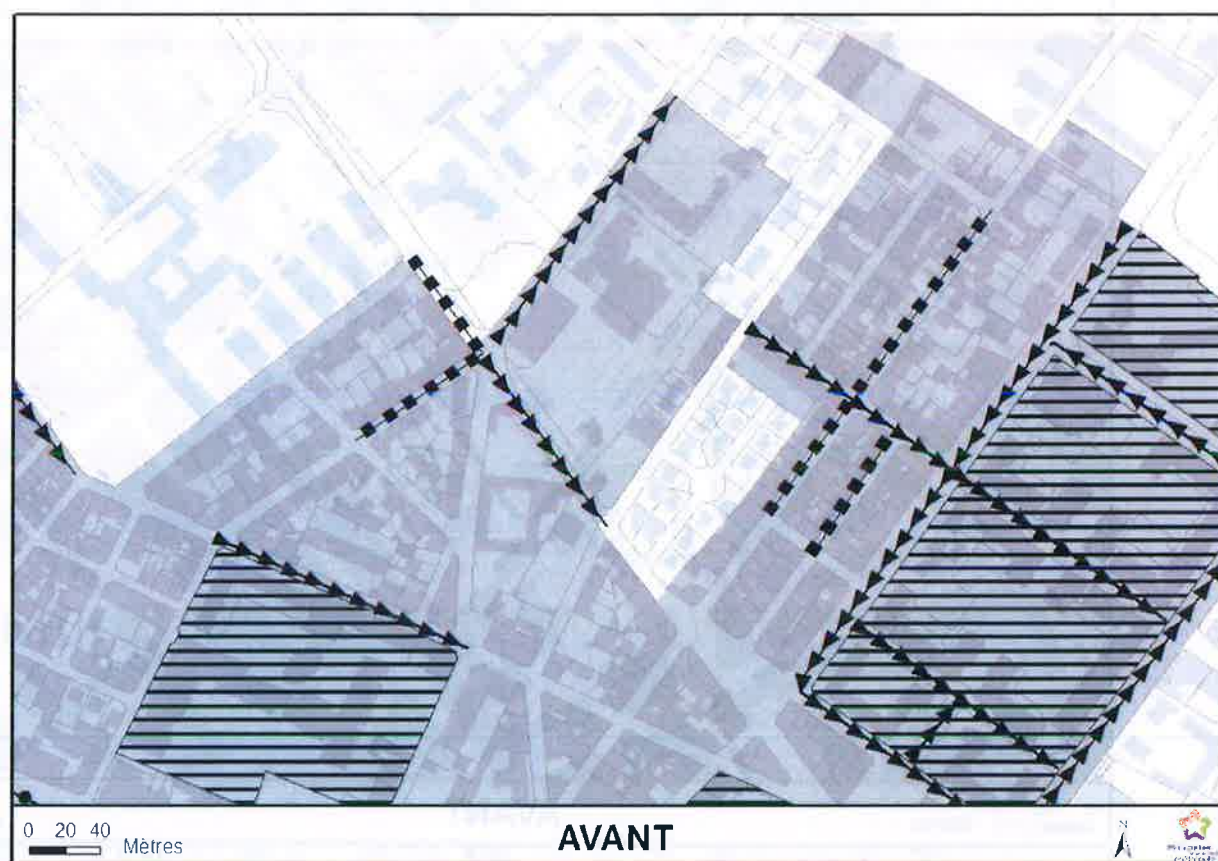
3.2. Les document graphiques du règlement (planches IV-2-a n°11 et IV-2-c)

La création des emplacements réservés et l'institution d'une règle de hauteur à 13,50 mètres le long de l'emplacement réservé C249 se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

La planche IV-2-a n°11, extrait du plan de zonage, est modifiée comme suit :



La planche IV-2-c relative aux dispositions réglementaires spécifiques en zone 1U1 est modifiée comme suit :



MODIFICATION N°21

QUARTIER CEVENNES – LA MARTELLE – RUE DES BOUISSETTES

Création d'une Orientation d'aménagement et de programmation

« Secteur des Bouissettes »

1.Présentation et objectifs :

Dans le quartier La Martelle, entre l'avenue de Monsieur Teste et la rue des Bouissettes, un secteur d'une superficie totale de 1,4 hectare regroupant sept parcelles présente un potentiel de renouvellement urbain important au cœur d'un quartier résidentiel caractérisé par de l'habitat à dominante pavillonnaire.

L'essentiel des voiries sont organisées en impasses depuis l'avenue de Monsieur Teste au nord, tandis qu'au sud les voies de desserte ont été privatisées, rendant le secteur peu perméable et créant une vaste enclave en cœur d'îlot. L'accessibilité aux équipements publics et commerciaux ainsi que les connexions inter-quartiers sont par conséquent difficiles.

Afin d'accompagner la mutation urbaine de ces parcelles et de poser les grands principes d'aménagement, il est proposé la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur.

Cette OAP vise à désenclaver l'îlot et à rétablir des connexions internes au quartier. Elle a également pour objectif de préserver la qualité paysagère présente le long de la rue des Bouissettes.

2.Traduction des objectifs :

- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur des Bouissettes ».

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le sommaire :

Le sommaire est modifié, comme suit :

III. Orientations d'aménagement

III.24 Orientations d'aménagement et de programmation secteur Alco

III.25 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Bouissettes »

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation :

L'orientation d'aménagement et de programmation n°25 est créée sur le secteur « Bouissettes ».

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur des Bouissettes

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

1. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur des Bouissettes se situe à l'ouest de la deuxième couronne de la ville de Montpellier dans le quartier La Martelle. Ce quartier se caractérise par un habitat résidentiel à dominante pavillonnaire. Le quartier est correctement doté en équipements publics et desservi par les lignes de bus n°7 et « la ronde » de la Métropole de Montpellier. Le secteur regroupe sept parcelles d'une superficie totale de 1,4 ha disposant d'un accès unique depuis la rue des Bouissettes. A proximité, il existe de nombreuses rues en impasses depuis l'avenue de Monsieur Teste, rendant le secteur peu perméable.

2. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit de maîtriser la mutation urbaine de parcelles de grande superficie en répondant à la forte demande de logements qui s'exprime sur ce secteur de Montpellier. Cette mutation urbaine doit être encadrée de façon à promouvoir la vie de quartier et la conservation d'un environnement de qualité. La privatisation des voies de ce secteur a conduit à rendre imperméable les fonds d'îlots urbains, rendant l'accessibilité aux équipements publics et commerciaux ainsi que les connexions inter-quartiers difficiles. Les premières orientations d'aménagement concernent les déplacements et doivent permettre le rétablissement de ses connexions intra et inter-quartier.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

3.1 Données quantitatives

Le site des Bouissettes concerne sept parcelles sur lesquelles il convient d'édicter des orientations d'aménagement de nature à garantir un aménagement cohérent du site. Les parcelles concernées par ces dispositions sont les suivantes :

- Parcelles PS 128, 129 et 130 : surface totale des terrains de 5 261 m².
- Parcelles PS 132 et 133 : surface totale des terrains de 2 076 m².
- Parcelles PS 122 : surface totale de terrain de 1 318 m².
- Parcelle PS 124 : surface totale de terrain de 5 152 m².

3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement du site des Bouissettes s'articule autour des orientations suivantes :

- **S'inscrire dans un site à caractère résidentiel :**
 - Le long de la rue des Bouissettes : en préservant la couverture végétale (conservation de la partie boisée existante) et en favorisant la mise en œuvre d'un ourlet végétal (préconisation d'une bande de recul paysagère de 5 mètres à planter) ;
 - Sur les impasses publiques (Ellington et Briquetiers) pour des accès secondaires : En limitant la circulation des véhicules aux riverains pour conserver le caractère résidentiel des voies (typologie des voies partagées, développement des déplacements doux, apport de plantations).
- **Conforter l'accessibilité et les connexions inter-quartiers :**
 - En alignant la limite public/privé située rue des Bouissettes sur les propriétés adjacentes de manière à permettre l'aménagement d'un trottoir favorisant les cheminements piétonniers ;
 - En mutualisant les accès aux parcelles et en veillant au désenclavement des propriétés situées au centre de l'îlot urbain ;
 - En favorisant les connexions piétonnes à travers l'îlot permettant ainsi l'accessibilité des habitants des quartiers résidentiels aux nombreux commerces, services et équipements publics présents sur l'avenue de Monsieur Teste.

Le projet ainsi défini s'articule autour :

- De la création d'un axe de composition permettant la mutualisation des accès aux parcelles et la desserte de l'îlot urbain. Cette voie de desserte à vocation publique sera traitée de façon à promouvoir une circulation apaisée intégrant les déplacements des véhicules et les déplacements doux ;
- D'un recul de l'alignement pour la création d'un trottoir le long de la rue des Bouissettes ;
- Du maintien d'une bande paysagère de 5 mètres le long de la rue des Bouissettes pour permettre la plantation d'arbres, d'arbustes et préserver les qualités paysagères et l'ambiance très végétale de la rue des Bouissettes.
- De la création de connexions modes doux et de cheminements piétons lisibles et confortables permettant notamment de relier facilement le quartier aux différents équipements publics.

4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

4.1 Voiries et espaces publics

L'accès public issu du parti d'aménagement devra :

- Constituer un axe confortable et structurant sur lequel le projet de recomposition urbaine s'appuiera.
- Désenclaver l'îlot en garantissant une perméabilité du tissu urbain par des liaisons piétonnes et cyclables aménagées entre la rue des Bouissettes et l'avenue de Monsieur Teste.

- Assurer l'accès des services publics (collecte des ordures ménagères, secours pompiers etc.)
- Participer au maintien d'une circulation apaisée par une ambiance très résidentielle et largement plantée.

4.2 Accessibilité et circulation piétonne

Des liaisons piétonnes permettront de connecter le secteur de la rue des Bouissettes, tournée vers le sud et présentant un caractère résidentiel) et le secteur de l'avenue de monsieur Teste, au Nord, accueillant commerces, services et équipements publics (groupe scolaire la Martelle et la Maison pour tous André Chamson).

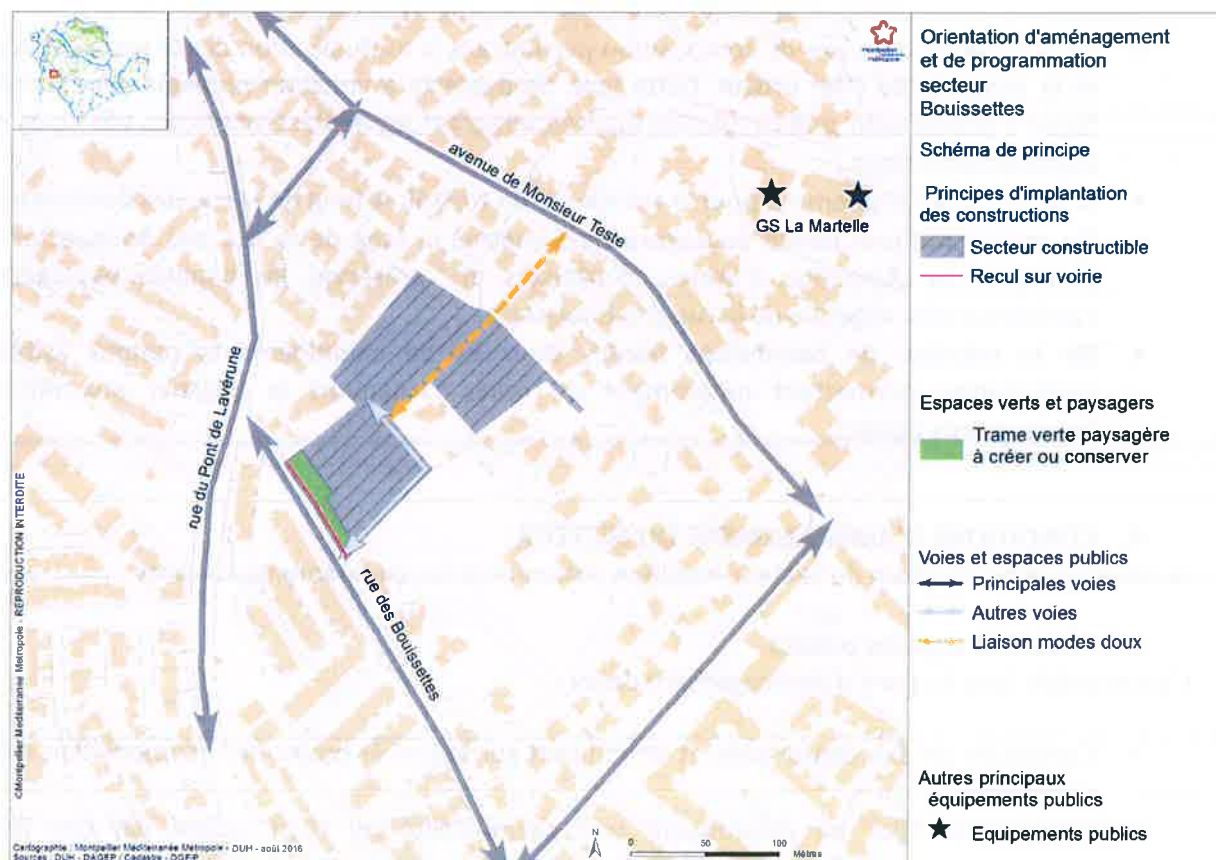
4.3 Le réseau de transport

Le secteur est desservi par la ligne de bus n°7 et « la ronde » de la Métropole de Montpellier au niveau de la rue du Pont de Lavérune et de l'avenue de Monsieur Teste.

4.4 Réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécommunication)

La réalisation des réseaux d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, ainsi que la réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage public compléteront l'aménagement du secteur suivant l'extension des programmes immobiliers.

Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur :



MODIFICATION N°22

QUARTIER DES CEVENNES – AVENUE DES GARRATS

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Garrats » et création d'un secteur de zone 2U1-16

1. Présentation et objectifs :

Située dans le quartier des Cévennes, au croisement de l'avenue de Lodève et de l'avenue des Garrats, la zone commerciale, occupée notamment par l'enseigne Casino, est intégrée dans un vaste ensemble marqué par :

- des grands îlots en partie clôturés (domaine de la Piscine, résidences de Lattre de Tassigny et Maréchal Juin, cité des cadres, gendarmerie), créant des cloisonnements et empêchant toute perméabilité d'une entité à l'autre ;
- un maillage viaire limité à trois voies de circulation importantes, l'avenue de Lodève au nord, l'avenue des Garrats à l'ouest et l'avenue de la Liberté au sud générant une circulation rapide, essentiellement automobile et peu propice aux modes doux ;
- une juxtaposition d'ensemble bâtis et paysagers hétéroclites, présentant pour certains de grandes qualités patrimoniales, d'ambiances et de composition urbaine (domaine de la Piscine, résidence de Lattre de Tassigny).

A l'ouest de ce vaste secteur, le site de la zone commerciale se compose d'un bâtiment non intégré au site par son échelle et son architecture, et de surfaces de parking très consommatrices d'espace. Sur près de 5 hectares, la zone commerciale est visuellement ouverte sur les quartiers extérieurs mais ne bénéficie que d'une seule traversée piétonne du côté de l'avenue de Lodève, à proximité de la station de tramway « Tonnelles » de la ligne 3.

Au terme d'une étude menée par la Ville de Montpellier, il est apparu nécessaire d'organiser la restructuration et la densification urbaine de l'ensemble du secteur compris entre l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté, afin d'en requalifier les aspects négatifs ou au contraire en affirmer les qualités par :

- un décroisement des entités et un développement des perméabilités,
- la création d'un réseau viaire secondaire et tertiaire structuré par de nouvelles constructions,
- la mise en valeur des éléments remarquables ou exceptionnels,
- la requalification des espaces dégradés.

Sur le secteur de la zone commerciale située le long de l'avenue des Garrats, il s'agit aujourd'hui de créer les conditions d'un renouvellement urbain maîtrisé et d'accompagner l'évolution du site dans le sens d'une plus grande mixité où cohabiteront activités commerciales, services et logements, tout en développant des qualités paysagères.

Il est ainsi proposé :

- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « secteur Lodève-Garrats », afin de favoriser les accès piétons au site ;
- la modification du classement actuel 3U1-1, qui n'admet pas de logements, en secteur de zone 2U1-16 créé spécifiquement, afin d'introduire une mixité fonctionnelle à l'occasion de la restructuration de l'équipement commercial et de promouvoir une composition plus urbaine de ce secteur, en lien avec la station de tramway immédiatement voisine. Ce changement de zonage entraîne l'extension des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

2.Traduction des objectifs :

- Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Garrats » ;
- Création d'un secteur de zone 2U1-16, soumis à l'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social, entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le sommaire

Le sommaire est modifié comme suit :

III. Orientations d'aménagement

III.24 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Alco »

III.25 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Bouissettes »

III.26 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Garrats »

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation n°26 est créée sur le secteur « Lodève-Garrats ».

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Lodève - Garrats

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

1. LOCALISATION DU SECTEUR

Le site commercial situé entre les avenues Garrats / Lodève / Liberté, dans le quartier « les Cévennes », s'étend sur une superficie de 4 hectares. Il est situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) « avenue de Lodève-château de la Piscine » (créée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2006) qui évoluera en 2016-2017 en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ce secteur s'inscrit dans un quartier qui se caractérise par un tissu urbain hétérogène constitué d'une zone commerciale, d'un domaine classé (château de la Piscine), d'un tissu d'habitat pavillonnaire et collectif. Le quartier est bien doté en équipements publics ; il est en outre desservi par la ligne 3 de tramway sur l'avenue de Lodève et les lignes de bus n°7, 10 et « la ronde ». La situation particulière de cette grande emprise commerciale au contact d'importantes infrastructures routières (avenue de la Liberté, avenue des Garrats, ...) lui confère une très bonne accessibilité automobile.

2. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit d'accompagner l'évolution urbaine d'une emprise monofonctionnelle dans le sens d'une plus grande mixité où cohabiteront activités commerciales, services et logements. Ceci contribuera à développer des aménités nouvelles, support d'une vie de quartier riche et intense, en s'appuyant sur un espace public renouvelé et un environnement de qualité magnifié par le château de la Piscine, folie montpelliéraine classée au titre des monuments historiques.

Une étude urbaine, menée en 2012 sur un périmètre intégrant le centre commercial, le domaine du château de la Piscine et l'emprise de l'ancienne gendarmerie a permis de définir un parti d'aménagement s'appuyant sur un juste équilibre entre une densité de logement et d'activités en cohérence avec la très bonne accessibilité du site (tramway, axes routiers) et la préservation d'un cadre de vie qualitatif. La création d'une coulée verte longitudinale est – ouest constituera un événement majeur qui permettra à la fois de développer des cheminements doux et de décroiser complètement le quartier. Cet axe vert contribuera à relier le quartier de Celleneuve à celui des Arceaux, favorisant le rétablissement de connexions intra et inter-quartier.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

3.1 Données quantitatives

Le tènement foncier s'étend sur deux parcelles :

- Parcelle KW 107 : surface du terrain de 1 442 m².
- Parcelle KW 113 : surface du terrain de 44 638 m².

3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement proposé, qui devra respecter les prescriptions de l'AVAP, s'articule autour des orientations d'aménagement suivantes :

■ **Préserver l'environnement du château de la Piscine :**

- Limiter la hauteur des bâtiments afin qu'elle ne dépasse pas la canopée qu'offre le parc du château de la Piscine,
- Préserver l'écrin du château et en particulier les vues depuis/vers le château par le traitement qualitatif de la clôture mitoyenne et des façades des bâtiments existants ou à créer,
- Conserver des transparences visuelles vers les espaces boisés du château par un fractionnement du bâti sur toute la hauteur,
- Préserver le long de la propriété du château, le long de la clôture du parc, une bande paysagère afin de préserver l'écrin du parc,
- Valoriser la 5^{ème} façade des bâtiments commerciaux et des logements en soignant les lignes de toit et dissimulant les équipements techniques (panneaux photovoltaïques ou édicules).

■ **Créer une façade urbaine sur l'avenue de Lodève en conservant l'ambiance paysagère et apaisée le long de la ligne du tramway:**

- Développer un programme de logements en partie Nord du site avec commerces et services en pied d'immeubles, offrant ainsi des vues sur le parc et l'avenue de Lodève et créant une animation urbaine,
- Garantir un traitement qualitatif des façades pour affirmer un paysage urbain,
- Accentuer l'urbanité de l'avenue par un travail sur les alignements, les fronts de rue et les espaces publics.
- Préserver la qualité paysagère de l'avenue en conservant une frange verte qui peut être discontinue et ornée de bosquets d'arbres conformément aux prescriptions de l'AVAP.

■ **Atténuer l'aspect péri-urbain des avenues des Garrats et de la Liberté:**

- Créer une épaisseur paysagère d'environ 8 mètres d'épaisseur intégrant une continuité piétons/cycles le long des avenues Garrats/Liberté,
- Développer un projet paysager sur les parkings du centre commercial pour réduire leur impact visuel.

■ **Favoriser les déplacements doux et les échanges inter-quartiers:**

- Créer une trame verte d'environ 15 à 20 m de large, support de déplacements doux Est/Ouest entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine,
- Affirmer la liaison piétonne entre la station de tramway et le centre commercial,
- Assurer une continuité des pistes cyclables depuis l'avenue de la Liberté vers l'avenue de Lodève, le long de l'avenue des Garrats, incluant également des cheminements piétons,
- Créer une traversée piétonne sécurisée en partie Sud du site sur l'avenue de la Liberté pour faciliter les échanges inter-quartiers.

4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

4.1 Voiries et espaces publics

L'espace public issu du parti d'aménagement devra :

- Développer un axe vert E/O, support de cheminements piétons/cycles sur lequel le projet de recomposition urbaine s'appuiera,
- Requalifier les espaces libres dédiés au stationnement automobile en développant une ambiance très largement plantée,
- Assurer une continuité piétonne et cyclable entre l'avenue de la Liberté et l'avenue de Lodève,
- Créer une traversée piétonne sécurisée sur l'avenue de la Liberté pour connecter le quartier de La Chamberte aux équipements du secteur (centre commercial et station de tramway),
- Assurer l'accès des services publics (collecte des ordures ménagères, secours pompiers etc.).

4.2 Le réseau de transport

Le secteur est desservi par la ligne de 3 du tramway et les lignes de bus n°7, 10 et « la ronde » de la métropole de Montpellier.

4.3 Réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécommunication)

La réalisation des réseaux d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, ainsi que la réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage public compléteront l'aménagement du secteur suivant l'extension des programmes immobiliers.

Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur :

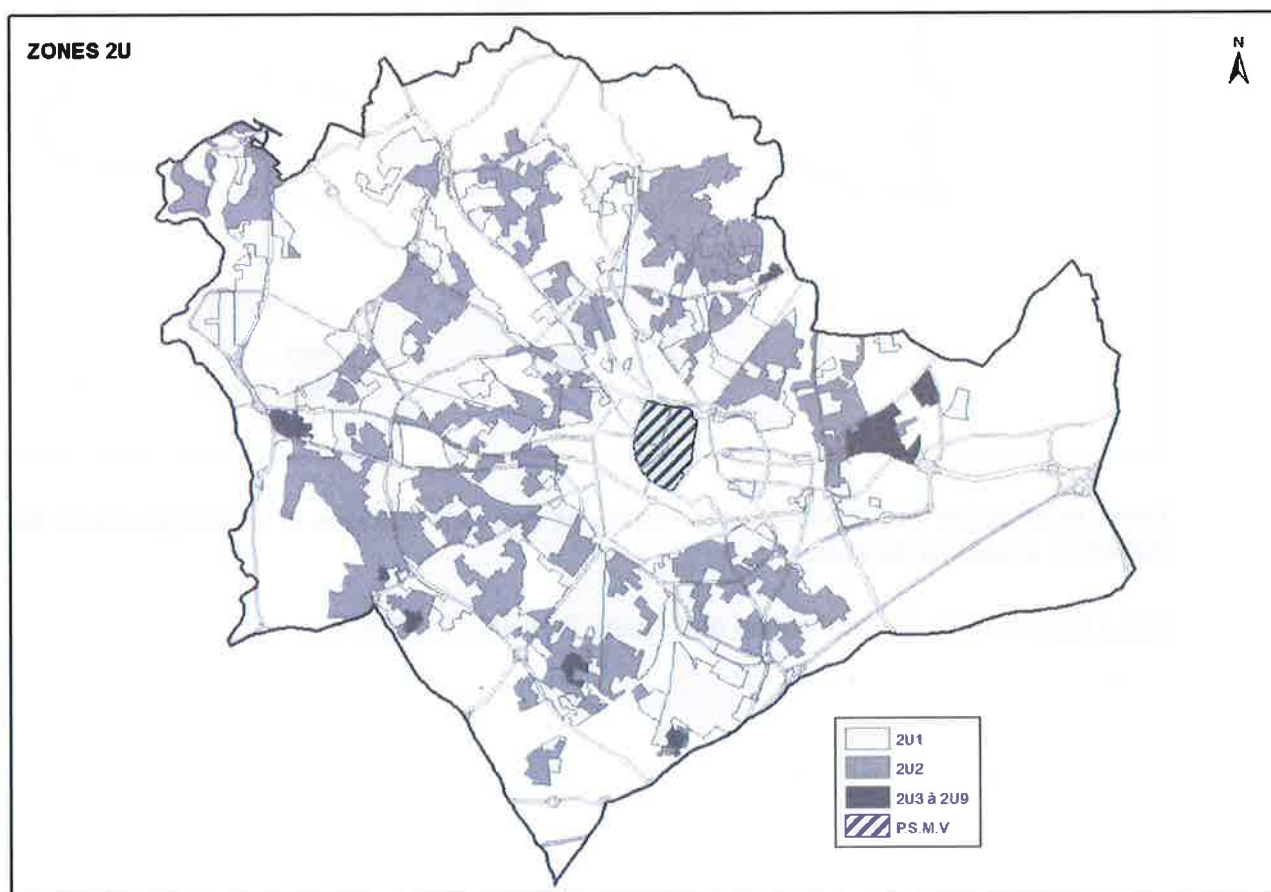


3.3. Le rapport de présentation

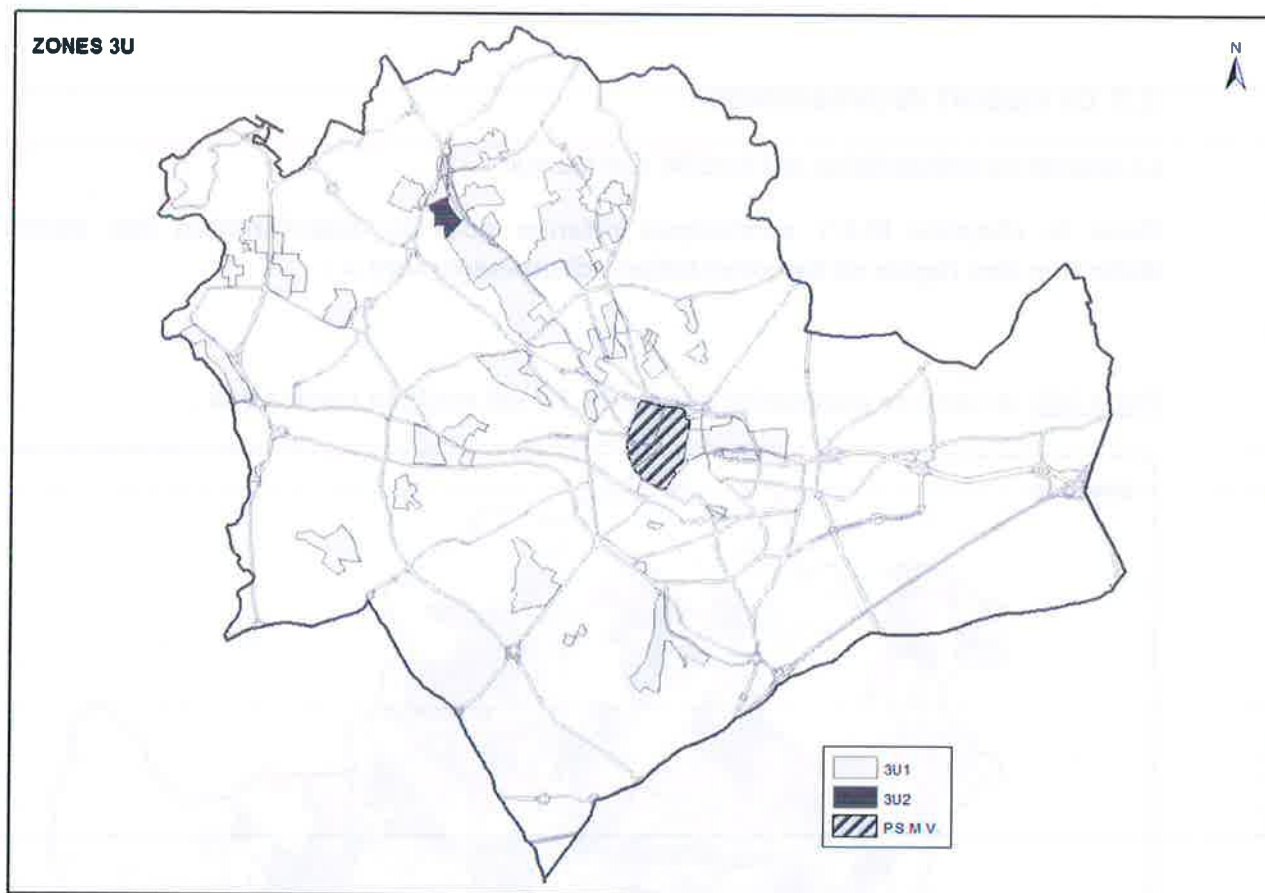
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.1 « Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement » :

Page 320, la carte de localisation des zones 2U est modifiée comme suit :

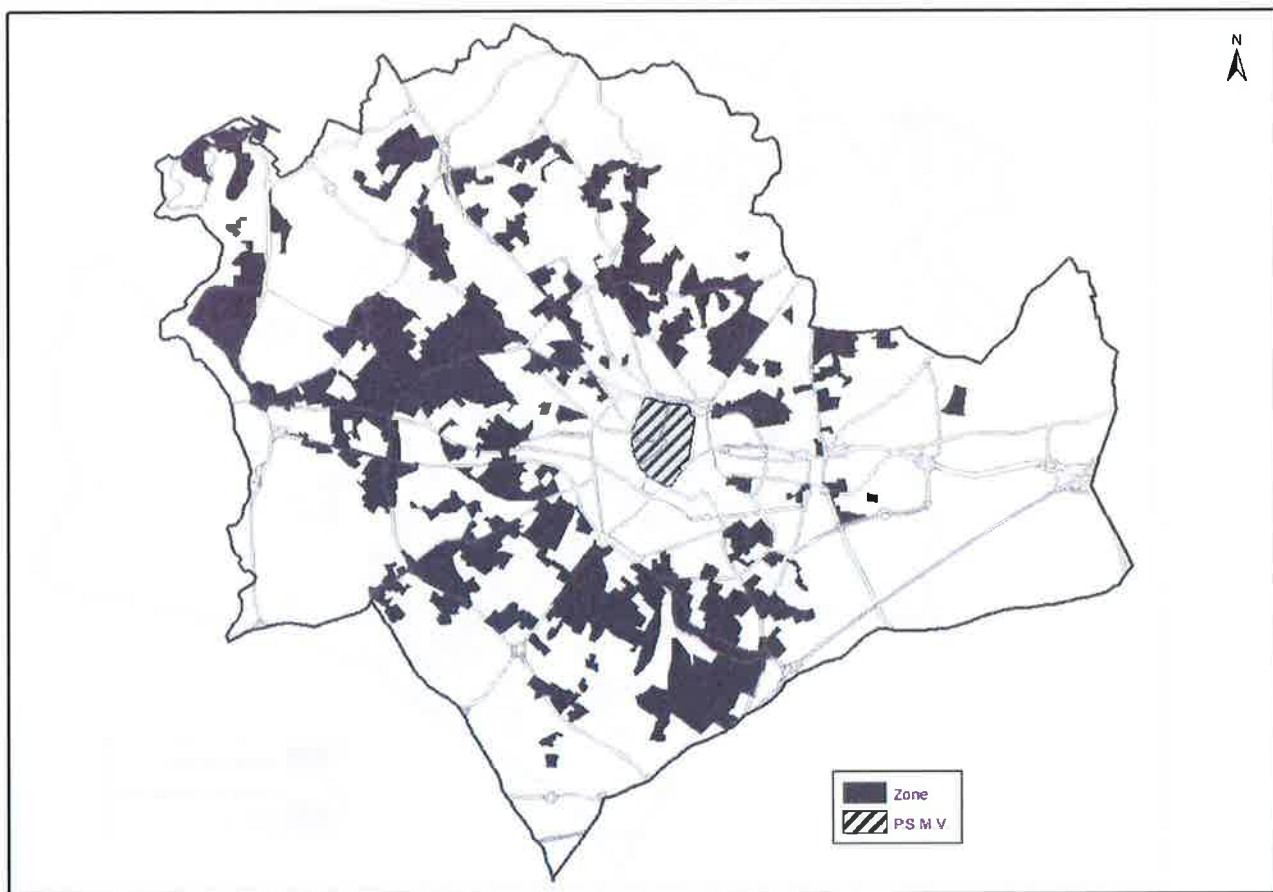


Page 321, la carte de localisation des zones 3U est modifiée comme suit :



Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 409, la carte de localisation de la zone 2U1 est modifiée.

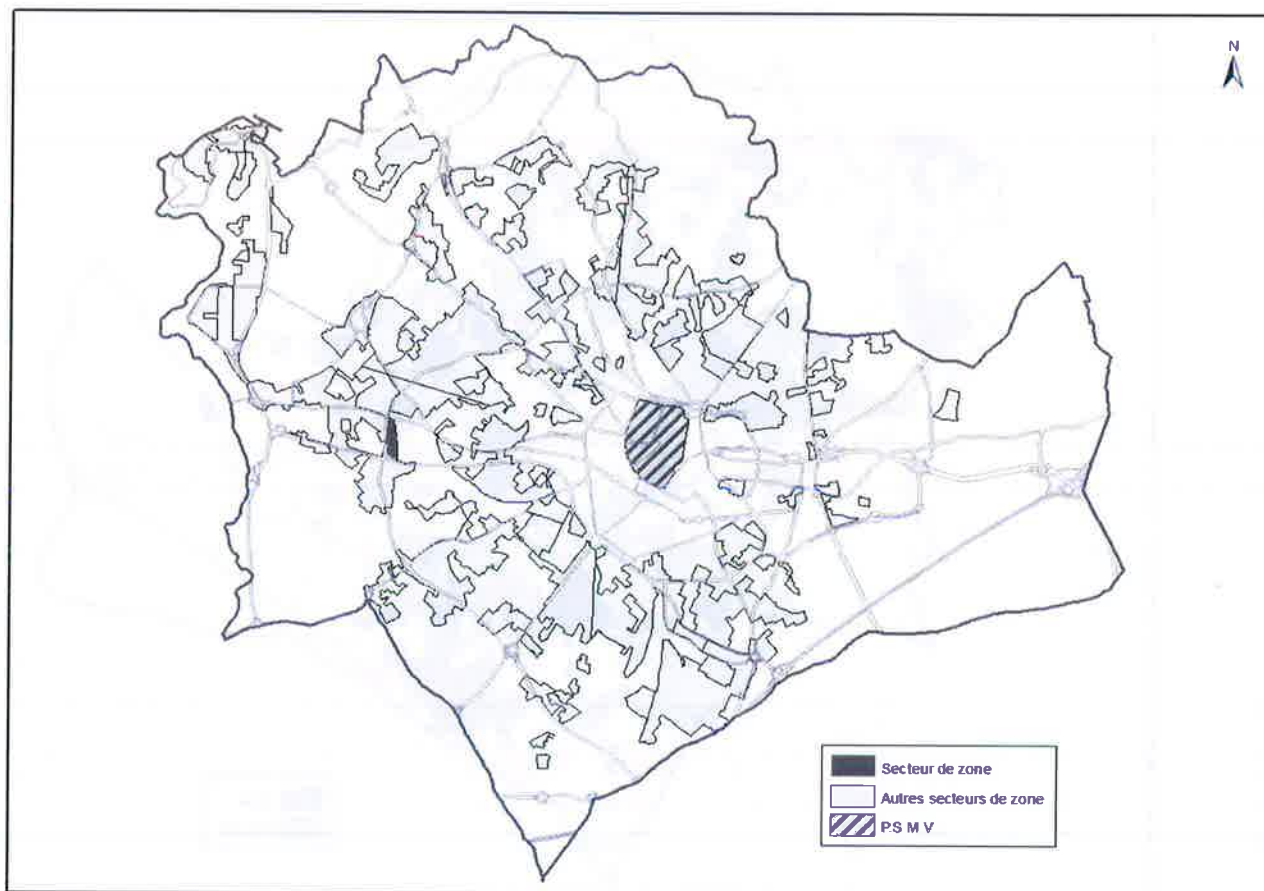


A la suite de la page 432, la présentation du nouveau secteur de zone 2U1-16 est insérée comme suit :

DESCRIPTION

Situé à l'est de l'avenue des Garrats, ce secteur a pour objectif de favoriser le renouvellement urbain et l'introduction d'une mixité des fonctions urbaines sur une vaste entité peu qualifiée.

LOCALISATION

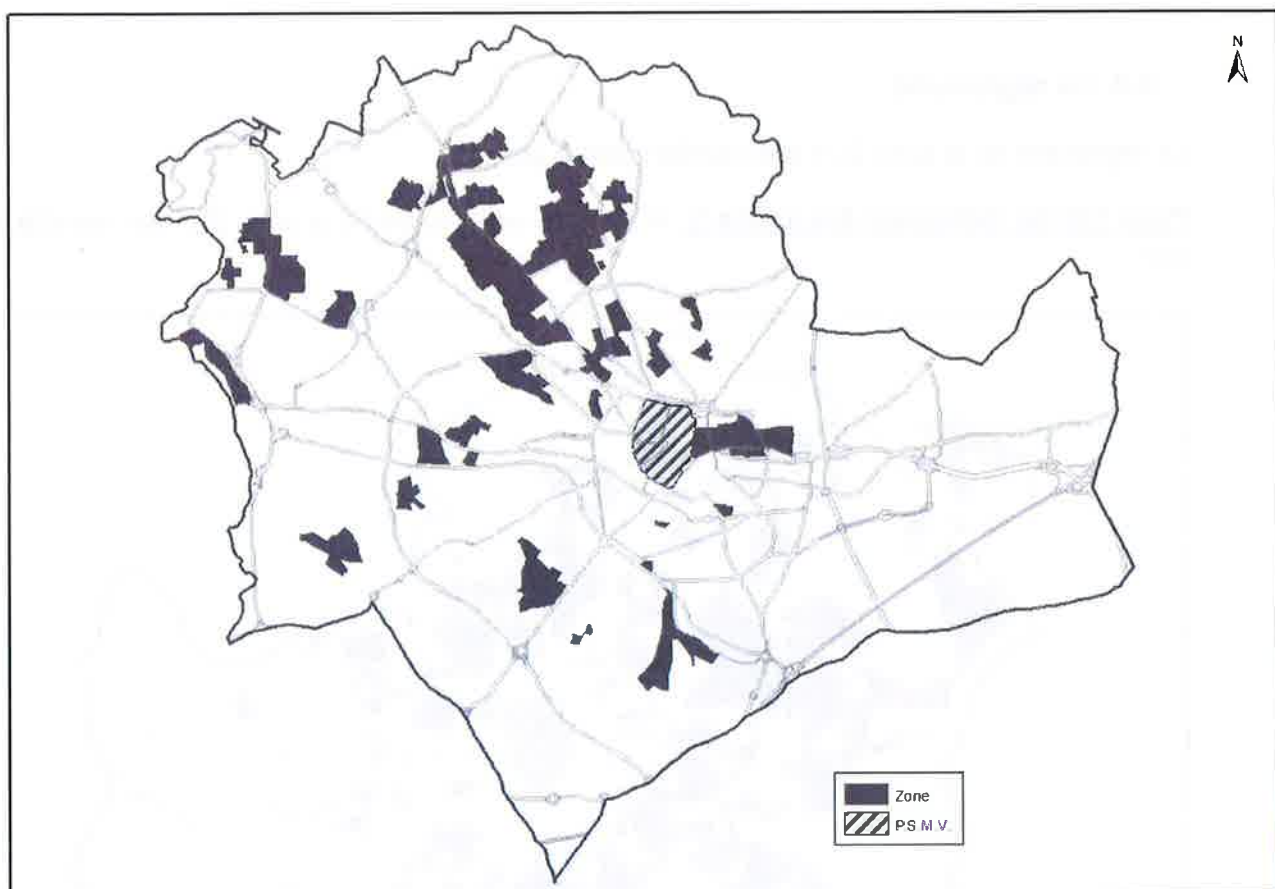


TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

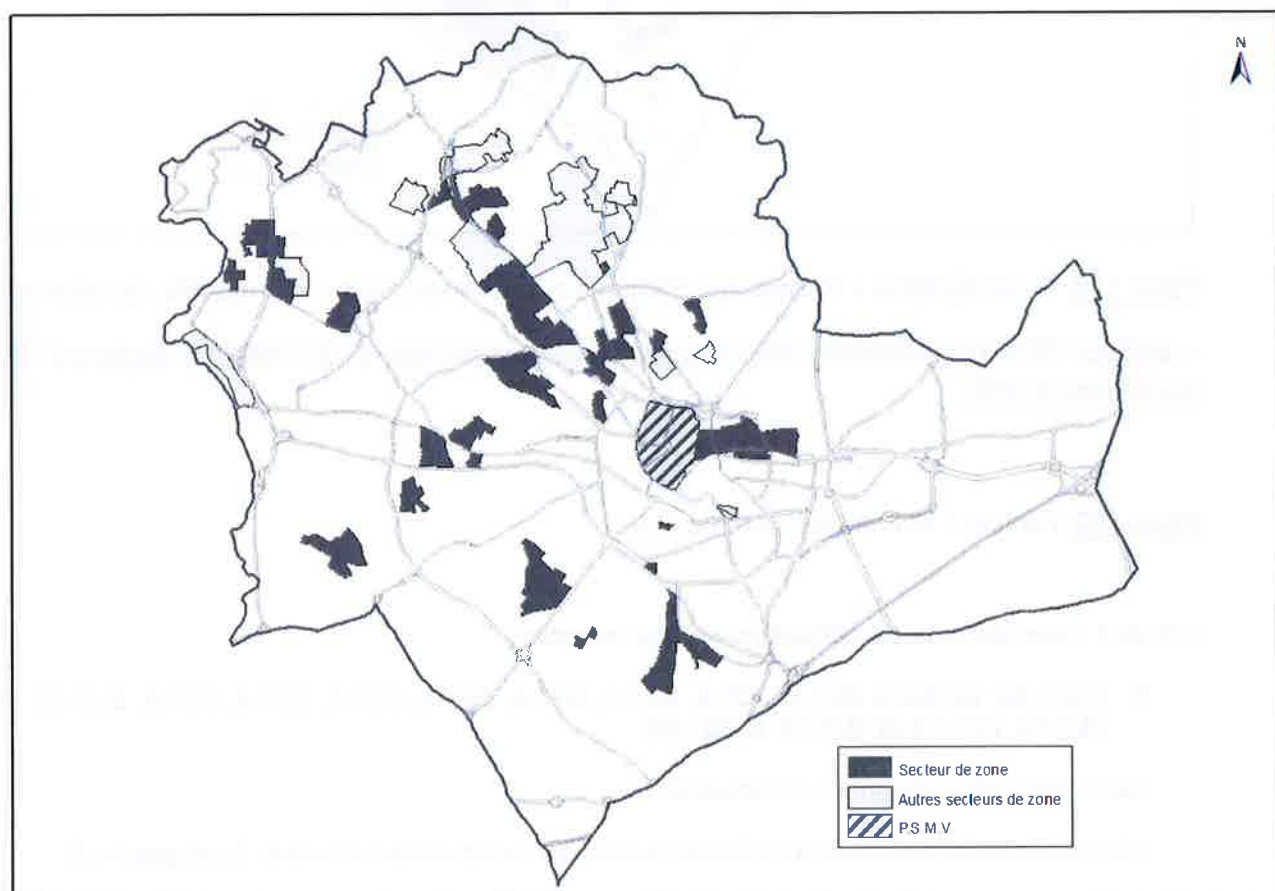
Article 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de réaliser au minimum 10% d'espaces libres.

Page 467, la carte de localisation de la zone 3U1 est modifiée.



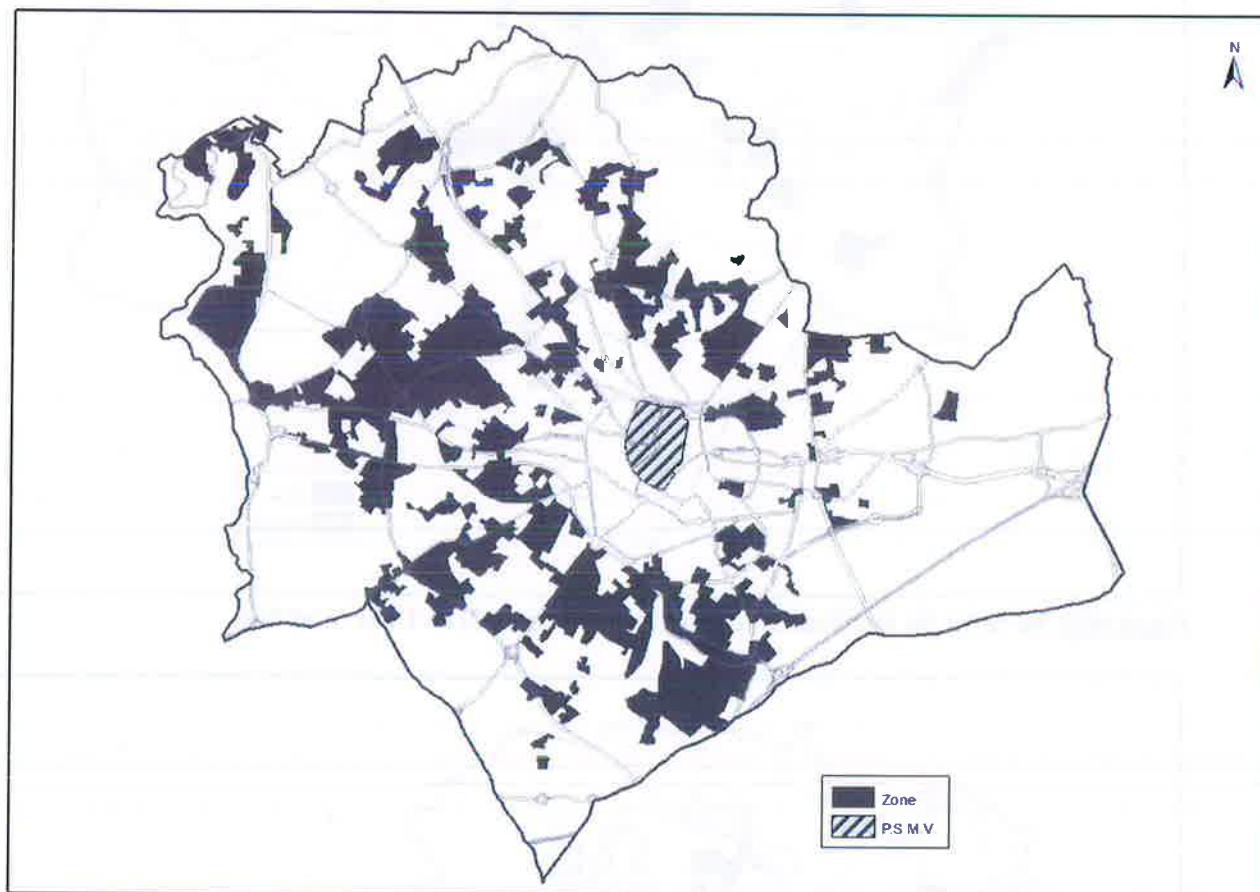
Page 469, la carte de localisation du secteur de zone 3U1-1 est modifiée.



3.3. Le règlement

Le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit.

Page 159 du règlement des zones U, le plan de localisation de la zone 2U1 est modifié comme suit.



Page 160, le paragraphe « Principales traductions réglementaires » est modifié, comme suit :

- secteur 2U1-16 : Avenue des Garrats : hauteur limitée à 21 mètres, espaces libres et plantations à 10%.

Page 162, l'article 1 est modifié comme suit :

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, et 2U1-14, et 2U1-16 :

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Page 163, l'article 2 est modifié comme suit :

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, et 2U1-14, et 2U1-16

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat,*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.*

En outre, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

Page 166, l'article 4 est modifié, comme suit :

Article 4 : Desserte par les réseaux

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-16 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Page 170, l'article 6 est modifié, comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14, et 2U1-16:

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2/3 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

Page 173, l'article 7 est modifié, comme suit :

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14 et 2U1-16:

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou} > \frac{H}{2}$ et au minimum $L = \text{ou} > 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Page 174, l'article 8 est modifié, comme suit :

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-16 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Page 175, l'article 9 est modifié, comme suit :

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-16 :

Non réglementé.

Page 176, l'article 10 est modifié, comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

• dans les secteurs :

2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-8, 2U1-10, 2U1-13 et 2U1-16..... 21 mètres

• dans le secteur 2U1-5, 2U1-9 15 mètres

• dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-14 16 mètres

Page 177, l'article 11 est modifié, comme suit :

Article 11 : Aspect extérieur

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-16:

UEn ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

Pages 179-180, l'article 12 est modifié comme suit :

Article 12 : Stationnement de véhicules

3) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-9 et 2U1-14, 2U1-16 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.

- constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

Page 185, l'article 13 est modifié comme suit :

Article 13 : Espaces libres et plantations

11) Dans le secteur 2U1-16 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter au moins 10% de la surface de la parcelle.

3.4. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°15 et IV-2-f)

La modification de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.

Planche IV-2-a n°15 :

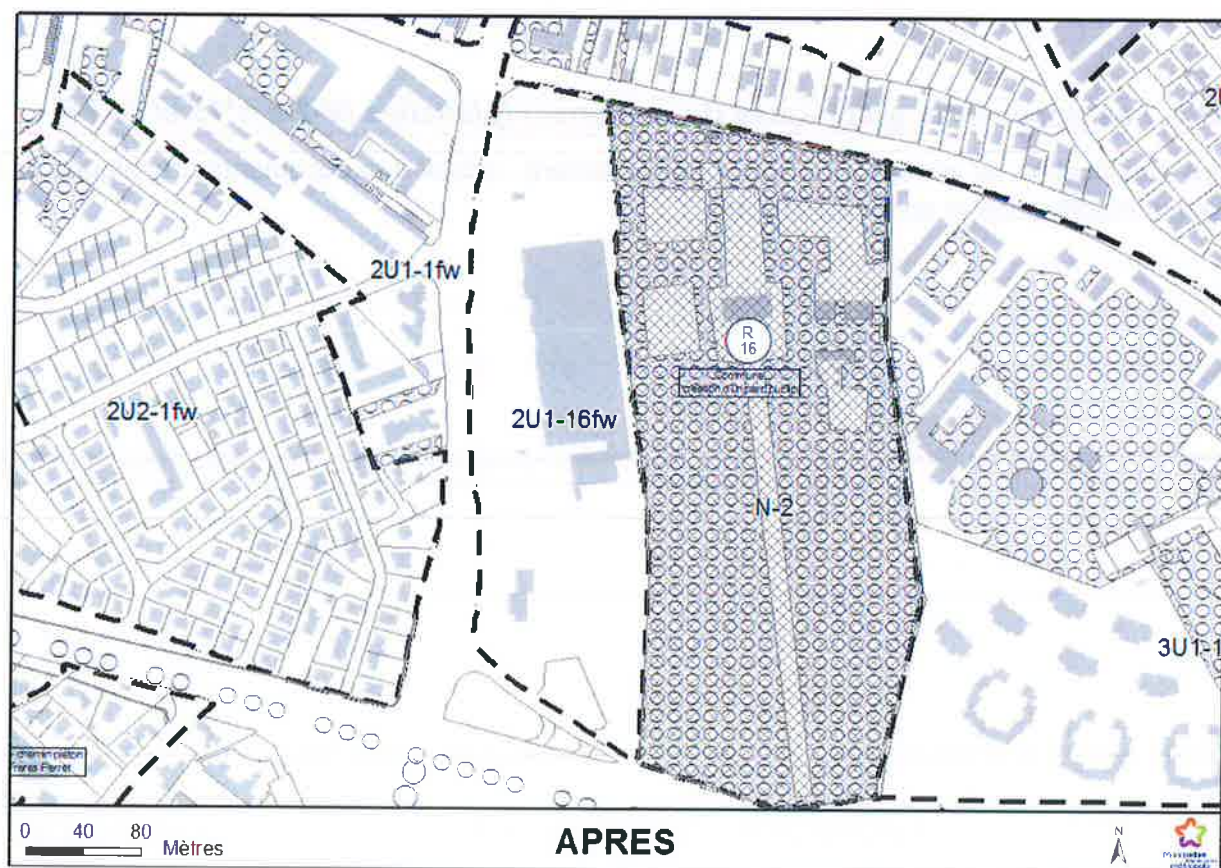
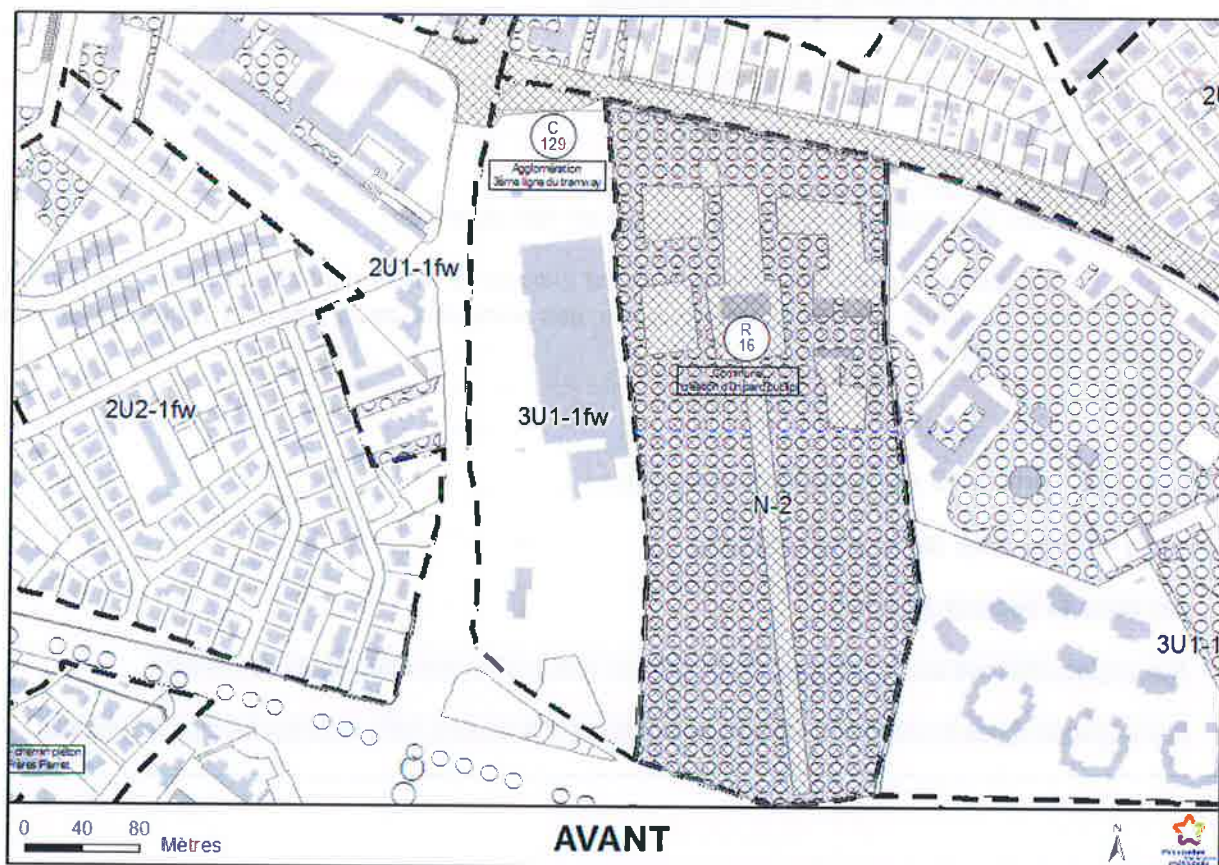
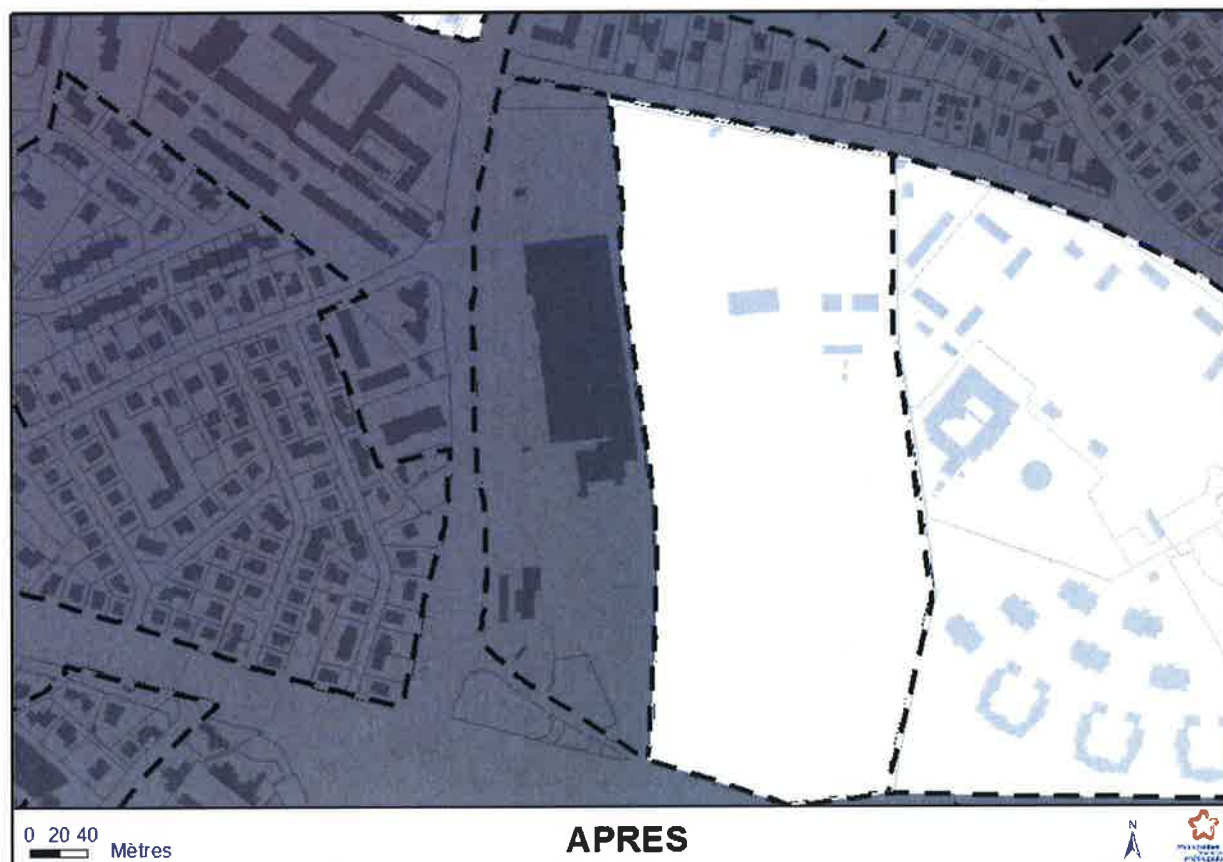


Planche IV-2-f (secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social) :



MODIFICATION N°23

QUARTIER CEVENNES – AVENUE DE LODEVE

Ancienne gendarmerie

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Masséna » et classement en secteur de zone 2U1-13

1. Présentation et objectifs :

Située dans le quartier des Cévennes, au croisement de l'avenue de Lodève et de l'avenue Masséna, le site de l'ancienne gendarmerie est intégré dans un vaste ensemble marqué par :

- des grands îlots en partie clôturés (domaine de la Piscine, résidences de Lattre de Tassigny et Maréchal Juin, cité des cadres), créant des cloisonnements et empêchant toute perméabilité d'une entité à l'autre ;
- un maillage viaire limité à trois voies de circulation importantes, l'avenue de Lodève au nord, l'avenue des Garrats à l'ouest et l'avenue de la Liberté au sud générant une circulation rapide, essentiellement automobile et peu propice aux modes doux ;
- une juxtaposition d'ensemble bâtis et paysagers hétéroclites, présentant pour certains de grandes qualités patrimoniales, d'ambiances et de composition urbaine (domaine de la Piscine, résidence de Lattre de Tassigny).

Suite au départ de la gendarmerie en 2011, une étude de programmation urbaine menée par la Ville de Montpellier a permis de définir un projet de restructuration et de densification urbaine de l'ensemble du secteur compris entre l'avenue de Lodève et l'avenue de la Liberté, afin d'en requalifier les aspects négatifs ou au contraire en affirmer les qualités par :

- un décroisement des entités et un développement des perméabilités,
- la création d'un réseau viaire secondaire et tertiaire structuré par de nouvelles constructions,
- la mise en valeur des éléments remarquables ou exceptionnels,
- la requalification des espaces dégradés.

Sur le secteur de l'ancienne gendarmerie, il s'agit aujourd'hui de créer les conditions d'un renouvellement urbain maîtrisé et d'accompagner l'évolution du site dans le sens d'une plus grande mixité où cohabiteront activités commerciales, services (notamment médicaux) et logements, tout en développant des qualités paysagères.

Il est ainsi proposé :

- la création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « secteur Lodève-Masséna », afin d'accompagner l'évolution urbaine du site ;
- la modification du classement actuel 3U1-1, qui n'admet pas de logements, en secteur de zone 2U1-13, afin d'introduire une mixité fonctionnelle à l'occasion de la délocalisation de la

gendarmerie. Ce changement de zonage entraîne l'extension des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

Afin de permettre l'extension de la clinique mutualiste Beausoleil, située à l'est de la rue de La Taillade, sur le site de l'ancienne gendarmerie, il est créé à l'article 6 du règlement du secteur de zone 2U1-13 une autorisation de surplomb sur la rue de La Taillade.

2. Traduction des objectifs :

- Création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « secteur Lodève-Masséna » ;
- Classement du secteur situé entre l'avenue de Lodève, l'avenue Masséna et la rue la Taillade en secteur de zone 2U1-13, soumis à l'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le sommaire

Le sommaire est modifié comme suit :

III. Orientations d'aménagement

III.24 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Alco

III.25 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur « Bouissettes »

III.26 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur «Lodève-Garrats »

III.27 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Lodève – Masséna »

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation n°27 est créée sur le secteur « Lodève-Masséna ».

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur « Lodève – Masséna »

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

1. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Lodève-Masséna » (site de l'ancienne gendarmerie) se situe dans le quartier des Cévennes et s'étend sur une superficie de 3 hectares. Il est situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P) « avenue de Lodève-château de la Piscine » (créée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2006) qui évoluera en 2016-2017 en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Cette emprise immobilière est bordée par l'avenue de la Lodève au nord, la rue de la Taillade au sud-est et l'avenue Masséna au sud-ouest. A proximité de cette emprise sont implantés le lycée Jules Guesde, la clinique mutualiste Beausoleil, dernière clinique mutualiste en cœur de ville et l'EHPAD "les Violettes". Il est en outre desservi par la ligne 3 de tramway sur l'avenue de Lodève et trois lignes de bus.

Ce site abrite les bureaux de l'ancien état-major de gendarmerie et des bâtiments d'hébergement, tous construits dans les années 1970 et appartenant au Ministère de la Défense.

A une échelle plus large, ce secteur s'inscrit dans un tissu urbain hétérogène constitué d'une zone commerciale, d'un domaine classé (château de la Piscine), d'un tissu d'habitat pavillonnaire et collectif.

2. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit d'accompagner l'évolution urbaine d'une emprise monofonctionnelle dans le sens d'une plus grande mixité où cohabiteront activités commerciales, services (notamment médicaux) et logements. Ceci contribuera à développer des aménités nouvelles, support d'une vie de quartier riche et intense, en s'appuyant sur un espace public renouvelé.

Souhaitant créer un grand pôle sanitaire mutualiste à Montpellier et conserver son implantation historique en centre-ville, Languedoc Mutualité a manifesté son intention de développer un projet d'extension adossé à la clinique lui permettant de développer des services mutualistes en centre-ville, au plus près des habitants, et par là même de maintenir et consolider une activité économique, créatrice d'emplois dans ce secteur du territoire communal.

Une étude urbaine, menée en 2012 sur un périmètre plus vaste que celui de l'ancienne gendarmerie, intégrant également le centre commercial, les terrains d'emprise de la Société Nationale Immobilière (SNI) et le domaine du château de la Piscine, a permis de définir un parti d'aménagement s'appuyant sur un juste équilibre entre une densité de logements et d'activités en cohérence avec la très bonne accessibilité du site (tramway, axes routiers) et la préservation d'un

cadre de vie qualitatif. Elle prend notamment appui sur un évènement majeur que constitue la création d'un axe vert est – ouest, innervant de cheminements doux un secteur aujourd'hui cloisonné. C'est cette onde verte qui reliera le quartier de Celleneuve à celui des Arceaux, favorisant ainsi le rétablissement de connexions intra et inter-quartier.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

3.1 Données quantitatives

Le secteur « Lodève – Masséna » s'étend sur deux parcelles :

- Parcelle KW 143 : surface du terrain de 29018 m².
- Parcelle KW 139 : surface du terrain de 773 m².

3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement proposé, qui devra respecter les prescriptions de type AVAP, s'articule autour des orientations d'aménagement suivantes :

- **Créer des espaces verts généreux pour développer un cadre de vie de qualité et renforcer l'attractivité du secteur :**
 - préserver l'ambiance paysagère et apaisée de l'avenue de Lodève par un ourlet à dominance végétale le long de la ligne de tramway conformément aux prescriptions de la future AVAP,
 - créer un axe vert traversant le site d'est en ouest, fédérant les différents éléments du programme et générant un cœur de quartier apaisé.
- **S'inscrire dans un site à caractère urbain en recomposant une trame urbaine perméable, structurée autour de la ligne 3 du tramway :**
 - favoriser la mise en œuvre d'un retrait d'alignement sur l'avenue de Lodève pour créer un parvis piéton au droit de la station de tramway. Cette polarité piétonne accueillera des activités de bureaux et des activités de commerces de proximité en pied d'immeubles,
 - créer des perméabilités piétonnes traversant le site et permettant ainsi la connexion entre les îlots de logements vers l'avenue de Lodève et son tramway et vers la trame verte centrale,
- **Recomposer un tissu urbain plus dense dans une optique de mixité sociale et fonctionnelle :**
 - créer des logements avec une volonté de diversité typologique et de mixité sociale,
 - implanter le bâti en dialogue avec la trame verte dans une ambiance de « parc habité »,
 - traiter la volumétrie des îlots et des logements avec une volonté d'harmonisation des hauteurs en respectant les vues depuis l'avenue de Lodève et l'espace public végétalisé qui sera créé au sein de la trame verte centrale.

4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

4.1 Voiries et espaces publics

L'espace public issu du parti d'aménagement devra :

- Développer un axe vert est/ouest, support de cheminements piétons/cycles sur lequel le projet de recomposition urbaine s'appuiera,
- Aménager un parvis, directement en lien avec la station de tramway, afin de développer une nouvelle polarité, support d'échange et de convivialité en pied d'immeubles,
- Préserver une zone tampon le long de la rue de la Taillade favorisant son ambiance paysagère,
- Eviter les accès véhicule depuis la rue de Lodève,
- Assurer l'accès des services publics (collecte des ordures ménagères, secours pompiers etc.).

4.2 Accessibilité et circulation piétonne

Des liaisons piétonnes permettront d'innover l'ensemble du site et de relier en particulier le parc longitudinal aux différents équipements (station de tramway et lycée Jules Guesde) et programmes de logements.

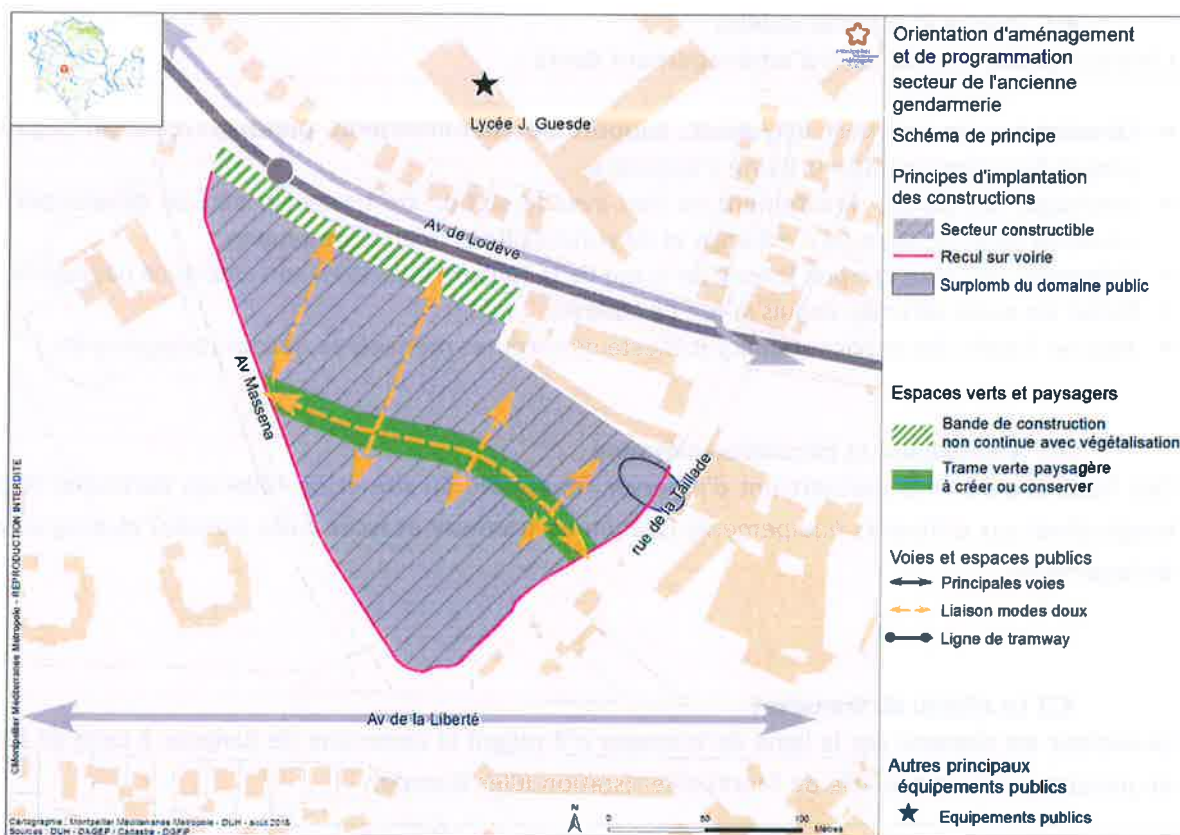
4.3 Le réseau de transport

Le secteur est desservi par la ligne de tramway n°3 reliant la commune de Juvignac à celle de Lattes en passant par le centre-ville de Montpellier (station Jules Guesde).

4.4 Réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécommunication)

La réalisation des réseaux d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, ainsi que la réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage public compléteront l'aménagement du secteur suivant l'extension des programmes immobiliers.

Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur :

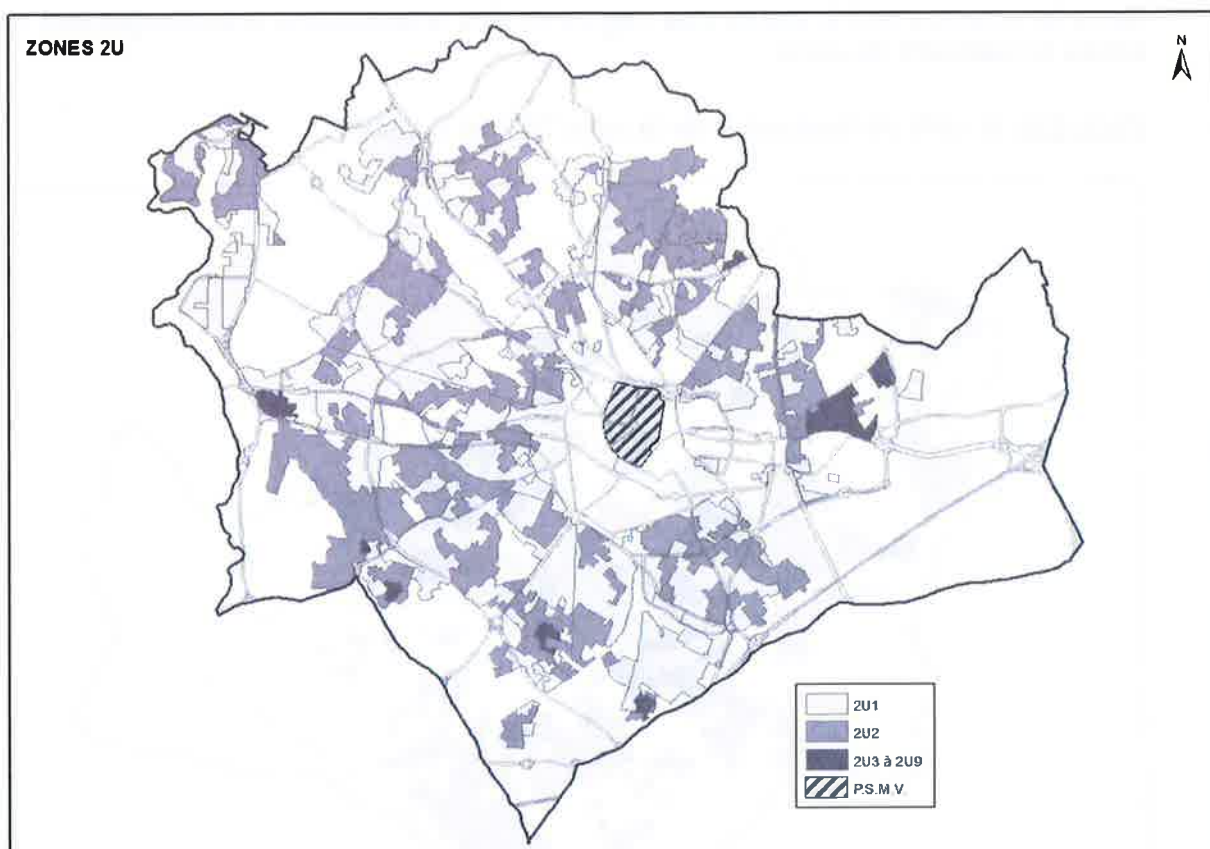


3.3. Le rapport de présentation

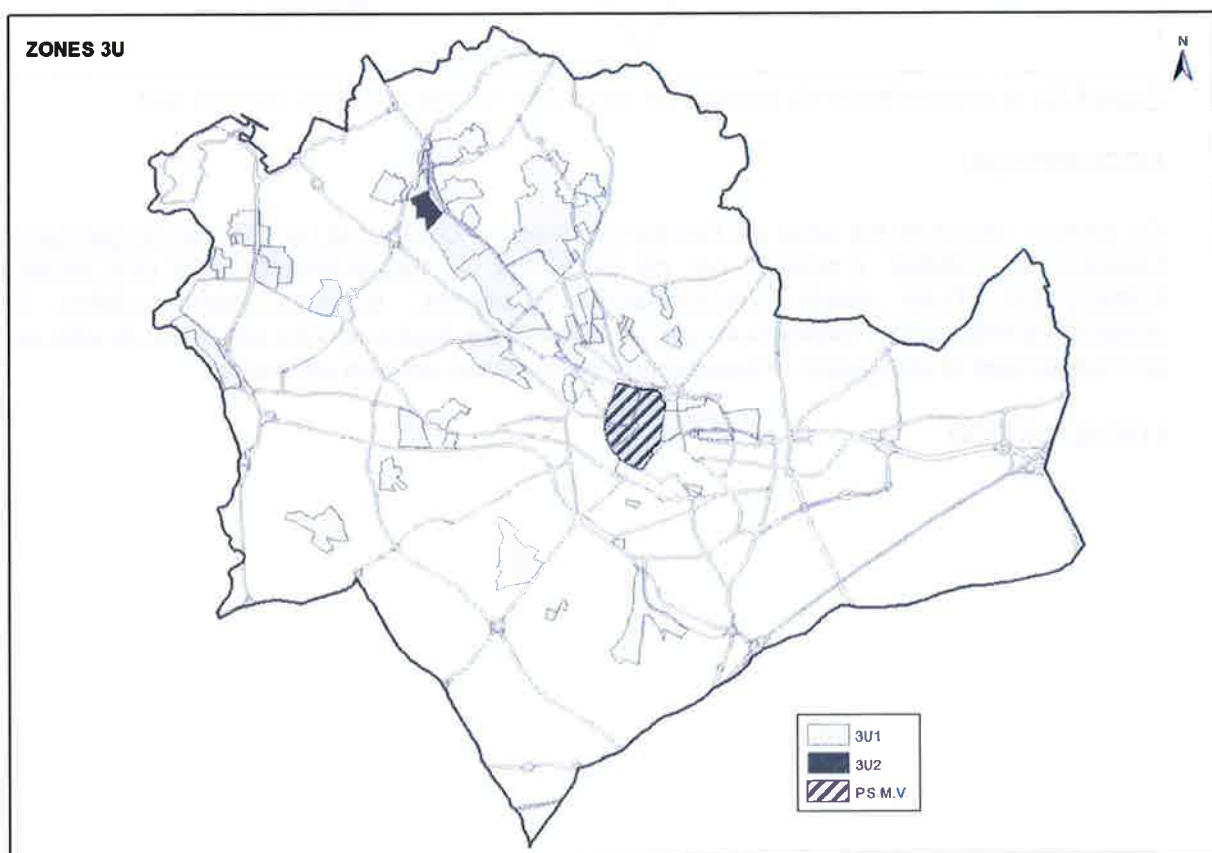
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.1 « Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement » :

Page 320, la carte de localisation des zones 2U est modifiée comme suit :

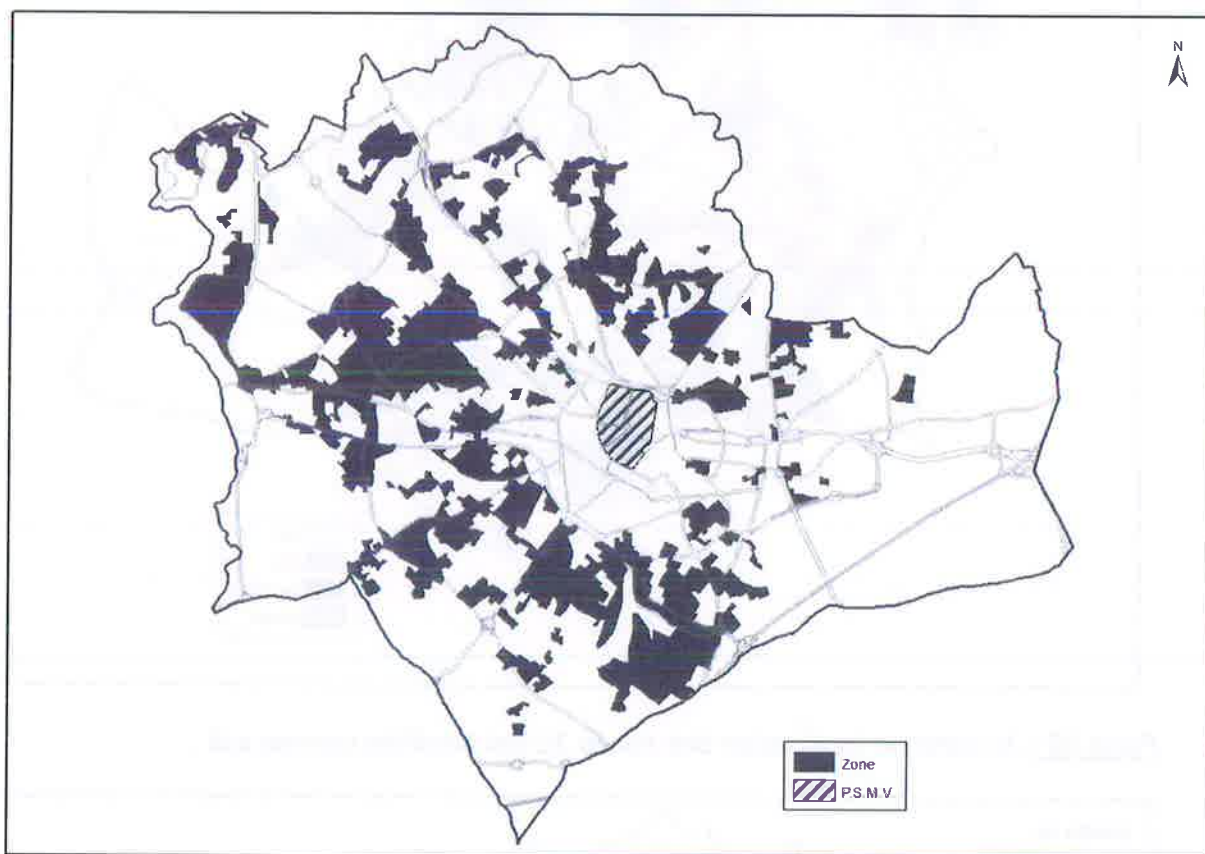


Page 321, la carte de localisation des zones 3U est modifiée comme suit :



Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagement liées aux zones et secteurs de zone

Page 409, la carte de localisation de la zone 2U1 est modifiée.

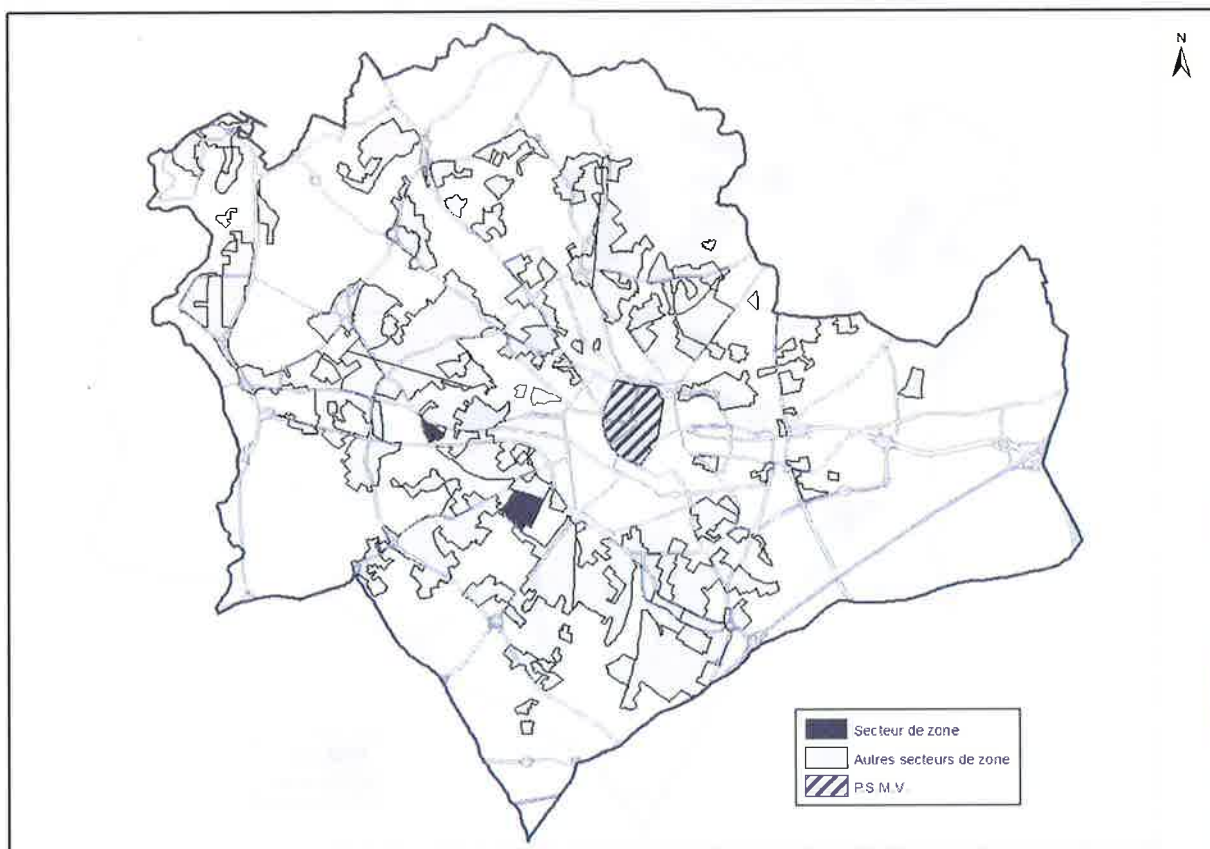


Page 430, la présentation du secteur de zone 2U1-13 est modifiée comme suit :

DESCRIPTION

Ce secteur recouvre les sites de l'ancienne caserne Guillaud et de l'ancienne gendarmerie de l'avenue de Lodève. L'objectif est de permettre le renouvellement de ces secteurs par l'introduction d'une mixité fonctionnelle (logements, activités commerciales, services notamment médicaux) ~~reconstituer un urbanisme de faubourg afin d'inscrire le site dans son environnement et d'engager une extension de la trame urbaine existante.~~

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation jusqu'en limite séparative.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Deux périmètres de hauteur à 21 m et 24 m sont définis graphiquement.

Article 12 : « Stationnement des véhicules »

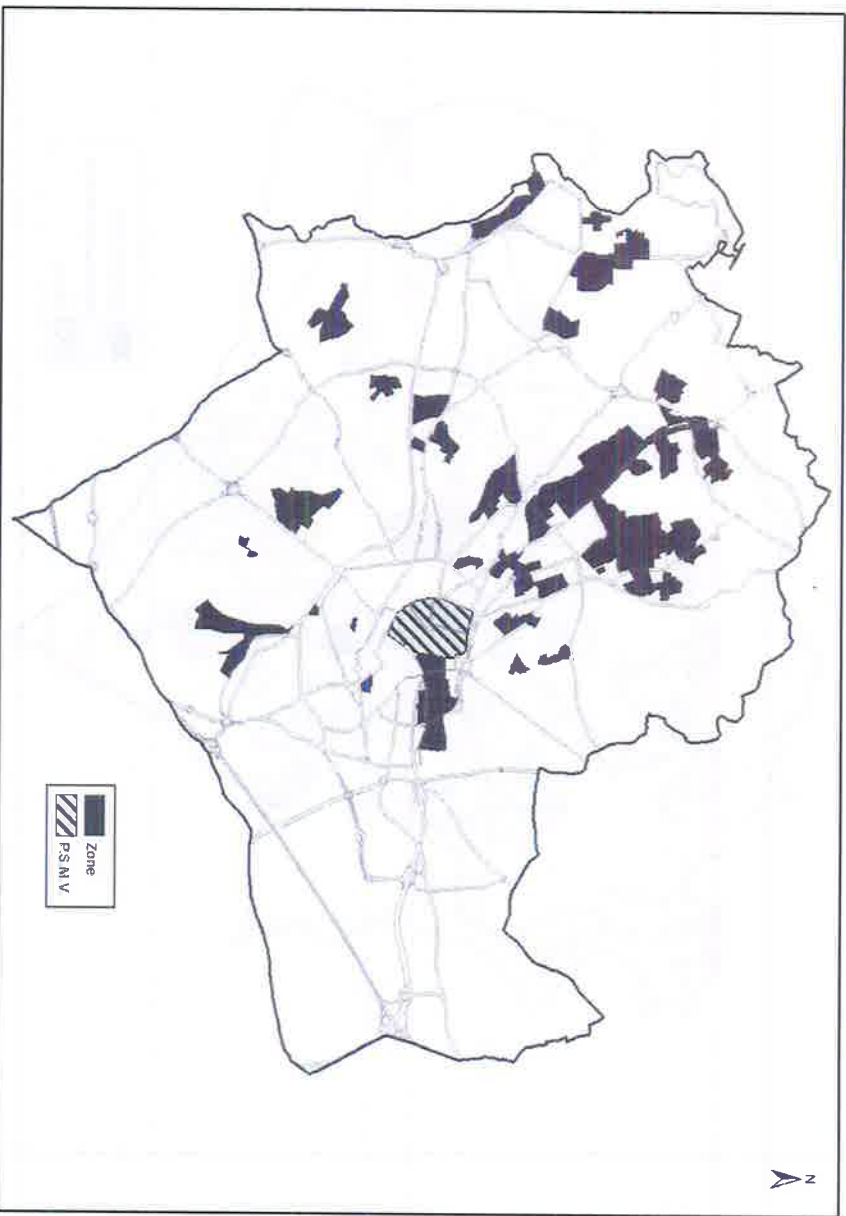
La règle générale de la zone 2U1 s'applique mais est réduite à :

- 1 place pour 75 m² de surface de plancher au lieu de 40 m² pour les constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt ;
- 1 place pour 3 chambres et/ou appartements au lieu de 2 chambres pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

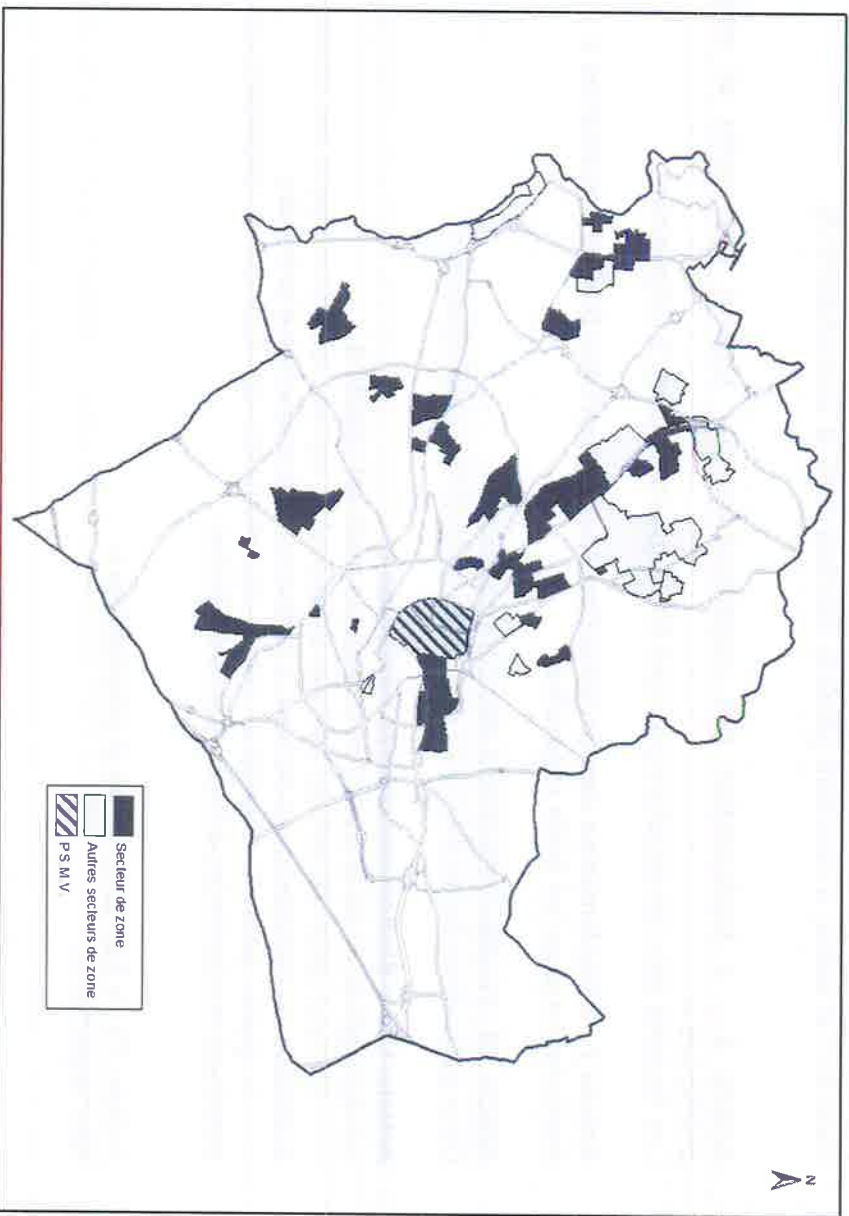
Article 13 : « Espaces libres et plantations »

Non réglementé.

Page 467, la carte de localisation de la zone 3U1 est modifiée.



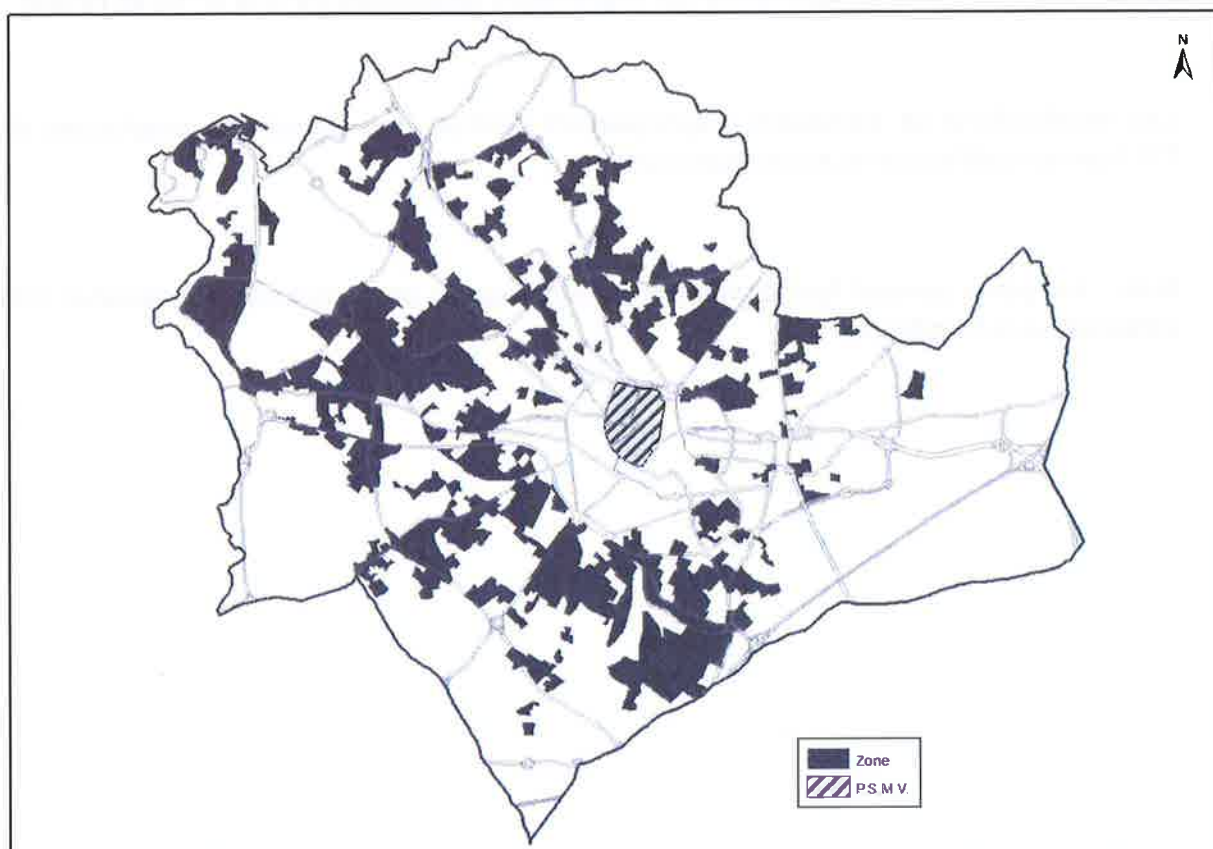
Page 469, la carte de localisation du secteur de zone 3U1-1 est modifiée.



3.3. Le règlement

Le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit.

Page 159, le plan de localisation de la zone 2U1 est modifié comme suit.



Page 160, le paragraphe « Principales traductions réglementaires » est modifié comme suit :

- *Secteur 2U1-13 : ancienne caserne Guillaut et ancienne gendarmerie de l'avenue de Lodève. Possibilité de construire à l'alignement ou en retrait, possibilité de construire jusqu'en limite séparative, règle de stationnement particulière, espaces libres et plantations déréglés.*

Page 171, l'article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » est modifié comme suit :

8) Dans le secteur 2U1-13 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 10 du présent article :

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

Des surplombs sur l'espace public existant ou prévu seront admis selon les cas représentés aux documents graphiques du règlement à condition de respecter une hauteur de passage de 4,5

mètres minimum, en plus des cas admis dans les conditions décrites au paragraphe 1) précédent.

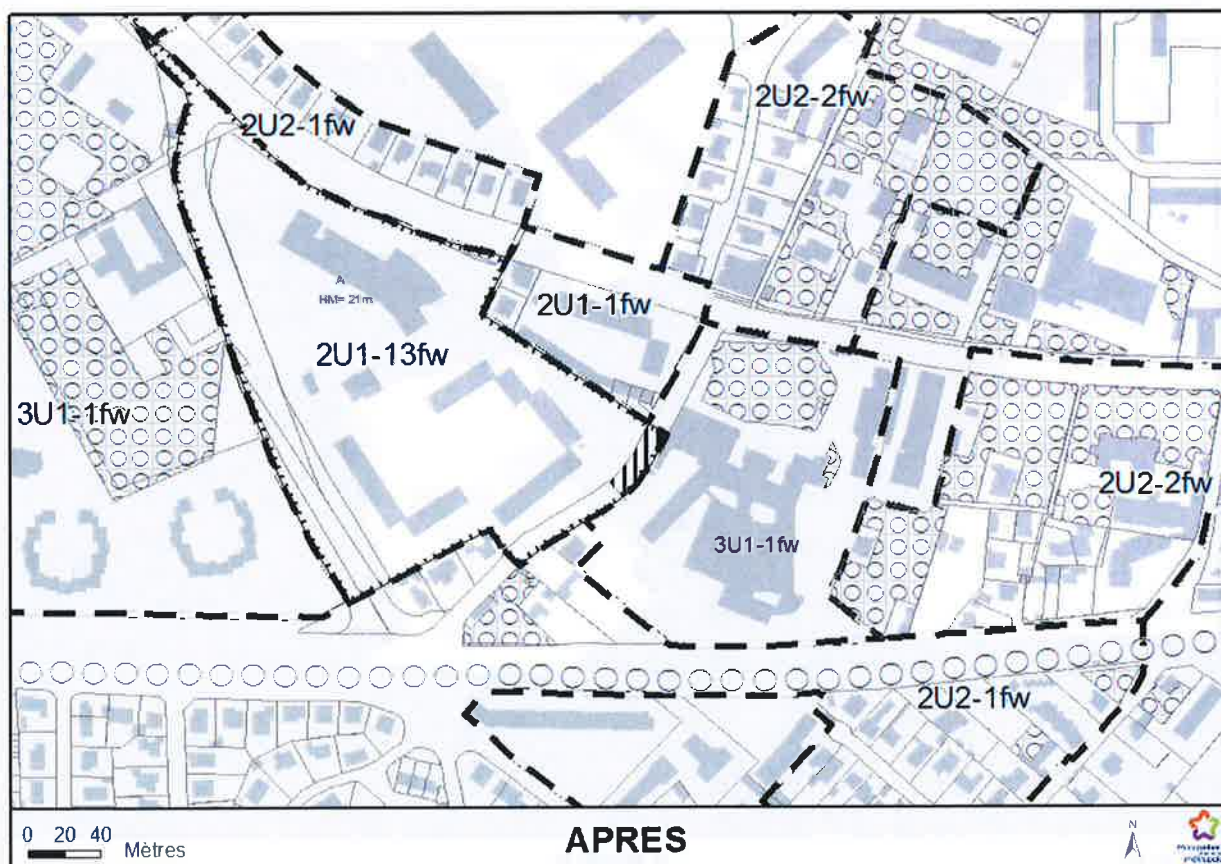
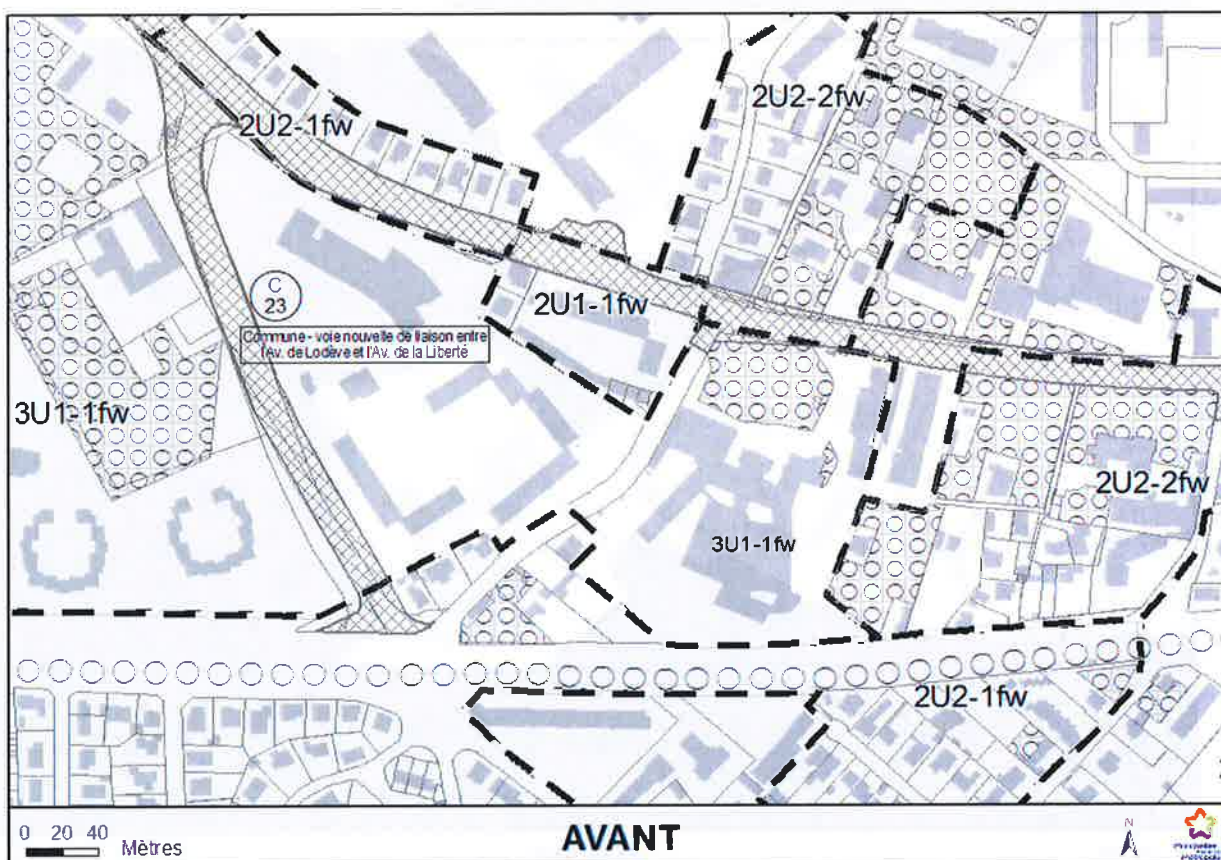
3.4. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°15 et IV-2-f)

Les modifications se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.

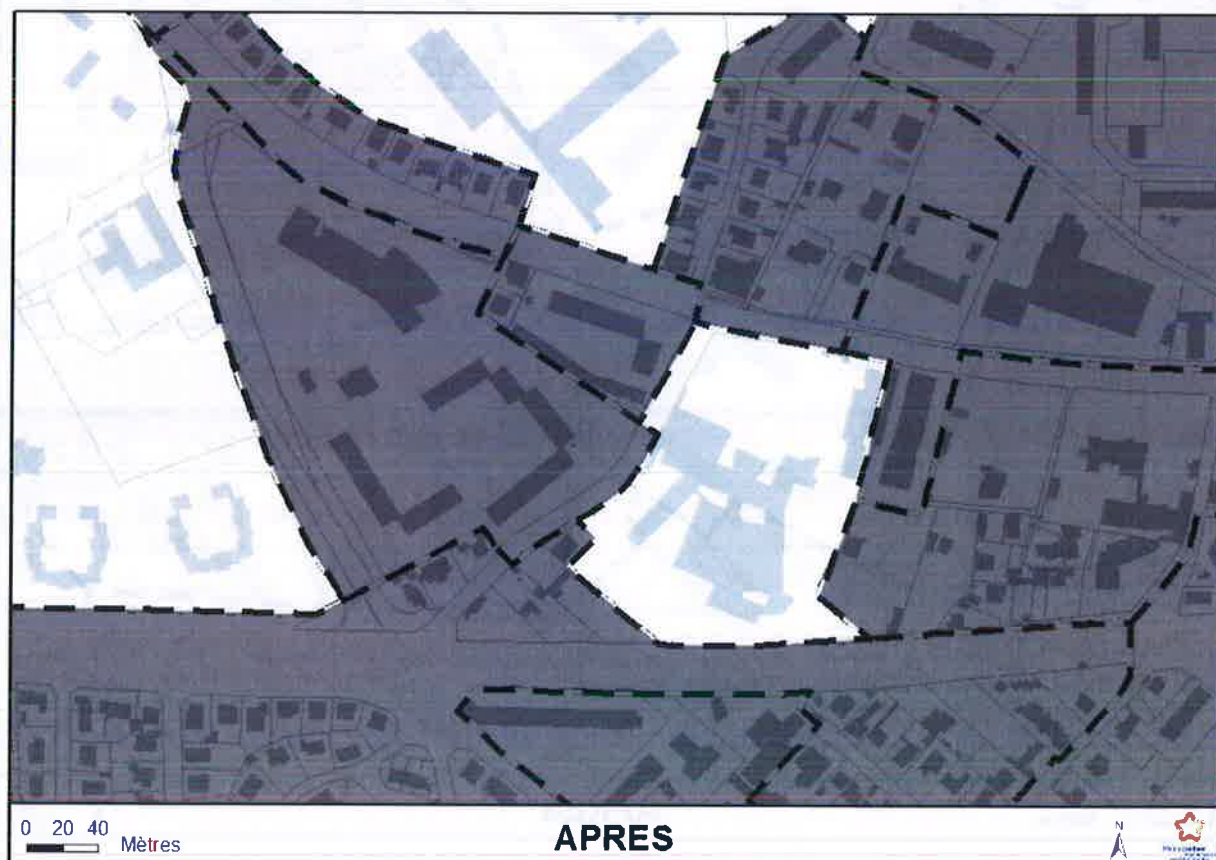
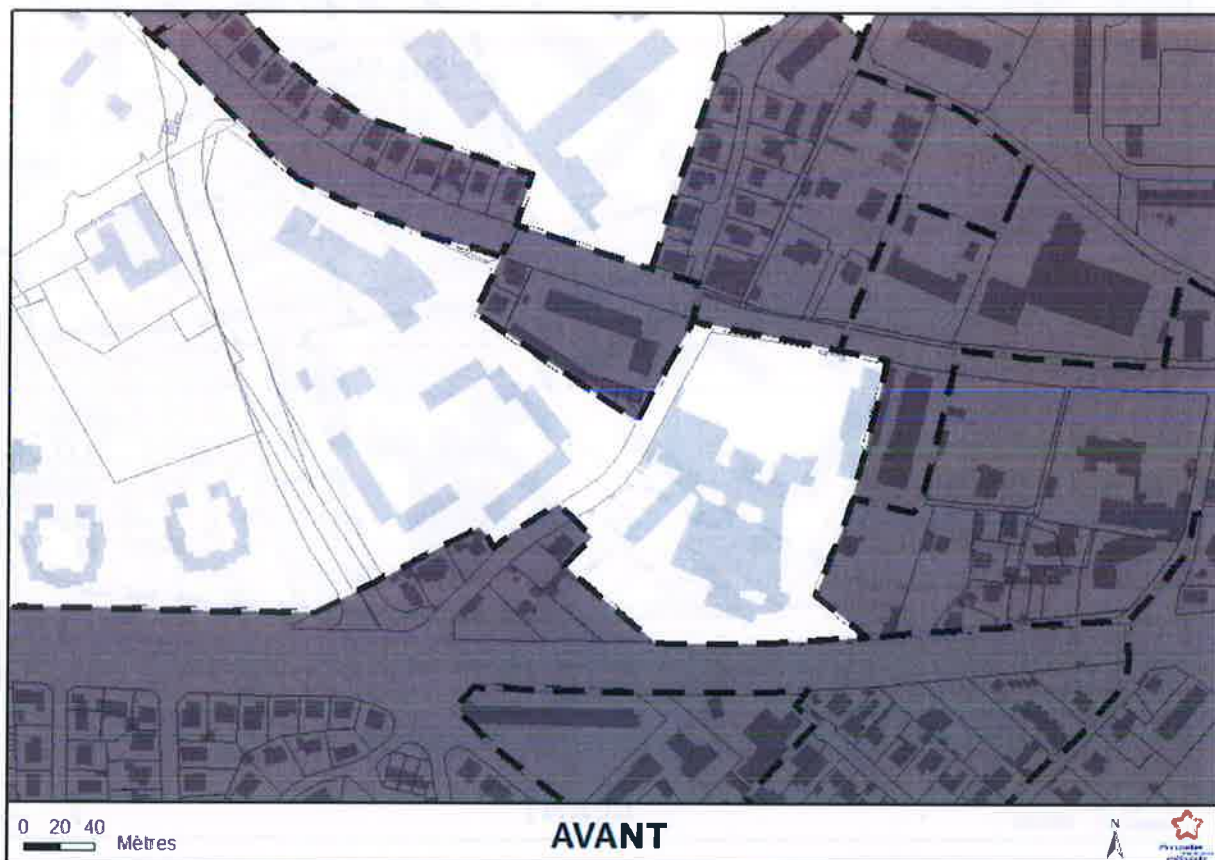
Note : les plans suivant font apparaitre la suppression de l'emplacement réservé C23 présentée à la modification n°7.



Planche IV-2-a n°15 :



La planche IV-2-f relative aux secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social est modifiée comme suit :



MODIFICATION N°24

QUARTIER MOSSON – ZAC Parc 2000 2^e extension

Rue du Pilory

Création de l'emplacement réservé C251 et évolution réglementaire de la zone 4U1

1. Présentation et objectifs :

Le secteur des ZAC Parc 2000 – 1^{ère} et 2^e extensions – est situé au nord-ouest de Montpellier, au nord quartier de Celleneuve et au sud-ouest du complexe des laboratoires Sanofi-Aventis.

Le secteur de zone 4AU1-3 a pour objet notamment le développement de l'activité économique en liaison avec son environnement immédiat tout en permettant des opérations de logements sur la partie proche de la rue du Pilory directement desservie par la ligne 3 du tramway.

Afin de rendre plus confortable les conditions d'implantation des futures opérations, il est proposé d'élargir l'espace public le long de la rue du Pilory en créant un emplacement réservé C251.

Parallèlement à cet élargissement du domaine public, il ne paraît plus nécessaire d'imposer dans le règlement un retrait systématique des façades en rez-de-chaussée. Aussi, il est proposé de modifier l'article 6 du règlement afin de garantir une certaine tenue de la rue par les façades, tout en laissant de la souplesse dans la composition architecturale.

2. Traduction des objectifs :

- création de l'emplacement réservé **C251** pour élargissement de voirie ;
- modification de l'article 6 du règlement de la zone 4AU1.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Page 537, la présentation du secteur de zone 4AU1-3 est modifiée comme suit :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 4AU1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 1 « Occupations ou utilisations du sol interdites »

Article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions »

Les logements sont autorisés.

Article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

~~Les rez-de-chaussée doivent s'implanter avec un recul de 1,50 m minimum le long de la rue du Pilory.~~

~~Les niveaux supérieurs seront construits à l'alignement avec possibilité de reculs partiels pour des motifs architecturaux.~~

Les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 30% du linéaire de l'unité foncière le long de la rue du Pilory.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions »

La hauteur maximale autorisée est de 18 mètres.

Article 13 « Espaces libres et plantations »

Les espaces libres devront être plantés et représenter 10% de la surface de la parcelle.

Page 648, le rapport de présentation est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C251	Rue du Pilory	Selon plan	Métropole	élargissement de l'espace public sur la rue du Pilory

3.2 Le règlement

Pages 88-89 du règlement des zones AU, A et N, le règlement de la zone est modifié comme suit :

3) Dans le secteur 4AU1-2, 4AU1-3, 4AU1-6 et 4AU1-7 :

a) *Aux dispositions générales définies au paragraphe 1) s'ajoutent les règles suivantes :*

Sous réserve des règles définies aux paragraphes 7 et 8 du présent article.

Règle de prospect : $D > ou = A$

Cas particulier : *Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.*

b) Dans le secteur 4AU1-3, le long de la rue du Pilory, nonobstant les règles définies au paragraphe a),

Les constructions seront implantées à l'alignement sur au moins 30 % du linéaire de l'unité foncière.

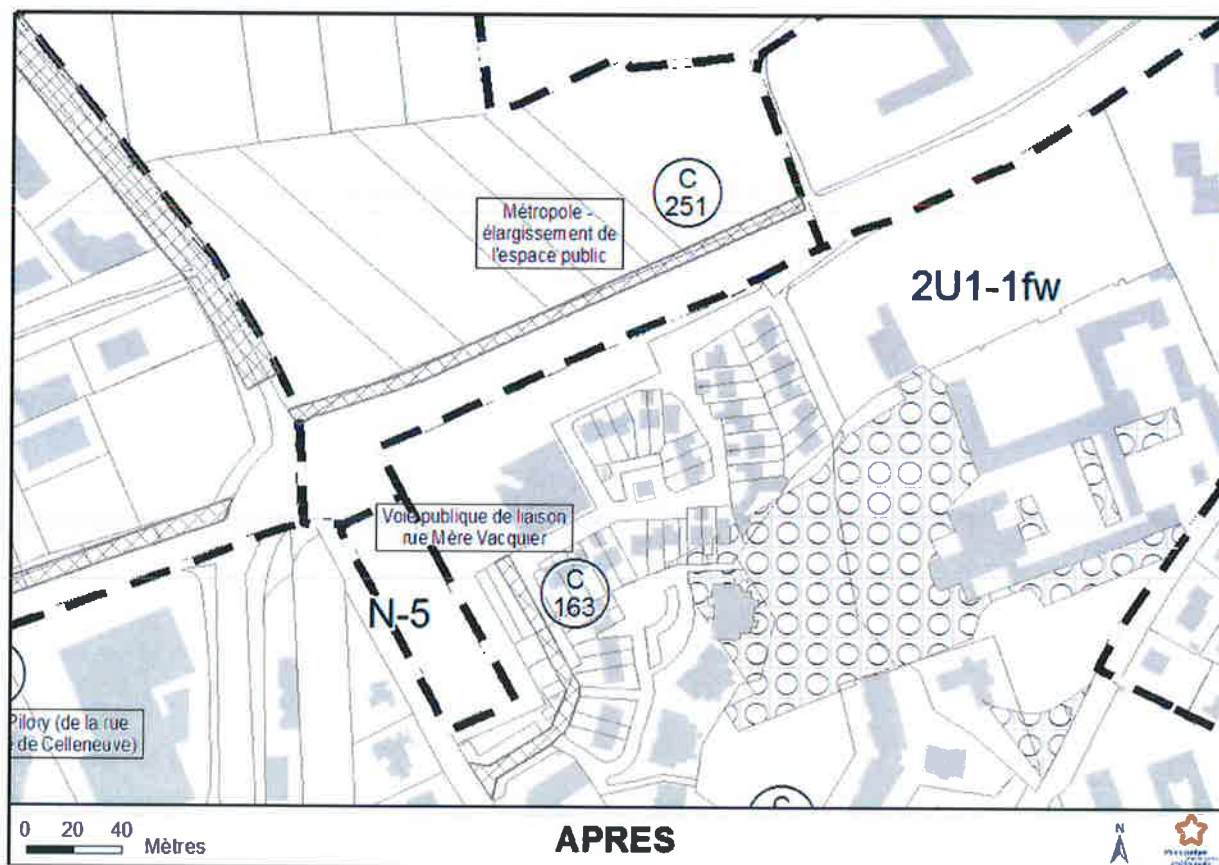
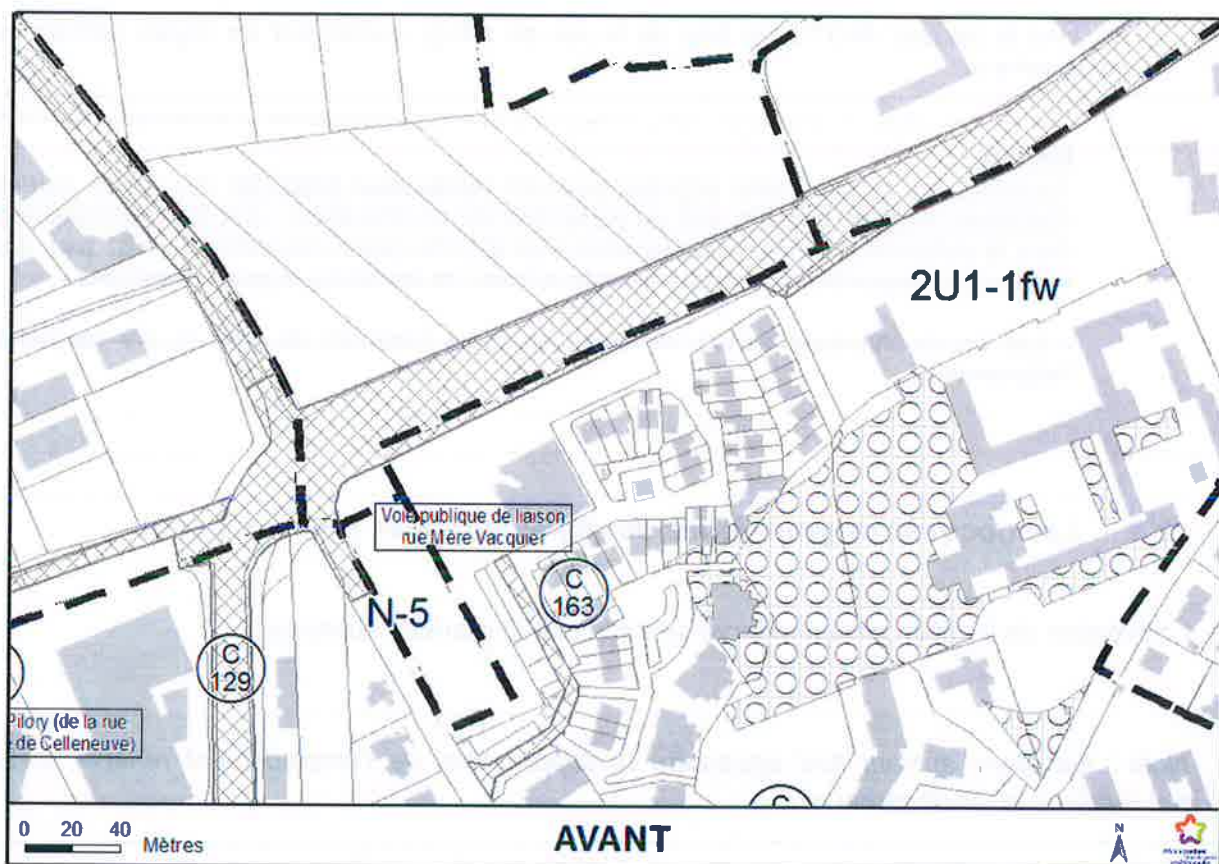
Toutefois, les façades ainsi alignées pourront ~~représenter~~ présenter des reculs partiels (terrasses, loggias, balcons, tout ou partie des rez-de-chaussée,...) et pourront intervenir dans la verticalité du linéaire des façades ainsi alignées telles que défini ci avant. ~~pour des raisons de composition architecturale et la création de terrasses, loggias ou balcons ;~~

~~— Les rez-de-chaussée seront implantés en recul minimum de 1,50 m par rapport à l'alignement.~~

3.3 Les documents graphiques du règlement (plan IV-2-a n°8 et 9)

La création de l'emplacement réservé se traduit de la manière suivante :

Note : les plans suivant font apparaître la suppression de l'emplacement réservé C129 présentée à la modification n°7.



MODIFICATION N°25

QUARTIER CROIX D'ARGENT – Rue de Fontcouverte

Suppression de l'emplacement réservé C225 pour cheminement piéton

1. Présentation et objectifs :

Institué entre la rue de Fontcouverte et le parc Montcalm pour améliorer l'accessibilité du parc Montcalm, l'emplacement réservé C225 n'est aujourd'hui plus opportun en raison de la proximité immédiate de l'emplacement réservé C187.

Celui-ci, situé plus au nord, bénéficie d'un meilleur emplacement puisqu'il est situé près de la rue du Lavandin, qui dessert l'ensemble du quartier Estanove, et permet un accès plus confortable en direction du parc Montcalm.

2. Traduction des objectifs :

- Suppression de l'emplacement réservé C225 entre la rue de Fontcouverte et le parc Montcalm.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

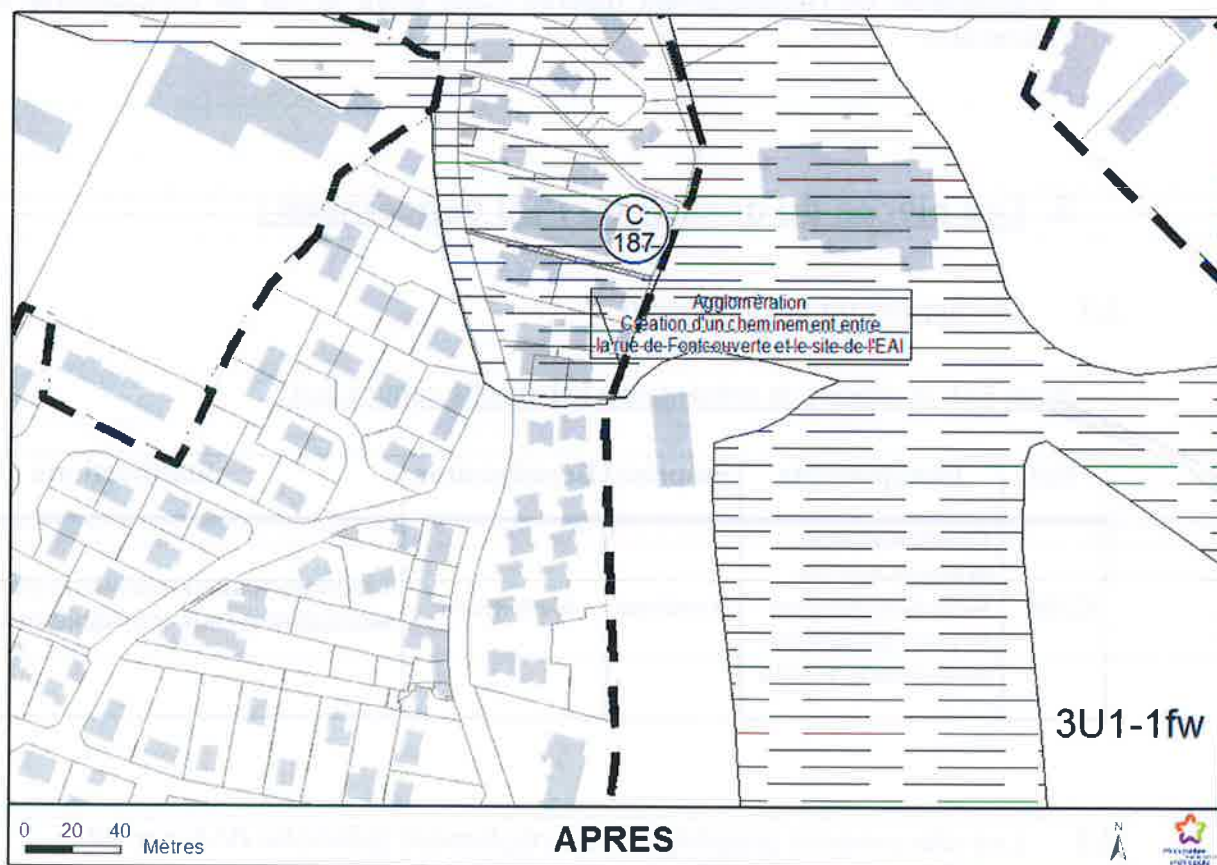
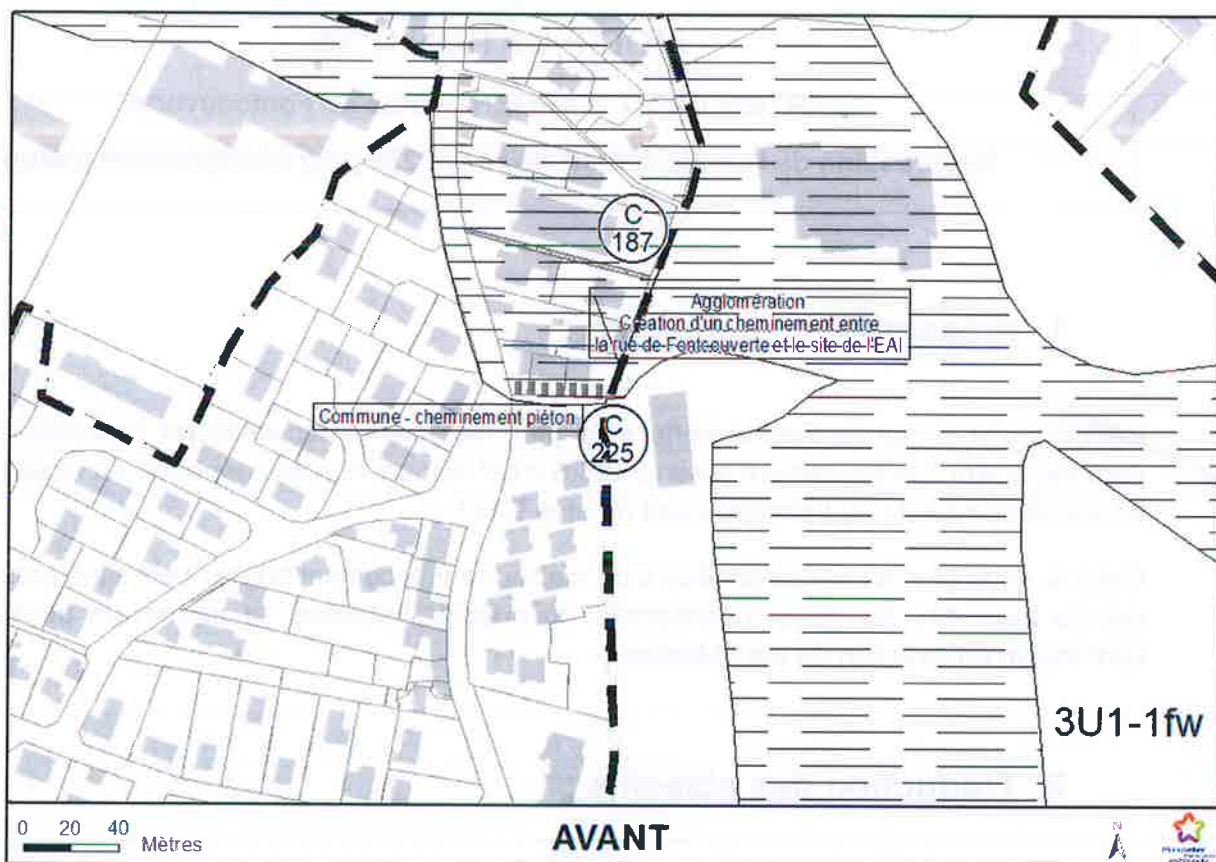
3.1 Le rapport de présentation

Page 647, le rapport de présentation est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C225	Chemin piéton entre la rue de Font Couverte et le parc Montcalm et desserte locale	3 mètres	Commune	Améliorer l'accessibilité du parc Montcalm à tous les habitants

3.2 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°22)

La suppression de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°26

QUARTIER MOSSON – AVENUE DES MOULINS

Classement en secteur de zone 2U1-1bw

Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins - Mas de Campagne »

1. Présentation et objectifs :

Au nord-ouest de la ville, à proximité du rond-point d'Alco, le site de l'Ecole Supérieure de Commerce présente un potentiel de renouvellement urbain important une fois le départ de l'école devenu effectif pour le secteur de la Mogère, au sud de la ville. Directement desservi par la ligne 3 du tramway, il bénéficie d'une situation propice à la création d'un secteur à vocation mixte où se côtoieront des constructions destinées à l'habitation, aux commerces et aux activités.

Pour accompagner cette mutation, il est nécessaire de faire évoluer le zonage réglementaire du secteur de la zone 3U1 vers la zone 2U1 qui se caractérise par une mixité des fonctions (logements collectifs, activités, commerces situés dans la deuxième couronne d'urbanisation de la ville).

Le changement de zonage de ce secteur permettra de répondre à la forte demande en logements qui s'exprime sur ce secteur de Montpellier, tout en promouvant une mixité des fonctions.

Ce changement de zonage entraîne l'extension des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

Parallèlement au changement de zonage, et afin de préciser les objectifs d'aménagement du secteur, il est proposé la création d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins-Mas de campagne ».

2. Traduction des objectifs :

- Classement du secteur en secteur de zone 2U1-1bw, soumis à l'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social ;
- Création d'une orientation d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins-Mas de campagne ».

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le sommaire du PLU

Le sommaire est modifié, comme suit :

III. Orientations d'aménagement

III.24 Orientations d'aménagement et de programmation secteur Alco

(...)

III.28 Orientations d'aménagement et de programmation « secteur Avenue des Moulins - Mas de campagne »

3.2 Les orientations d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement et de programmation n°28 est créée sur le secteur Avenue des Moulins – Mas de Campagne.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteur Avenue des Moulins – Mas de Campagne

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

1. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » se situe au nord-ouest de la ville de Montpellier, entre l'avenue des Moulins et la rue du Professeur Blayac. Il représente un secteur d'urbanisation de 6 ha environ. Cet ensemble est contigu à l'entreprise Sanofi.

Le site est desservi par la ligne 3 de tramway et des lignes de bus.

2. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit d'accompagner la mutation et le renouvellement de ce secteur, une fois le départ effectif de l'Ecole Supérieure de Commerce de Montpellier sur le secteur de la Mogère.

Ce site de renouvellement urbain présentera un caractère mixte où se côtoieront des constructions destinées à l'habitation, aux commerces et aux activités. Le changement de destination de ce secteur permettra de répondre à la forte demande en logements qui s'exprime sur ce secteur de Montpellier, tout en promouvant une mixité des fonctions. Cette opération d'aménagement, qui s'appuiera sur la présence d'un environnement paysager de qualité et une très bonne accessibilité, devra tenir compte de la sensibilité hydraulique du site en maintenant des transparences et en créant un dispositif de rétention.

3. PARTI D'AMENAGEMENT

3.1 Données quantitatives

Le tènement foncier concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation s'étend sur quatre parcelles :

- Parcelle TW 8 : surface du terrain de 20 299 m² ;
- Parcelle TW 36 : surface du terrain de 34 488 m² ;
- Parcelle TW 12 : surface du terrain de 3 369 m² ;
- Parcelle TW 23 : surface du terrain de 2 211 m².

3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement du secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » s'articulera autour de plusieurs orientations fortes :

- Structurer ce nouveau morceau de ville en respectant la topographie et les transparences hydrauliques du site,
- Préserver les espaces de qualité et en particulier les boisements existants,
- Favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cycles),
- S'adosser à la station de tramway existante pour structurer un espace public fédérateur.

Aussi, le projet pourra s'organiser autour :

- d'axes de composition mettant en valeur les qualités paysagères du site,
- d'un espace public structurant marqué par des façades bâties selon un principe d'alignement (cet aménagement public sera directement connecté à la station de tramway existante),
- de secteurs d'urbanisation organisés sur le principe d'îlots urbains au cœur d'un ensemble paysager,
- de la création d'une polarité commerciale associée à la station de tramway,
- du maintien d'une proportion importante de végétal, support de développement de modes cheminements piétons/cycles lisibles et confortables, gage de confort en mettant à distance les habitations des axes de circulation et permettant de relier aisément les différents équipements publics,
- du réaménagement du mas de Campagne, bâtiment déjà très remanié.

4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

4.1 Axes de composition

- Les axes de composition du parti d'aménagement devront s'appuyer sur deux percées visuelles avec les caractéristiques suivantes :
- Confortables et structurantes, elles constitueront l'armature sur laquelle le projet d'aménagement s'appuiera,
- Elles garantiront la liaison avec l'espace public structurant à redéfinir, autour de la station de tramway et de la rue du Professeur Blayac,
- Elles permettront d'encadrer les futurs bâtiments,
- Elles pourront être largement plantées et participeront ainsi au maintien d'une ambiance paysagère sur le site,
- Elles pourront être le support de cheminements piétons permettant notamment de relier la station de tramway,
- La percée visuelle est-ouest prendra appui sur le talweg naturel présent sur le site, support de la transparence hydraulique existante.

4.2 Accessibilité et circulation piétonne

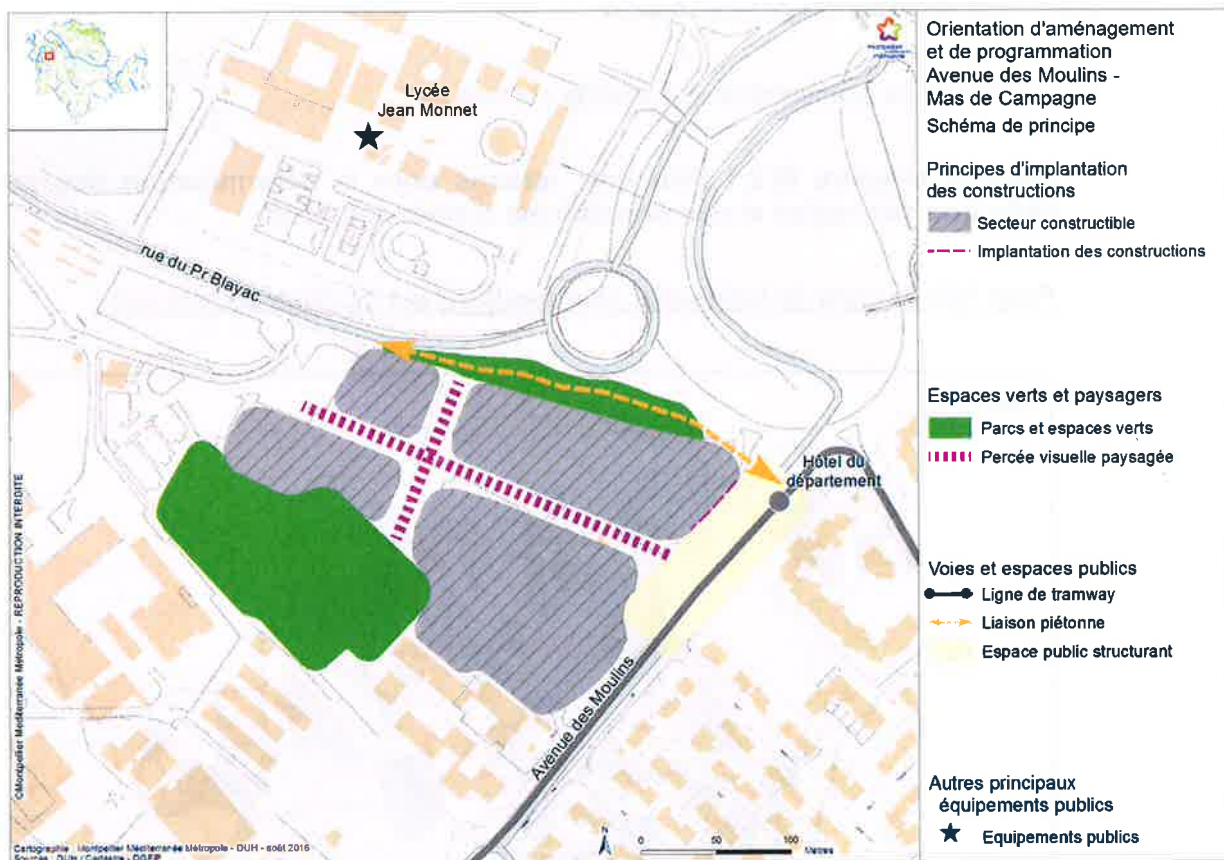
Les percées visuelles pourront accueillir des liaisons piétonnes permettant de connecter le quartier du nord à son environnement immédiat et plus particulièrement à la station de tramway « Hôtel du Département ».

4.3 Le tramway et le bus

Le secteur est desservi par la ligne 3 de tramway de la Métropole de Montpellier, station «Hôtel du Département». Il est également desservi en bus.

4.4 Réseaux divers (Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Electricité, gaz, télécommunication)

La réalisation des réseaux d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, ainsi que la réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage public compléteront l'aménagement du secteur.

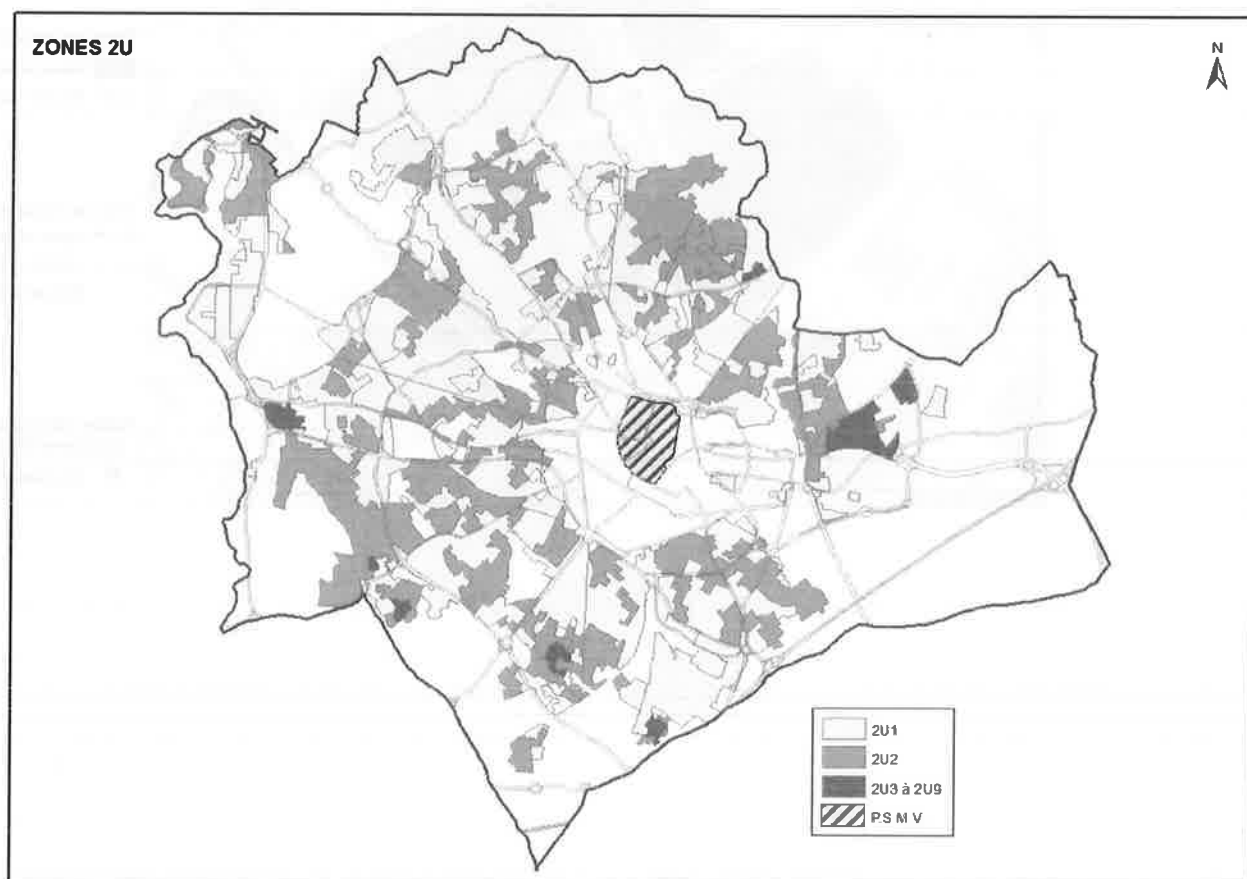


3.3 Le rapport de présentation

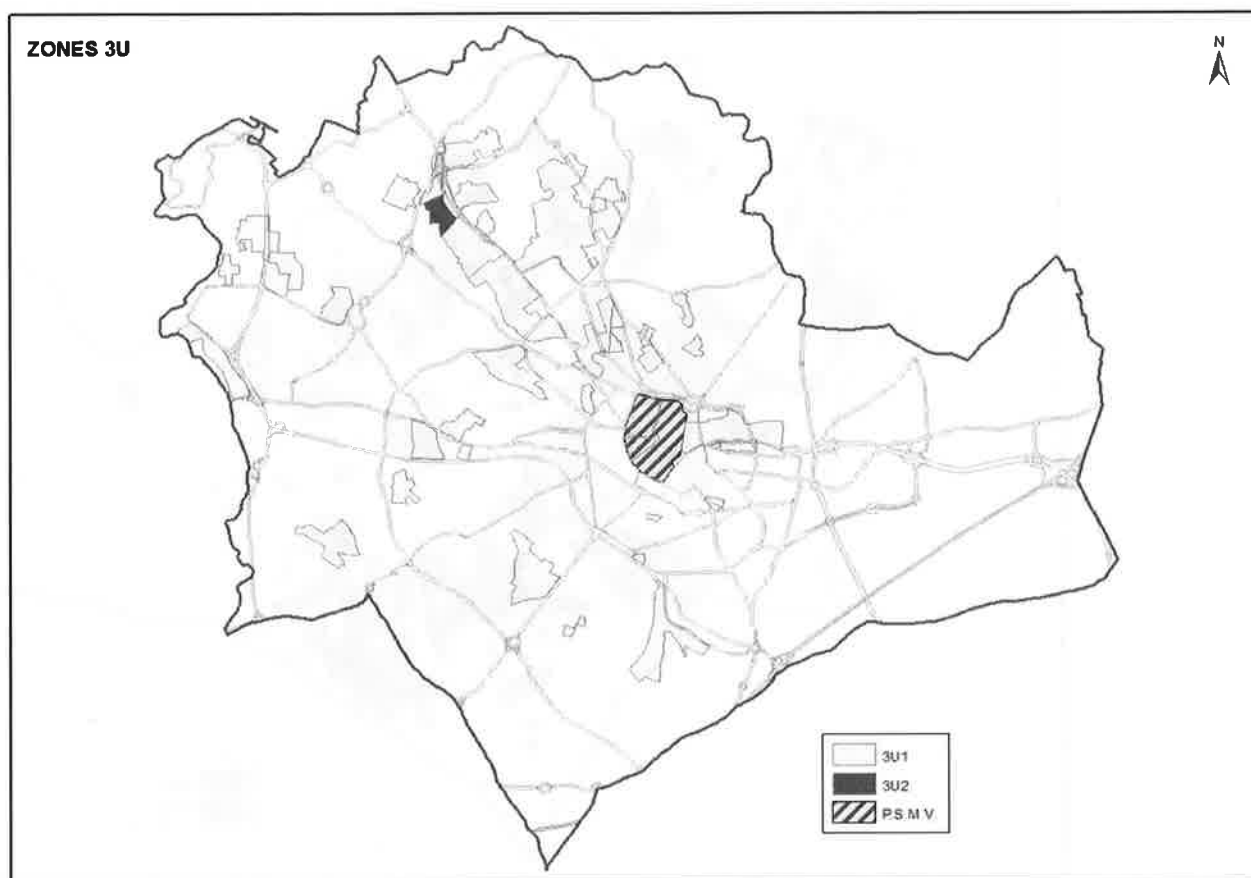
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement :

Page 320, la carte de localisation des zones 2U est modifiée comme suit :

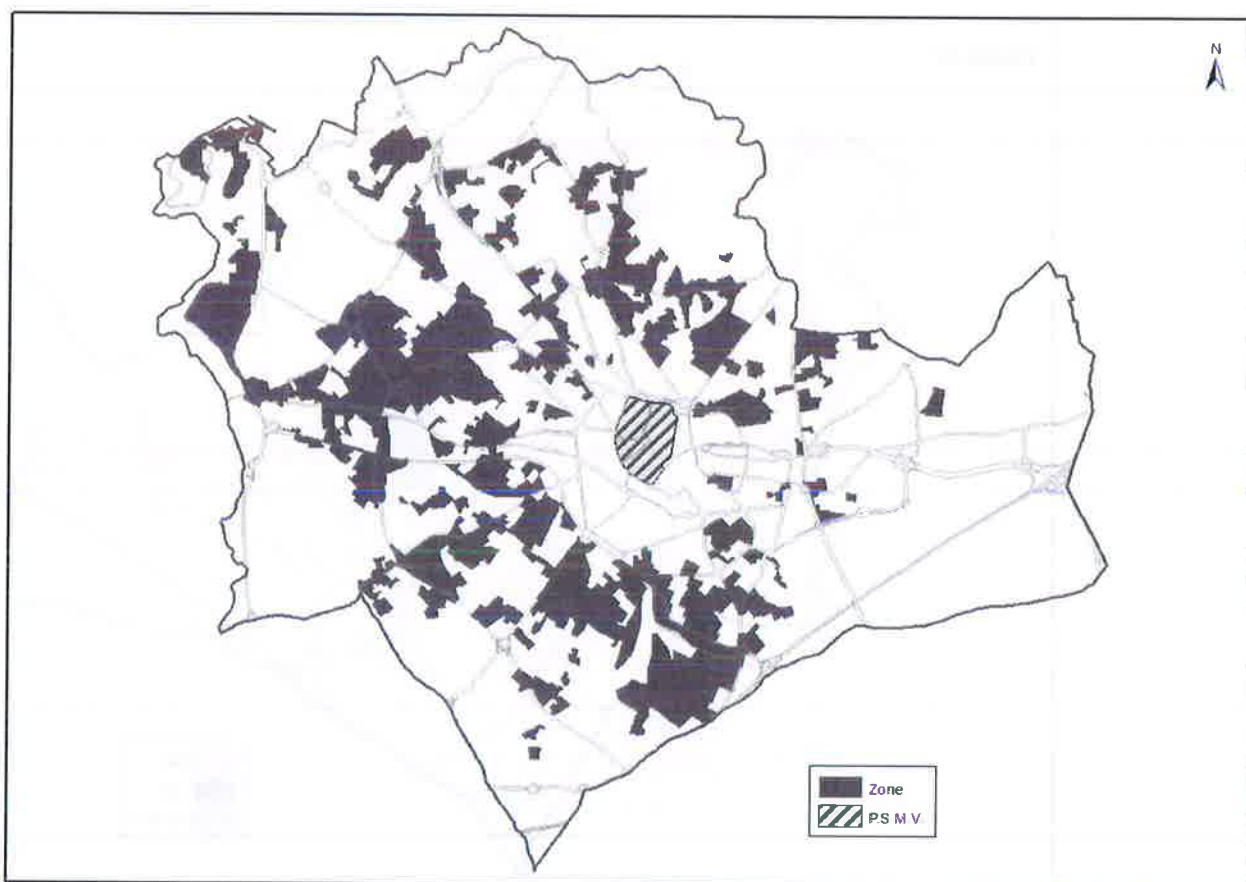


Page 321, la carte de localisation des zones 3U est modifiée comme suit :

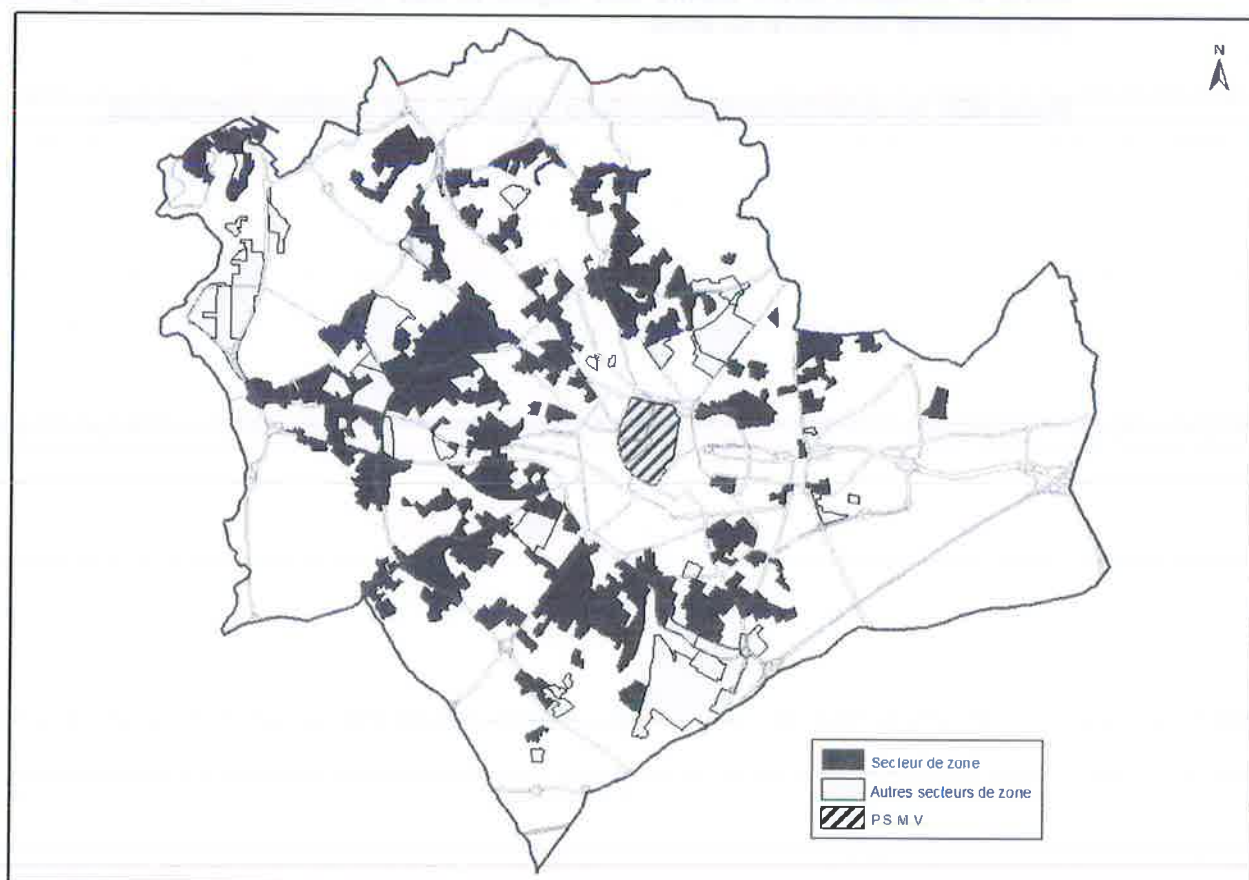


Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liés aux zones et secteurs de zone

Page 409, la carte de localisation de la zone 2U1 est modifiée comme suit :



Page 411, la carte de localisation du secteur de zone 2U1-1 est modifiée comme suit :



Page 467, la présentation de la zone 3U1 est modifiée comme suit :

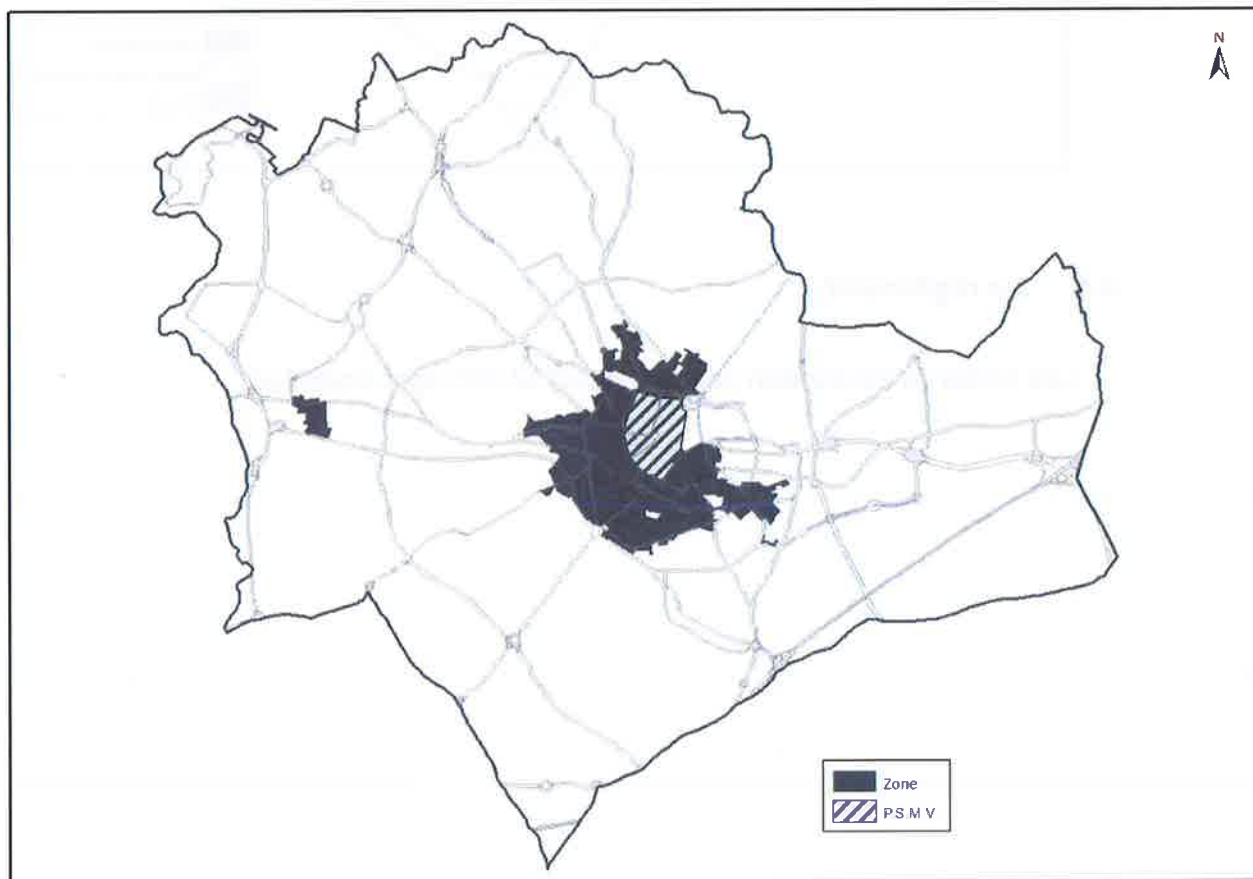
DESCRIPTION :

Cette zone recouvre de grandes unités foncières appartenant à des propriétaires, à caractère institutionnel. Ces unités foncières correspondent le plus souvent à de grands équipements collectifs, publics ou privés.

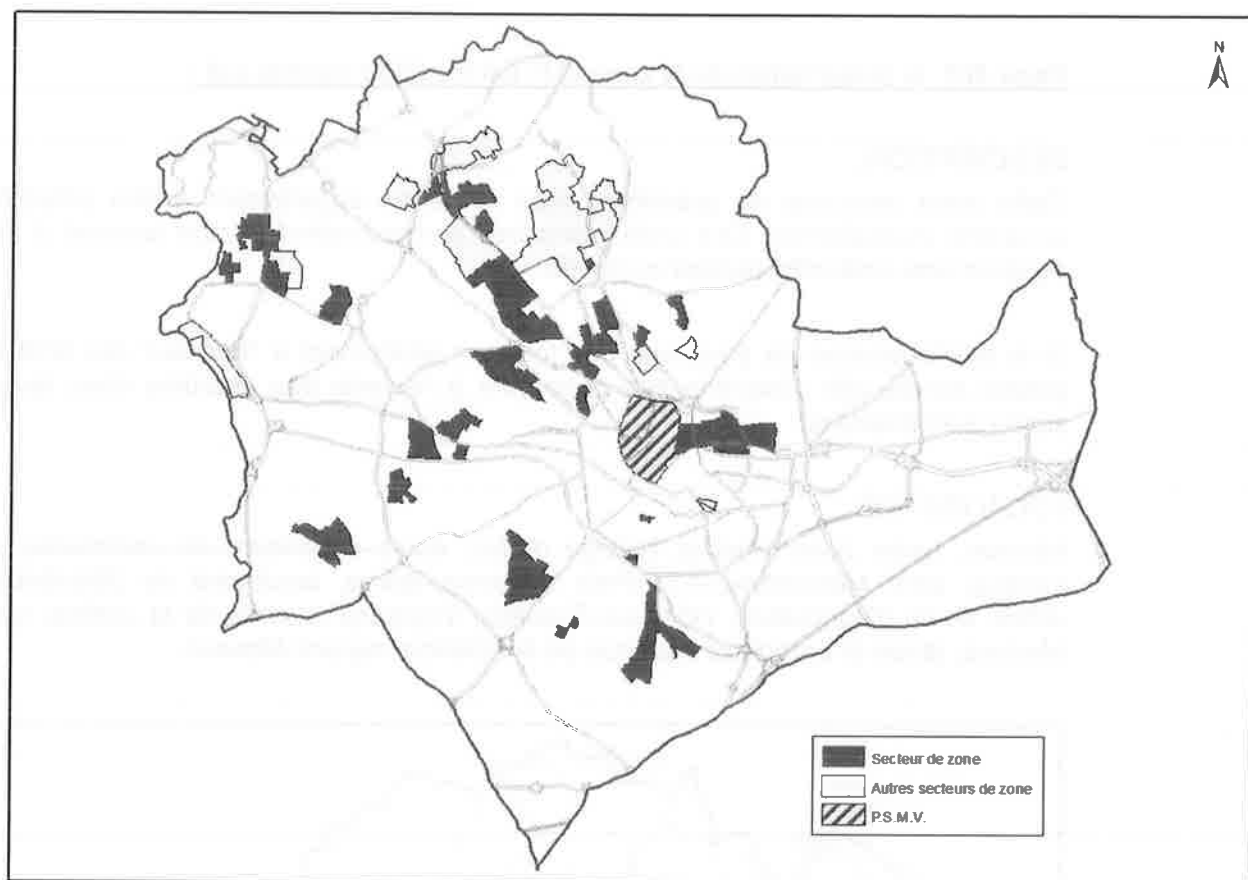
Si la mixité urbaine ne s'exprime pas toujours pleinement à l'intérieur des limites de ces petites zones, elle s'exprime très largement à l'échelle des quartiers dans lesquels ces zones sont insérées.

LOCALISATION :

Mosson, lycée Jean Monnet, collège d'Alco, ~~école supérieure de commerce~~, route de Lodève, parc Montcalm-E.A.I., Prés d'Arènes, gares, boulevard de Strasbourg, lycée Joffre, école d'agriculture, Hôpitaux-Facultés, Veyrassy, avenue de la Justice, lycée Jean Mermoz, stade et complexe nautique de la Mosson, espace Mosson.

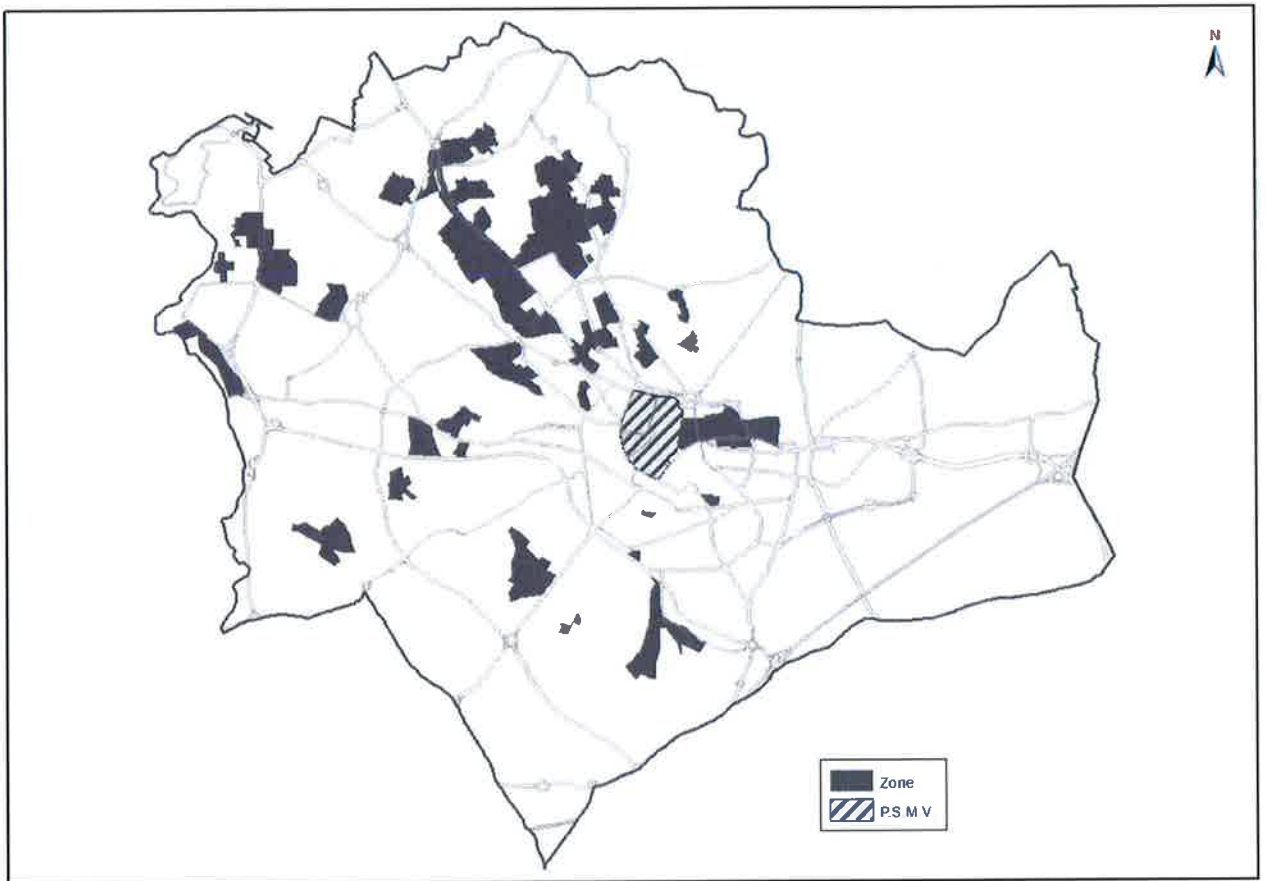
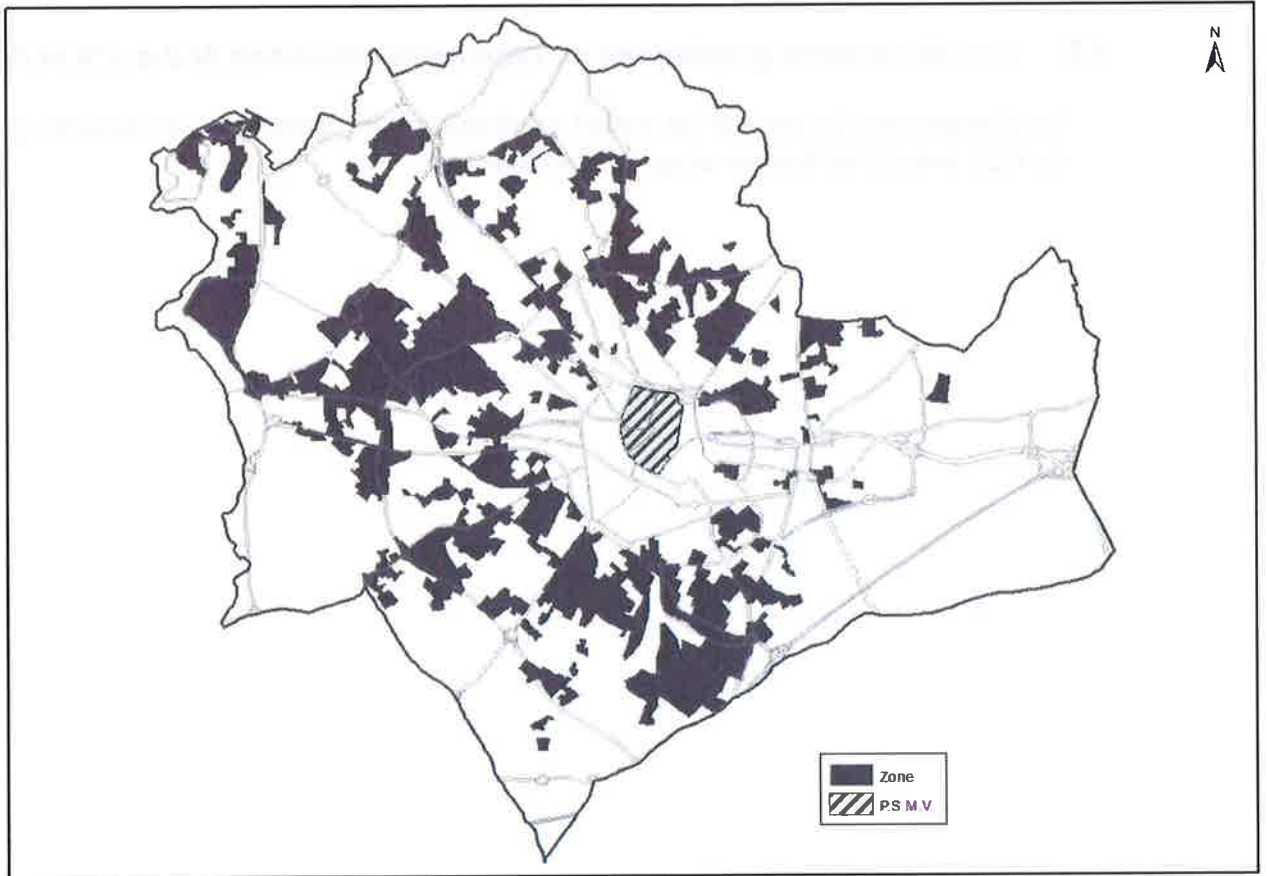


Page 469, la présentation du secteur de zone 3U1-1 est modifiée comme suit :



3.4 Le règlement

Les cartes de localisation des zones 2U1 et 3U1 sont modifiées.



3.5 Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°9 et IV-2-f)

Le changement de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



Planche IV-2-a n°9

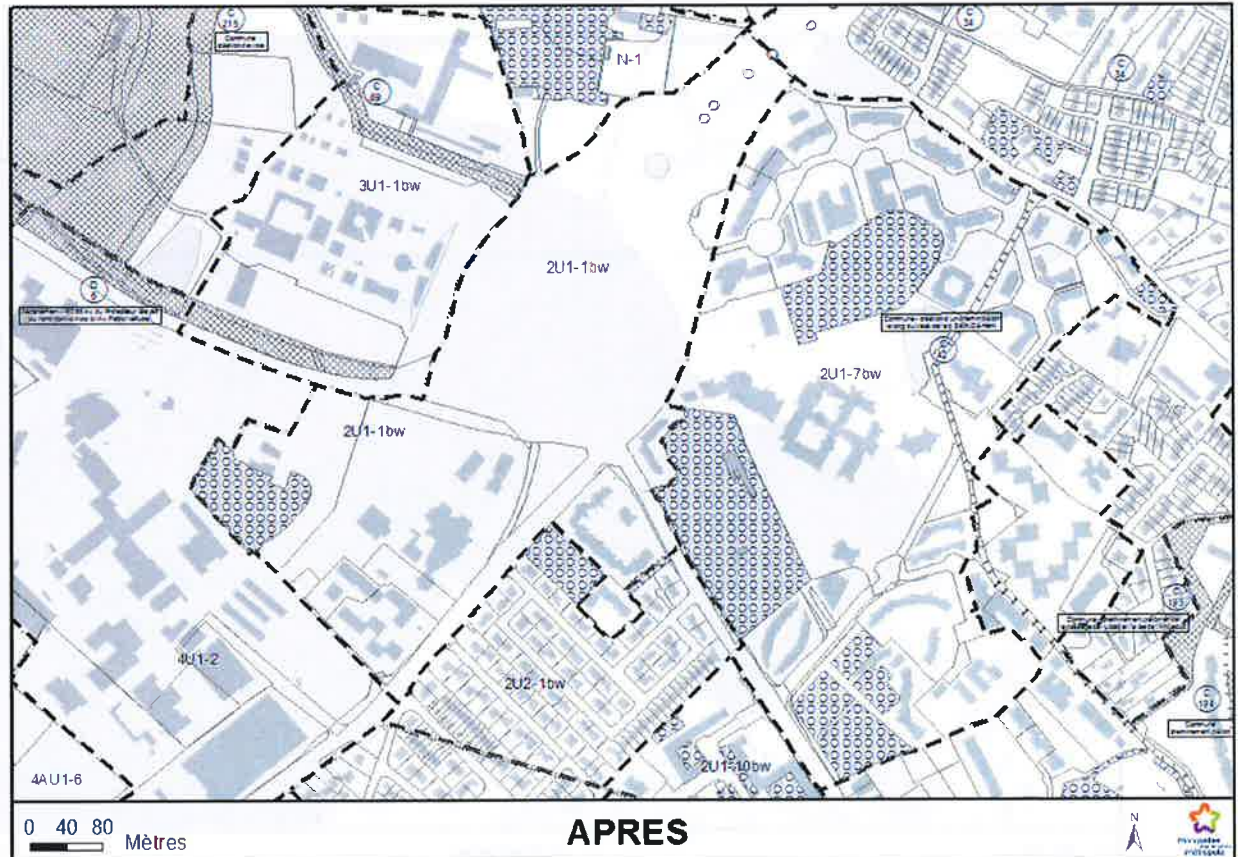
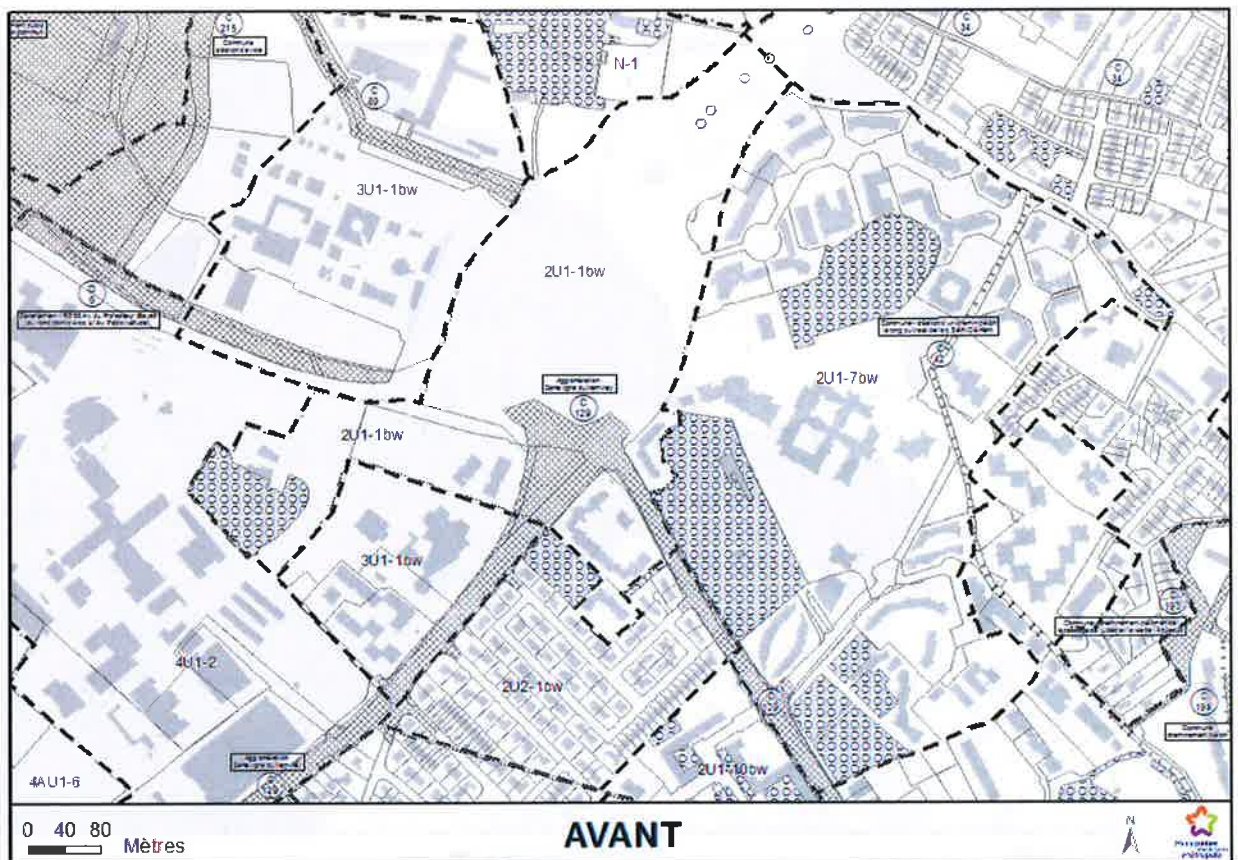
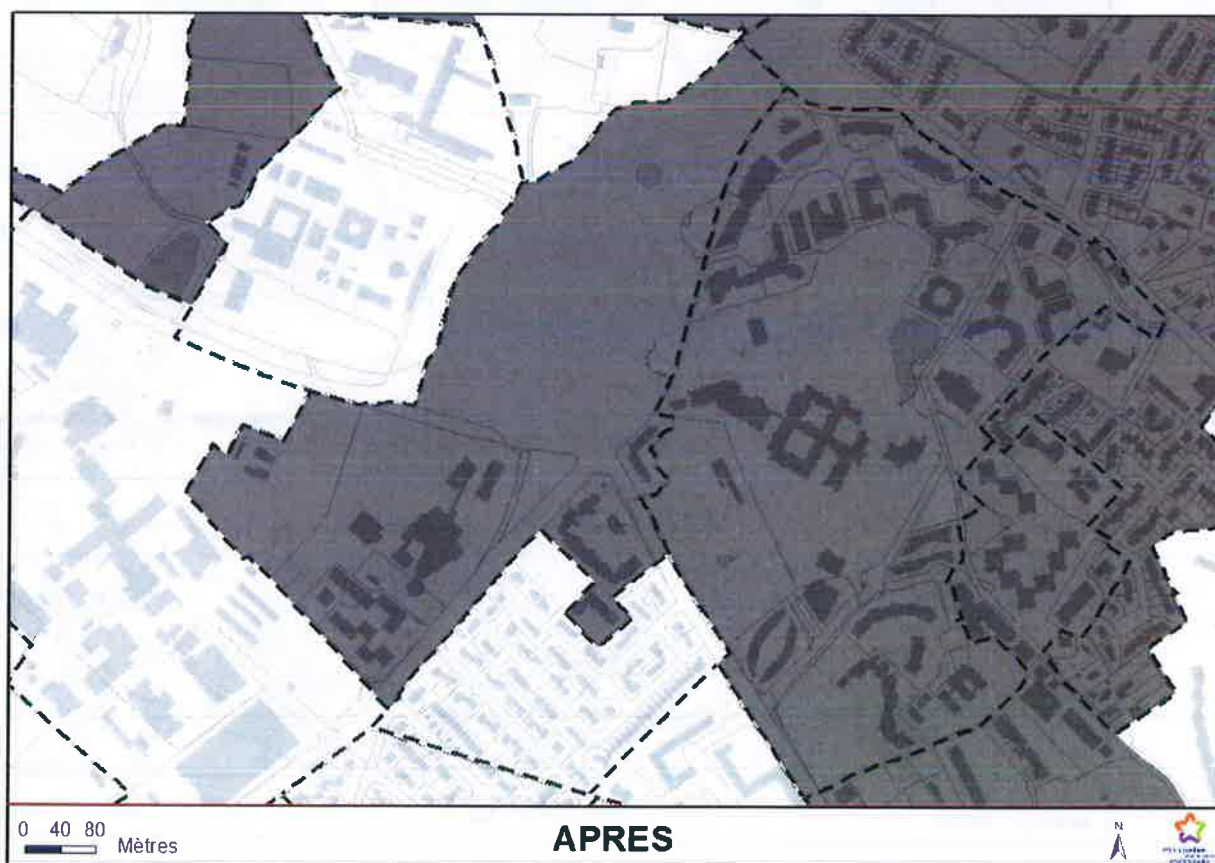
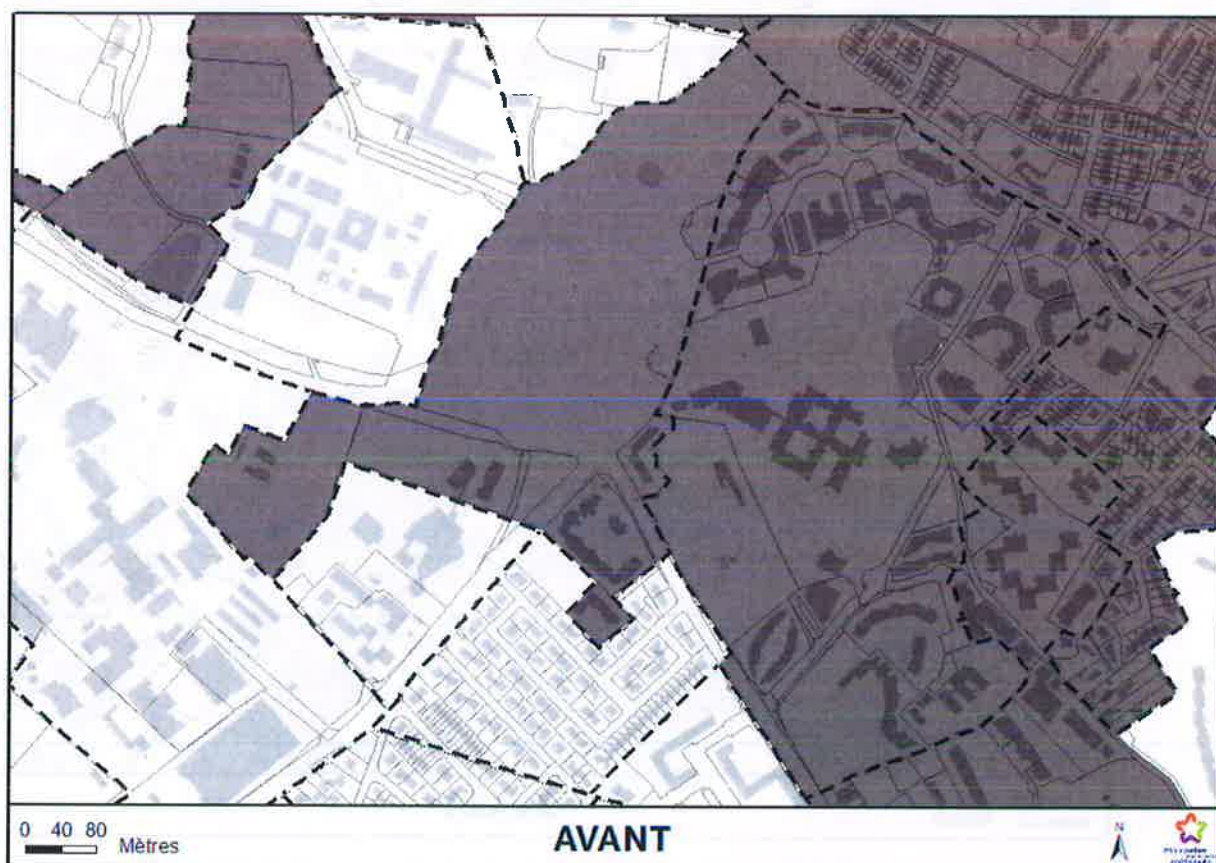


Planche IV-2-f (secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social) :



MODIFICATION N°27

QUARTIER LA CHAMBERTE – Avenue de la Colline Modification de l'emplacement réservé C1 pour voirie

1. Présentation et objectifs :

L'emplacement réservé C1 a été institué dans le cadre de la révision du plan d'occupation des sols approuvée le 22 octobre 1998 et a été repris selon la même emprise et la même affectation dans le plan local d'urbanisme approuvé le 2 mars 2006.

Cet emplacement réservé vise l'élargissement de l'avenue de la Colline dans sa section comprise entre la rue des Eglantiers et la rue de la Croix de Figuerolles, afin de sécuriser le cheminement des piétons par la création et l'élargissement de trottoirs, aménagements particulièrement justifiés par la proximité du lycée Jules Ferry et de ses installations sportives.

Les réflexions d'aménagement de l'espace public de l'avenue de la Colline engagées courant 2015 par Montpellier Méditerranée Métropole montrent que l'organisation de la sécurité de tous les modes de déplacement peut être réalisée par des travaux ne nécessitant pas une emprise aussi large que l'actuelle emprise de l'emplacement réservé C1.

Aussi, afin de ne pas grever inutilement la parcelle cadastrée IW 340, bordant l'avenue de la Colline et accueillant les installations sportives publiques et d'intérêt général du lycée Jules Ferry, il est proposé de recalculer le tracé de l'emplacement réservé C1 au droit de ladite parcelle.

Il s'agit également, de modifier l'identité du bénéficiaire de cet emplacement réservé dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

2. Traduction des objectifs :

- Recalage du tracé de l'emplacement réservé C1 au droit de la parcelle cadastrée IW 340 ;
- Modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé C1.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

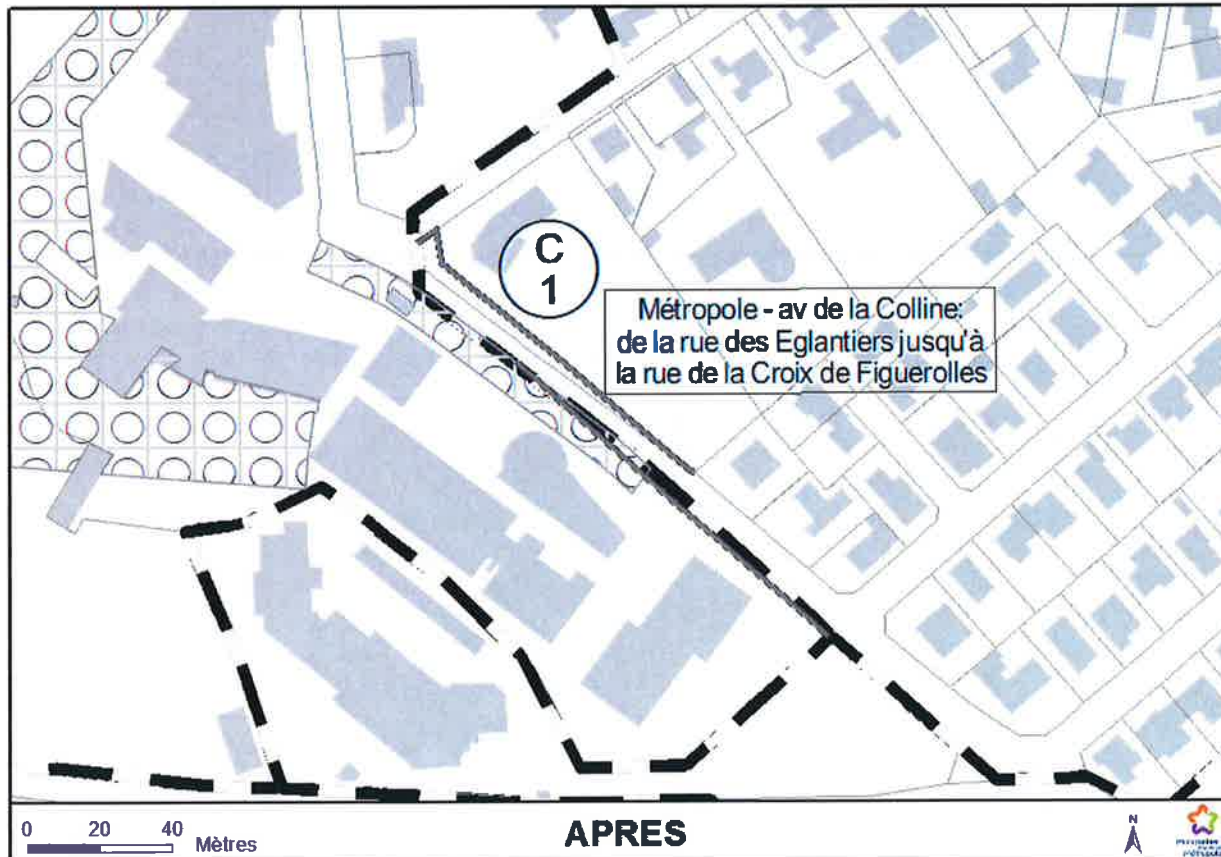
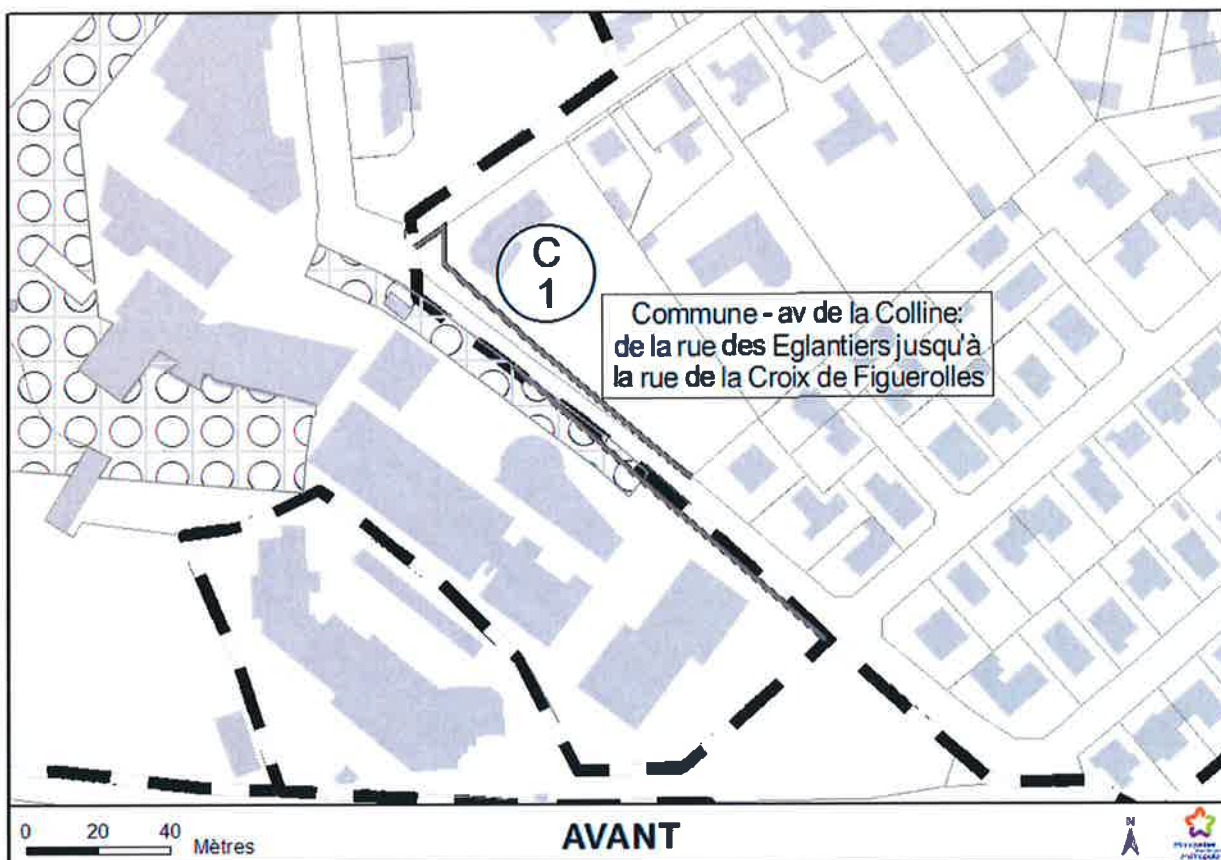
Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

Page 637, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C1	<i>Avenue de la Colline (de la rue des Eglantiers à la rue de la Croix de Figuerolles)</i>	Selon plan	Métropole	<i>Rendre le cheminement piéton plus sécurisant : création et élargissement de trottoir</i>

3.2 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°15)

La modification de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°28

QUARTIER CROIX D'ARGENT - DOMAINE DE RIEUCOULON

Zone agricole A – Possibilité de changement de destination des bâtiments agricoles

Réduction de l'emplacement réservé R5 pour parc public

1. Présentation et objectifs :

A l'ouest du territoire communal, le domaine de Rieucoulon est situé au cœur de l'agriparc classé en zone agricole A du PLU et objet de l'emplacement réservé R5 pour la réalisation d'un grand poumon vert urbain englobant, sur près de 63 ha, l'ensemble de la coulée verte du ruisseau du Rieucoulon, le domaine et les terres du domaine de Rieucoulon, du Mas Nougier et du domaine du Grand Puy.

Par délibération du 22 juillet 2013, le conseil municipal de la Ville de Montpellier a approuvé une modification du PLU portant adaptation des dispositions règlementaires applicables à la zone agricole de ce secteur de la commune, en particulier pour assurer un devenir nouveau au domaine du Grand Puy :

- en intégrant à l'article 2 du règlement de la zone agricole A les dispositions ouvertes par l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, en vigueur à cette date, permettant d'identifier des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination, du fait de leur caractère patrimonial ou historique,
- en réduisant ponctuellement l'emprise de l'emplacement réservé R5 autour du domaine du Grand Puy.

A la différence du domaine du Grand Puy, le domaine de Rieucoulon conserve encore à ce jour une activité agricole dynamique. Du fait de l'expansion urbaine de ces 30 dernières années, le domaine a toutefois progressivement évolué d'un ensemble viticole traditionnel et rural vers un espace de contact entre le monde agricole et la ville, sans pour autant avoir perdu les attraits de son patrimoine architectural et paysager remarquable, caractéristique des folies des XVIII^e et XIX^e siècles qui émaillent la périphérie montpelliéraine.

Bien loin de vouloir abandonner l'activité agricole du domaine, ses propriétaires souhaitent au contraire en conforter aujourd'hui l'assise économique en envisageant le développement d'activités connexes conservant un lien avec la production viticole. Cela vise en particulier l'accueil d'événements culturels, festifs et professionnels qui permettra une ouverture des lieux aussi bien au monde économique qu'aux particuliers, tout en apportant, par la même occasion, une réponse à un besoin avéré des entreprises et des montpelliérains en matière de lieu de réception et d'accueil d'exception.

C'est donc pour répondre à cet enjeu important qu'il est proposé, suivant les principes déjà retenus pour le domaine du Grand Puy et conformément aux dispositions du nouvel article L.151-11 du code de l'urbanisme, d'adapter les dispositions du PLU :

- par le repérage graphique des bâtiments du domaine de Rieucoulon susceptibles de faire l'objet de changement de destination,

- par la réduction ponctuelle de l'emplacement réservé R5 sur des parcelles non essentielles à la réalisation des aménagements pour lequel il a été institué. D'une superficie d'environ 1,65 hectare, cette réduction représente 2,75 % de la totalité de l'emprise totale de l'emplacement réservé R5 (59,85 ha).

Il est précisé que le projet devra par la suite (au moment du permis de construire) recevoir un avis conforme de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Par ailleurs, la loi ALUR du 24 mars 2014 a abrogé l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme en conservant ses principes dans un article L.123-1-5, mais en abandonnant son caractère restrictif limitant les possibilités de changement d'affectation des bâtiments situés en zone agricole aux seuls bâtiments présentant un intérêt architectural et ou patrimonial.

C'est donc également pour prendre en compte ces nouvelles dispositions législatives, nouvellement codifiées à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme par l'ordonnance du 23 septembre 2015, que le règlement de la zone agricole A du PLU est aujourd'hui adapté.

2. Traduction des objectifs :

- Identification des bâtiments du Domaine de Rieucoulon comme pouvant changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
- Réduction ponctuelle de l'emplacement réservé R5 pour la réalisation d'un grand poumon vert urbain ;

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Page 326, chapitre « III.2.1 Principes retenus pour la délimitation des zones et pour la définition des règles et des orientations d'aménagement », la présentation de la zone A est modifiée et complétée comme suit :

- La zone A à usage agricole

Cette zone recouvre les secteurs à vocation agricole affirmée, présents sur le territoire communal.

A l'intérieur de la zone A, afin de permettre la réhabilitation et la mise en valeur de bâtiments n'assurant plus de fonction agricole, la Ville a adopté une règle d'occupation des sols pour permettre, en ciblant les projets et en veillant à ne pas porter atteinte au caractère général de la zone, la mutation de certains bâtis définitivement perdus pour l'activité agricole, dans le but d'éviter, autant que possible, l'abandon et la ruine de constructions au caractère patrimonial souvent avéré.

Conformément à l'article ~~L.123-3-4~~ L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement désigne ainsi les bâtiments agricoles qui, ~~en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial,~~ peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas ~~l'exploitation agricole~~ l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit :

▪ du domaine du Grand Puy :

Situé dans le quartier du Pas du Loup, au cœur de l'agriparc du Mas Nouguier, le domaine du Grand Puy est une ancienne métairie entourée d'un jardin à la française. Il constitue l'un des derniers mas agricoles montpelliérains construits au XVIII^e siècle. Resté à l'écart des développements urbains, il a conservé en partie les caractéristiques paysagères et architecturales qui ont motivé sa protection au titre des monuments naturels et des sites. Le bâtiment, l'allée de pin parasols de la noria ainsi que le jardin sont classés depuis 1943 tandis que les abords du domaine sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des sites depuis 1961.

Patrimoine du XVIII^e siècle reprenant de nombreuses décorations en vogue dans les « folies » montpelliéraines de la même époque, le domaine du Grand Puy, aujourd'hui à l'abandon, a néanmoins perdu beaucoup de sa superbe, se dégradant peu à peu au fil du temps. De nombreux objets décoratifs ont disparu tandis que la végétation a repris ses droits, faisant disparaître les éléments du jardin à la française.

▪ du domaine de Rieucoulon :

Situé à la limite sud-ouest du territoire communal, le domaine de Rieucoulon fait partie des constructions remarquables de la périphérie montpelliéraine. Les premiers écrits cadastraux relatent la présence du domaine de Rieucoulon et de son vignoble sur la commune de Montpellier au cours des années 1670. Acquis en 1772 par Jean-André Vassal, conseiller du Roi et receveur général des finances du Languedoc, qui construit la première maison d'habitation, le domaine change plusieurs fois de propriétaires pour, à la suite d'un héritage, entrer en 1881 dans le patrimoine de la famille de Lunaret, grande famille d'aristocrates érudits montpelliéraine, ancêtres des vignerons actuels. Autour des bâtiments des XVIII^e et XIX^e siècles, le vignoble du domaine s'étend sur 25 hectares d'un seul tenant, sur un sol argilo-calcaire. Plantées de cépages très divers qui font la richesse de la production du domaine (carignan, alicante, grenache, merlot, syrah, cabernet-sauvignon, sauvignon blanc, pinot, marselan, muscat petit grain...), les terres sont réparties pour moitié sur les communes de Montpellier et de Saint Jean de Védas.

Page 626, chapitre « III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagement liés aux zones et secteurs de zone », le paragraphe « Traductions réglementaires communes à tous les secteurs de la zone » de la zone A est complété comme suit :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Corps de règle spécifique à une zone où ne sont autorisées que les constructions à usage agricole, à l'exception des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement au titre de l'article ~~L.123-3-4~~ L.151-11 du code de l'urbanisme, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Article 2 : « Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Le changement de destination est autorisé pour les bâtiments identifiés dans les documents graphiques du règlement, au titre de l'article ~~L.123-3-4~~ L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition que ce changement ne compromette pas ~~l'exploitation agricole~~ l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Page 654, dans le chapitre III.3.2 Autres emplacements réservés, les informations concernant l'emplacement réservé R5 sont modifiées comme suit :

• **Bassin versant du Rieucoulon**

R5 : Emplacement réservé (60 58 ha environ) pour la réalisation d'un grand poumon vert pour le sud-ouest de la ville, dans la coulée verte du ruisseau du Rieucoulon, sur les sites du domaine du Rieucoulon et du Mas Nouguier.

3.2. Le règlement

Page 324 du règlement des zones AU, N et A, la rédaction des principales traductions réglementaires de la zone A est complétée comme suit :

PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :

– Dans son ensemble la zone A se caractérise par :

- autorisation de construire des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation ;
- autorisation de changements de destination pour les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article ~~L.123-3-4~~ L.151-11 du code de l'urbanisme.

Page 325, la rédaction des articles 1 et 2 de la zone A est complétée comme suit :

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

1) Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitation ne dépendant pas d'une exploitation agricole autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et activités de service, à l'artisanat, à l'industrie autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

2) Dans les périmètres en bordure des cours d'eau définis dans les annexes sanitaires du PLU:

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 2).

3) Dans les périmètres des secteurs particuliers de risque d'inondation délimités dans les documents graphiques du règlement :

Les occupations et utilisations autres que celles visées à l'article 2, paragraphe 3).

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Dans l'ensemble de la zone :

– Sont admis sans préjudice des règles définies aux paragraphes 2 et 3 suivants :

- les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les changements de destination à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerces et activités de service, artisanat, industrie dans l'emprise existante des bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.123-3-4 L.151-11 du code de l'urbanisme, à condition qu'ils ne compromettent pas ~~l'exploitation agricole~~ l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les installations classées pour la protection de l'environnement liées aux équipements publics et aux équipements d'infrastructure, aux constructions ou installations d'intérêt collectif, aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

– Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de changement de destination (si les constructions existantes sont à usage agricole) :

- les réhabilitations de bâtiments existants.

– Sont admises à condition qu'elles ne présentent pas un caractère répétitif et ne conduisent pas à une extension supérieure à 50 % de la surface de plancher existante :

- les extensions mesurées des bâtiments existants.

Page 331, le paragraphe « b) En ce qui concerne les bâtiments » de l'article 11 de la zone A est modifié comme suit :

b) En ce qui concerne les bâtiments

L'aspect des extensions devra être similaire à l'existant, les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.

Tous les travaux réalisés sur les bâtiments repérés sur les documents graphiques du règlement

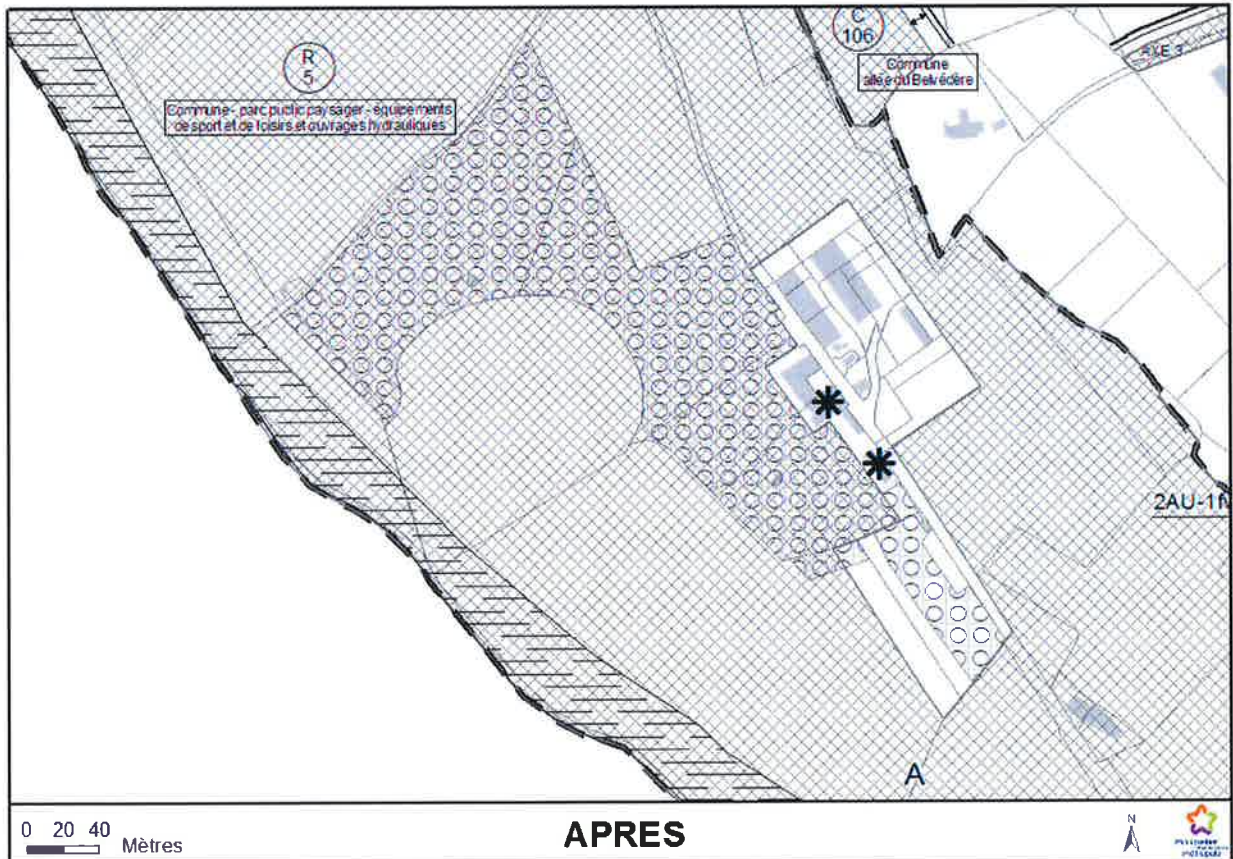
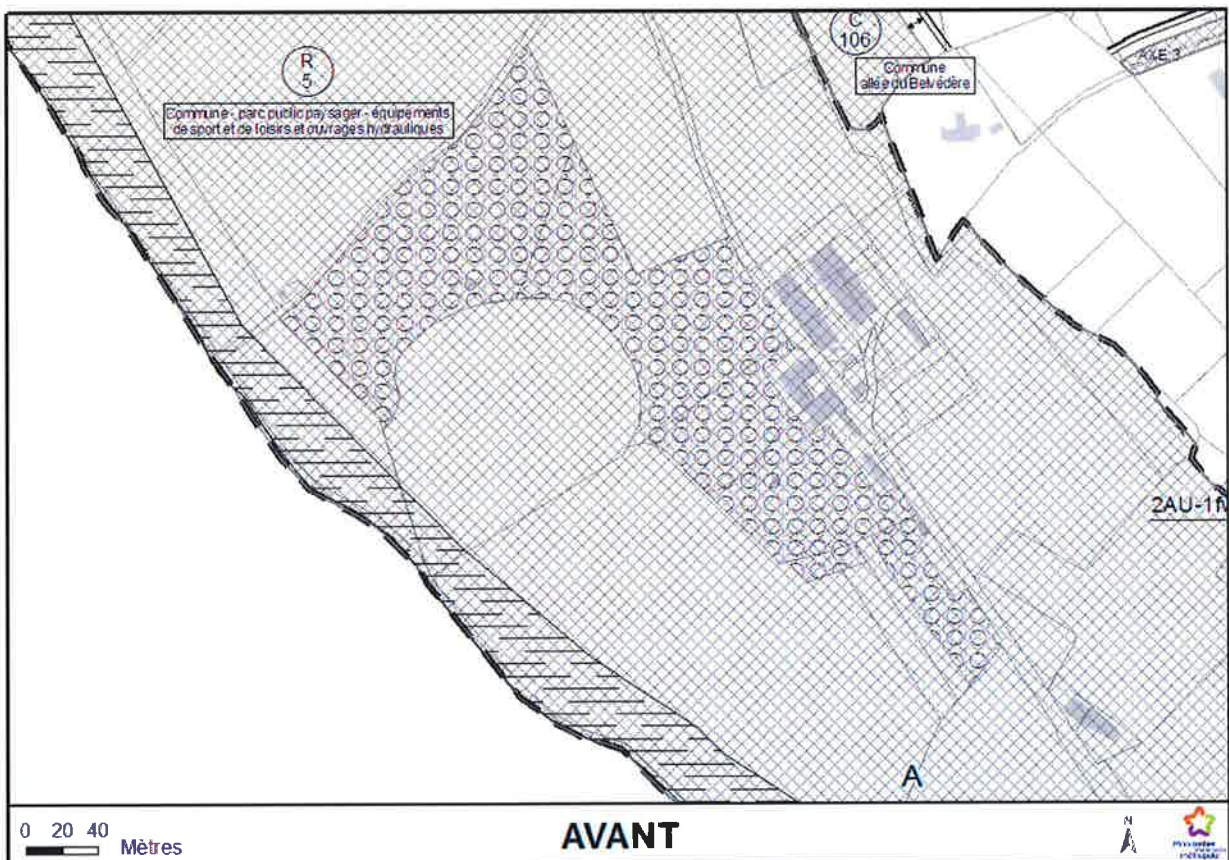
au titre de l'article ~~L.123-3-1~~ L.151-11 du code de l'urbanisme doivent être conçus de manière à ne pas compromettre la qualité paysagère du site et, le cas échéant, selon l'état et les caractéristiques d'origine des constructions, aller dans le sens, d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques et architecturales ;
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Pour les toitures en pente, les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire devront être intégrés dans le plan de la toiture sans débord.

3.3. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°21 et 26)

Les modifications se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°29

QUARTIER CROIX D'ARGENT – ECOLE D'APPLICATION DE L'INFANTERIE (EAI)

Ancienne caserne Guillaut

Evolutions réglementaires du secteur de zone 2U1-13fw

1. Présentation et objectifs :

Racheté par la Ville de Montpellier à l'Etat en 2012, suite au départ de l'armée, le site de l'ancienne École d'Application de l'Infanterie (E.A.I.) constitue l'un des principaux territoires de renouvellement urbain de la ville, en complément du développement de nouveaux quartiers.

Sur près de 35,5 hectares, répartis sur deux secteurs (le parc Montcalm et la caserne), il devrait compter à terme près de 2 500 logements mixtes (sociaux, étudiants, libres et en accession abordable) dont 1 900 sur le site de l'ancienne caserne Guillaut. Les premiers logements devraient être livrés fin 2019. Une crèche, construite autour de l'ancienne chapelle de la caserne, sera livrée en 2018, tandis qu'un groupe scolaire ouvrira ses portes à l'horizon 2019.

Le projet de renouvellement urbain du site de l'EAI s'inscrit sur une période d'une quinzaine d'années et fait l'objet d'un aménagement progressif.

Après une première modification du PLU en 2013 sur le secteur de la caserne Guillaut qui avait permis d'introduire une mixité urbaine et fonctionnelle propice au réinvestissement urbain et à l'ouverture de ce futur quartier sur la ville, et parallèlement à la poursuite des études de réaménagement du site, il s'agit aujourd'hui de modifier deux dispositions réglementaires relatives à la hauteur maximale des constructions et au stationnement sur le secteur de la caserne Guillaut.

Sur la hauteur maximale des constructions

Le projet de composition de la caserne est de se fonder sur l'identité du lieu en maintenant d'une part les éléments de grande échelle du site (mur d'enceinte, place d'armes, grandes perspectives organisées sur un maillage orthogonal, caractère répétitif des bâtiments, grande halle), tout en leur trouvant un juste dimensionnement plus urbain, et, d'autre part, en valorisant les lieux intimes en proposant une multitude de typologies d'espaces publics et privés, plus domestiques, organisés autour de passages, de venelles, de petites places, de jardins secrets, de cours.

Les ambitions programmatiques portées sur la caserne conduisent à développer une densité raisonnable. Il s'agit toutefois de veiller à une bonne articulation du quartier avec le tissu environnant et au maintien d'une échelle humaine au sein de ce nouveau tissu de faubourg. Aussi, la variété de typologies bâties proposées permet d'introduire progressivement cette densité.

Sur la place d'armes et afin de redonner une échelle urbaine et humaine à cette immense esplanade, le projet prévoit la constitution d'une pièce urbaine appelée à devenir à la fois un repère monumental et une centralité de quartier, accueillant logements, activités et commerces.

Pour répondre à ce parti d'aménagement à la fois audacieux et respectueux du patrimoine militaire, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'augmenter ponctuellement la règle de hauteur maximale des constructions du secteur de zone 2U1-13 afin de passer, uniquement sur la place d'armes, de 21 à 24 mètres.

Cette évolution se traduit graphiquement par la suppression de l'indice « f ». Conformément au rapport de présentation qui prévoit que les règles de hauteur traduites par des indices « b », « c », « d », « e » et « f » peuvent faire l'objet d'adaptations sur la base d'études paysagères et urbanistiques justificatives (impact mesuré, notamment par rapport aux vues au lointain depuis la place royale du Peyrou), des études de simulation ont démontré que des bâtiments de 24 mètres de haut s'intégraient parfaitement à la fois dans le grand paysage montpelliérain et à l'échelle du site de l'EAI.

Sur les règles de stationnement

Parallèlement à la modification de la règle de hauteur, et afin d'instituer des règles de stationnement adaptées à la spécificité de chacune des opérations et de permettre une mutualisation des aires de stationnement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est proposé de ne pas fixer sur le site de la caserne Guillaud de règles précises de stationnement en supprimant les dispositions réglementaires spécifiques au secteur de zone 2U1-13, et en renvoyant aux principes généraux selon lesquels le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés. Ces principes sont conformes au règlement national d'urbanisme (RNU).

A cela s'ajoute un principe d'organisation du stationnement de manière mutualisée notamment entre les véhicules des résidents et ceux des bureaux (populations pendulaires), afin de créer une offre mieux adaptée aux besoins collectifs à chaque moment de la journée et de la nuit.

2. Traduction des objectifs :

- Modification de l'article 10 du règlement du secteur de zone 2U1-13 avec création de deux périmètres de hauteur à 21 et 24 mètres ;
- Modification de l'article 12 du règlement du secteur de zone 2U1-13 relatif au stationnement.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Pages 430-431, les traductions réglementaires du secteur de zone 2U1-13 sont modifiées comme suit :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Les façades des constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation jusqu'en limite séparative.

Article 10 : « Hauteur maximale des constructions »

Deux périmètres de hauteur définissent le secteur : 21 et 24 mètres.

Article 12 : « Stationnement des véhicules »

~~La règle générale de la zone 2U1 s'applique mais est réduite à :~~

- ~~— 1 place pour 75 m² de surface de plancher au lieu de 40 m² pour les constructions destinées au commerce, au bureau, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt ;~~
- ~~— 1 place pour 3 chambres et/ou appartements au lieu de 2 chambres pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.~~

Possibilité de mutualisation entre les besoins des pendulaires et les besoins des résidents.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

Non réglementé.

3.2 Le règlement

Le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit :

Page 160, les principales traductions réglementaires sont modifiées comme suit :

(...)

- Secteur 2U1-13 : ancienne caserne Guillaud. Possibilité de construire à l'alignement ou en retrait, possibilité de construire jusqu'en limite séparative, hauteur générale à 21 mètres et ponctuellement à 24 mètres, *règle de stationnement particulière*, espaces libres et plantations déréglémentés

(...)

Page 176, l'article 10 du règlement est modifié comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

(...)

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans les secteurs :
2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-8, 2U1-10, 2U1-13.....21 mètres
- dans le secteur 2U1-5, 2U1-9.....15 mètres
- dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-14.....16 mètres

Excepté pour les bâtiments implantés le long de la rue de l'Industrie et de l'avenue du Marché Gare (ainsi qu'en retour sur 20 mètres sur les voies sécantes) où la hauteur autorisée est de 19 mètres.

- dans le secteur 2U1-7.....10 mètres
- dans le secteur 2U1-11
 - dans le périmètre A : 10 mètres
 - dans le périmètre B :14 mètres
 - dans le périmètre C :16 mètres
 - dans le périmètre D :21 mètres
- dans le secteur 2U1-12.....18 mètres
- dans le secteur 2U1-13
 - dans le périmètre A : 21 mètres
 - dans le périmètre B :24 mètres

(...)

Page 182, l'article 12 du règlement est modifié comme suit :

Article 12 : Stationnement de véhicules

(...)

8) Dans le secteur 2U1-13 :

~~En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants:~~

- ~~• constructions destinées à l'habitation :~~

~~1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place par logement).~~

~~Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².~~

~~• constructions destinées aux bureaux :~~

~~1 place pour 75 m² de surface de plancher.~~

~~• constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :~~

~~1 place pour 75 m² de surface de plancher.~~

~~• constructions destinées à l'hébergement hôtelier (y compris hôtels, résidences services, résidences hôtelières, résidences étudiantes, foyers, maisons de retraite, établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes....) :~~

~~1 place pour 3 chambres et/ou 3 appartements~~

~~Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).~~

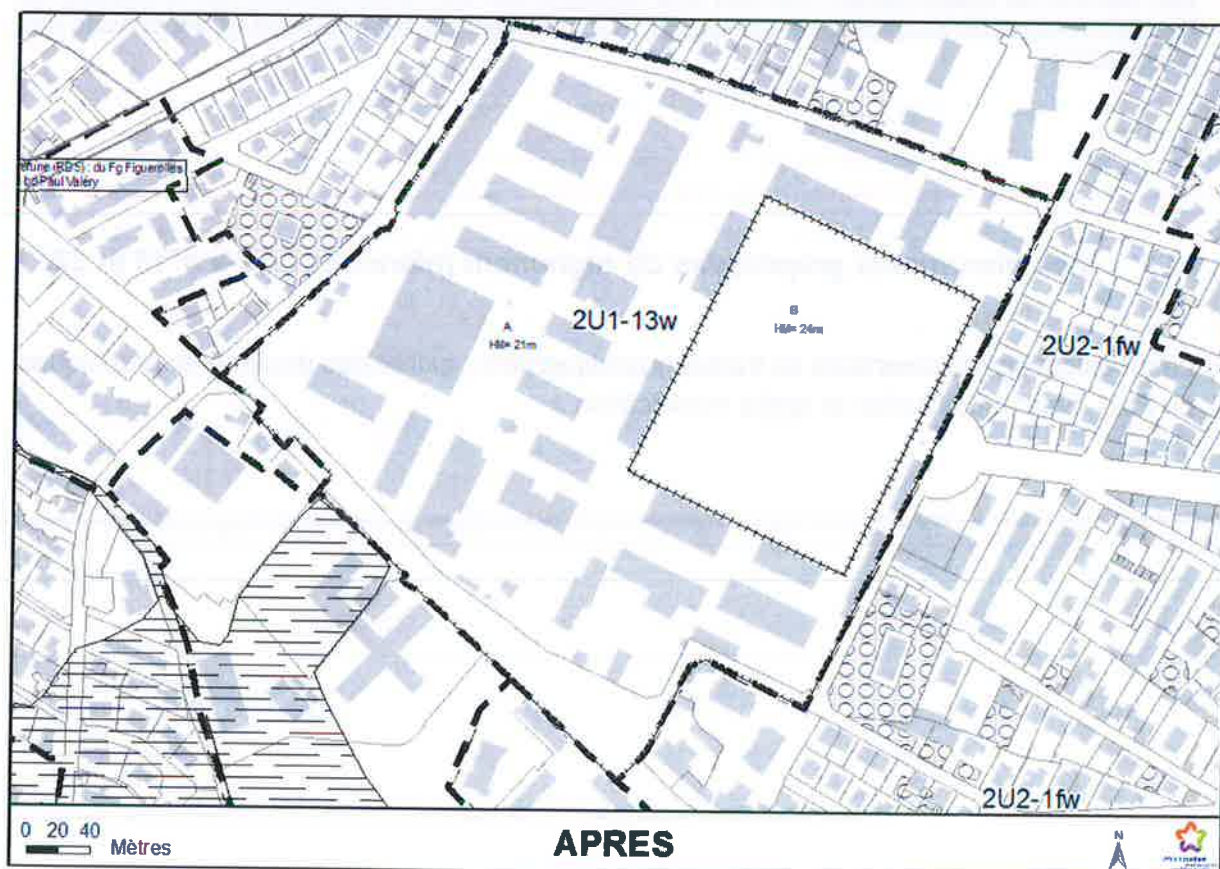
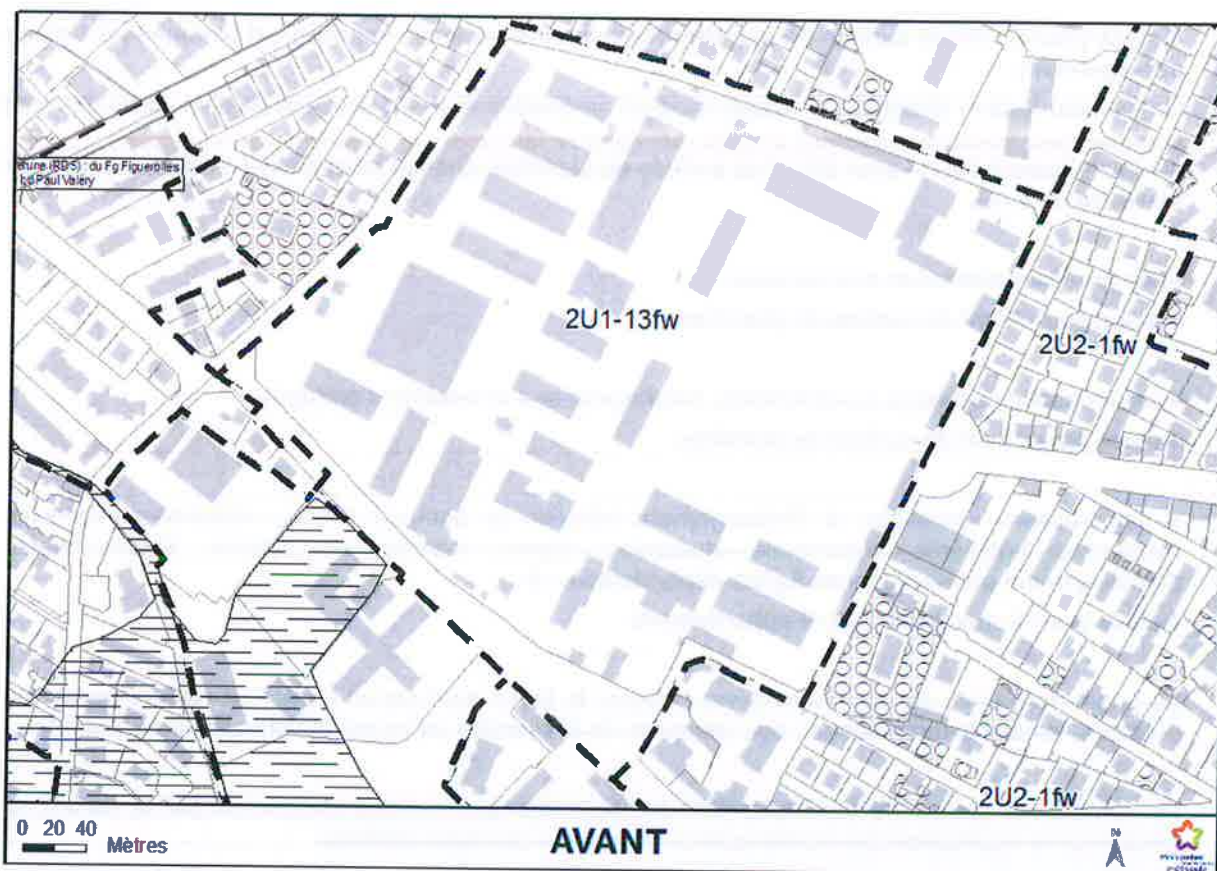
~~Le nombre de places de stationnement doit répondre aux besoins engendrés par la nature, la fonction et la localisation des constructions, travaux ou ouvrages réalisés.~~

~~Les besoins de stationnement pourront être satisfaits soit sur l'unité foncière soit à l'échelle de l'opération selon un principe de mutualisation entre les besoins des résidents et les besoins des pendulaires.~~

~~(...)~~

3.3 Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°16 et 22)

La modification réglementaire se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°30

QUARTIER GARES - ZAC Nouveau St Roch

Ajustement de l'emprise constructible maximale du secteur 1U1-8

1. Présentation et objectifs :

La présente modification a pour objet d'ajuster l'emprise constructible maximale applicable à l'opération d'aménagement d'ensemble dénommée « Nouveau Saint Roch », actuellement classée en secteur de zone 1U1-8.

Pour mémoire, cette opération réalisée sous forme de zone d'aménagement concerté (ZAC), a été créée en 2008. Elle s'étend sur environ 15 hectares et comprend notamment, la construction de 1500 à 1700 logements, d'un hôtel ainsi que d'un centre d'affaire, et la création d'un parc public d'environ 1,5 hectare.

Aujourd'hui, la phase opérationnelle de cette opération induit de modifier graphiquement à la marge, l'emprise constructible maximale de la zone 1U1-8 :

- d'une part, en l'étendant à la parcelle V287, située à l'angle des rues Grand Saint Jean et Levat afin d'y reconstituer, après démolition du bâtiment actuel ne présentant pas d'intérêt architectural et/ou patrimonial particulier, un front bâti en lien avec l'ensemble existant de niveaux R+3 et R+4. Il s'agit de créer une entrée de ZAC en couture avec le tissu urbain existant ;
- d'autre part, au droit de la nouvelle voie à créer au sein de l'opération, située entre le parking Saint Roch et le boulevard Vieussens, suite à des opérations de délimitation foncière ayant abouties à un léger décalage du positionnement de la dite voie.

Aussi, l'objectif de la présente modification est d'ajuster ponctuellement la règle de l'emprise maximale constructible applicable au secteur de zone 1U1-8, afin de répondre aux sujétions opérationnelles de la ZAC « Nouveau Saint Roch ».

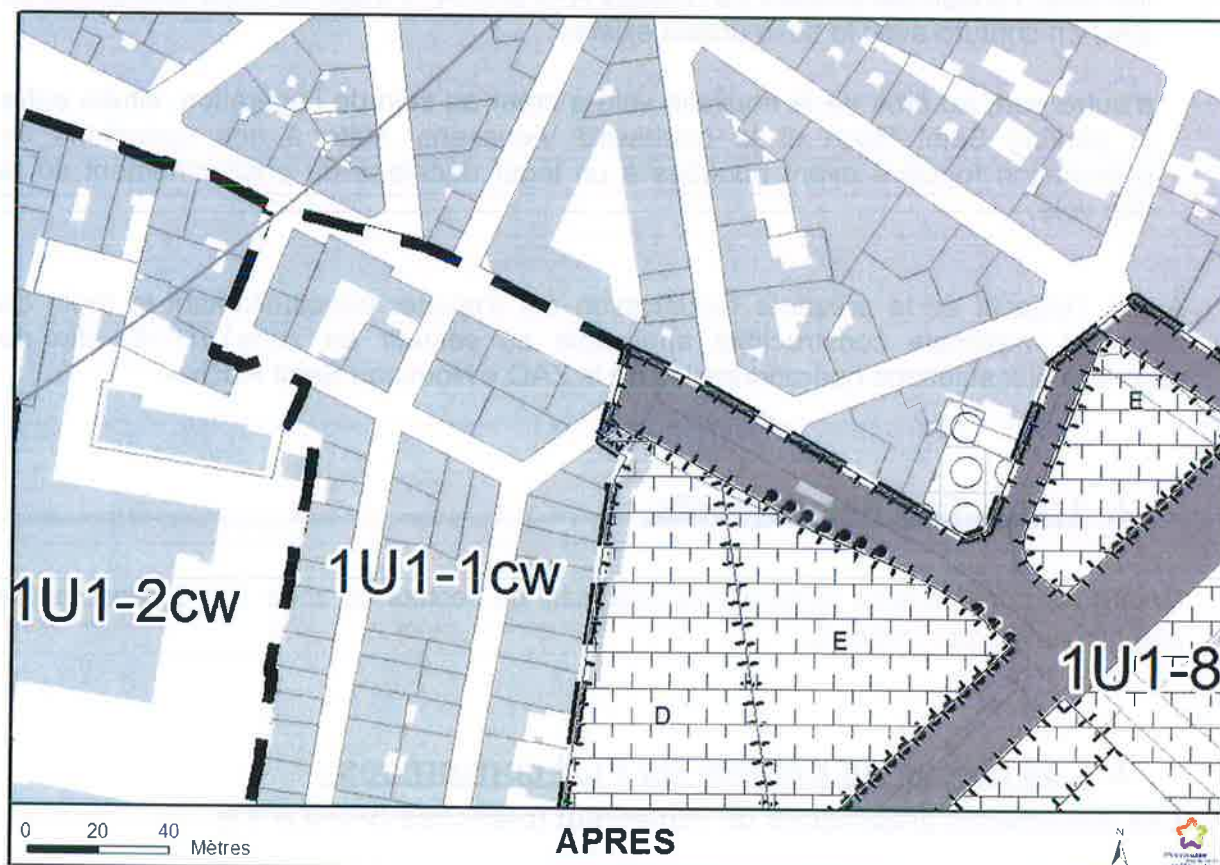
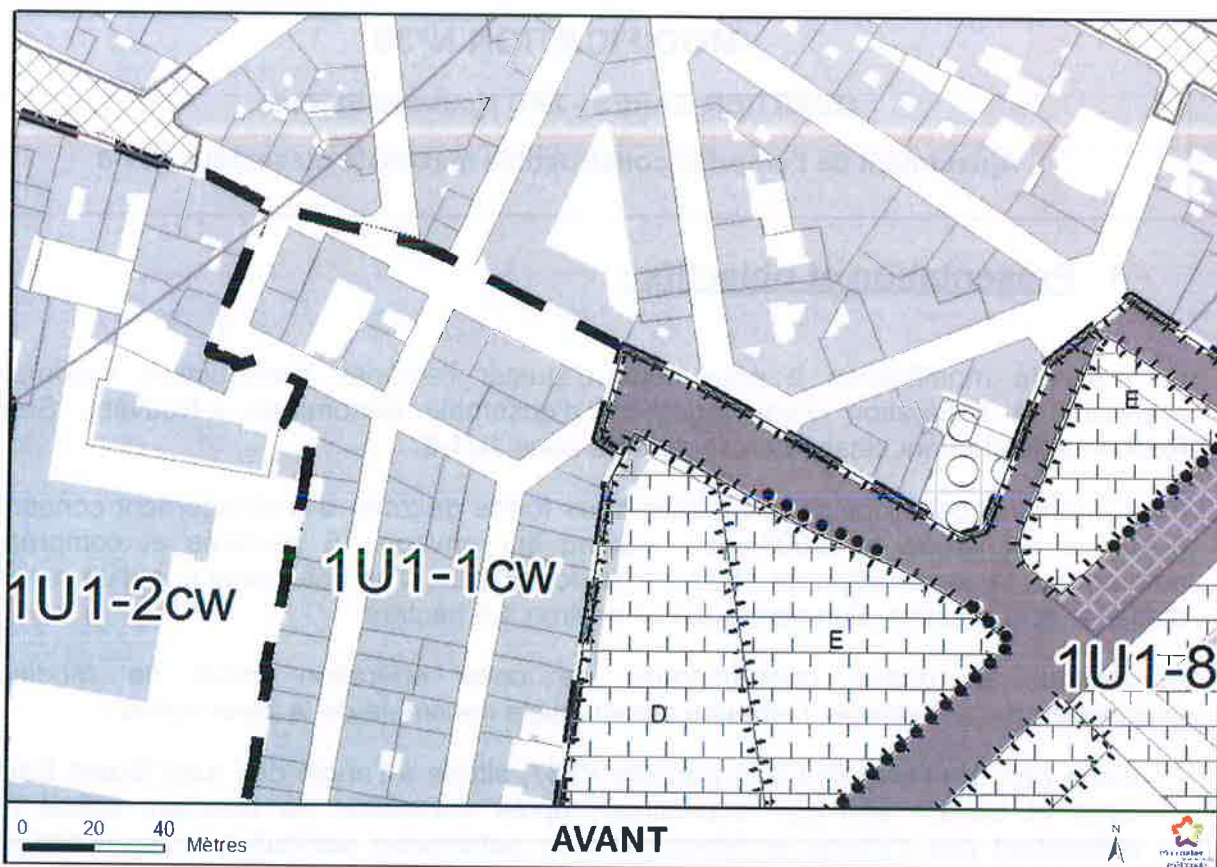
2. Traduction des objectifs:

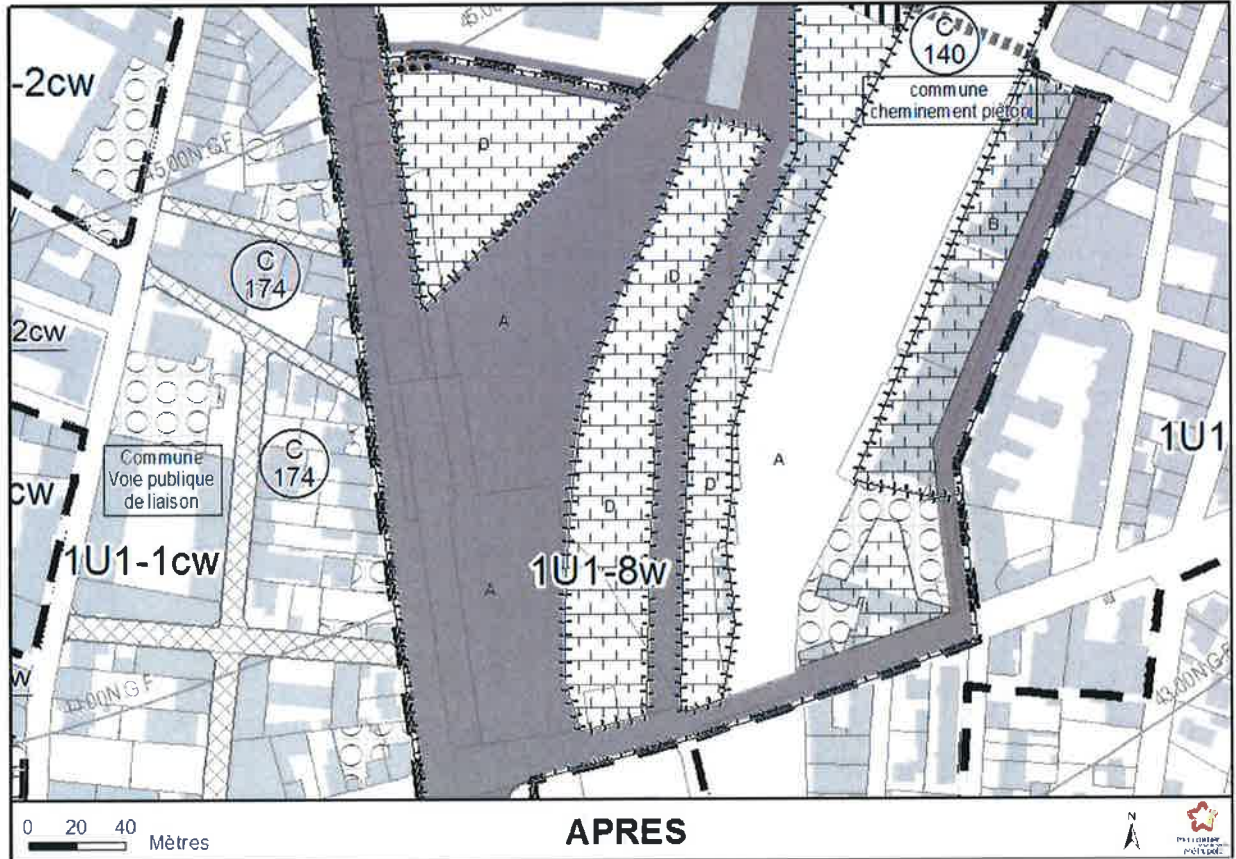
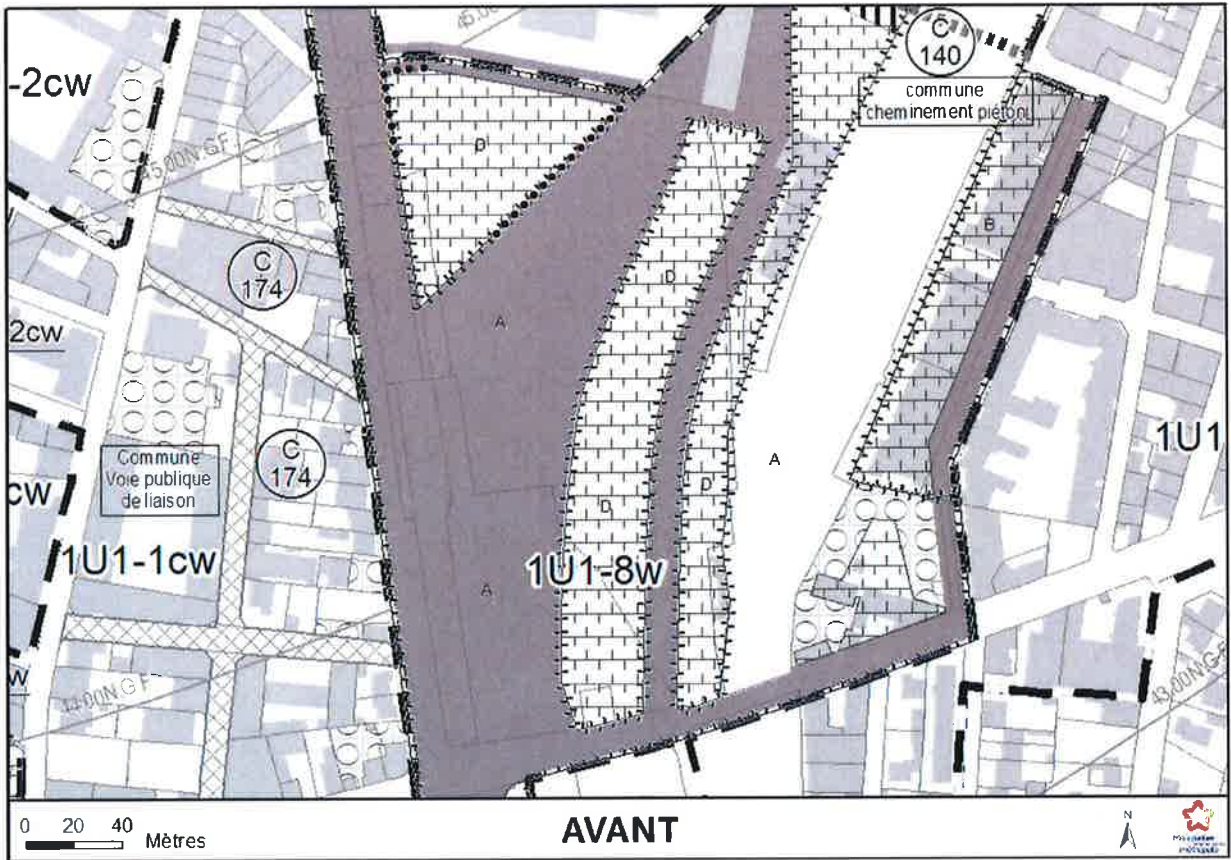
Modification de l'emprise constructible maximale du secteur de zone 1U1-8, représentée graphiquement par l'indice D.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°11)

La modification se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.





MODIFICATION N°31

QUARTIER DES AUBES - Rue Ernest Renan

**Modification de l'emplacement réservé C134 aux abords
de l'église Ste Jeanne d'Arc**

1.Présentation et objectifs :

Par délibération 17 novembre 2008, le Conseil municipal de Montpellier a approuvé la création de l'emplacement réservé C134, ayant pour objet d'assurer un maillage public des circulations douces, entre la rue des Paradisiens et le boulevard Ernest Renan.

Cet emplacement réservé au bénéfice de la commune, identifié selon plan, a été créé en accompagnement du classement en secteur de zone 2U1-1, à dominante de logements collectifs, de la résidence ACM des Aubes et de la propriété diocésaine de l'église Sainte Jeanne d'Arc et ceci afin de créer une transparence urbaine à travers le quartier des Aubes, en particulier dans ce secteur central qui regroupe une école publique et une école privée, l'église et des espaces publics de proximité.

Depuis sa création en 2008, résultant d'une approche globale de planification urbaine, le diocèse a mené une réflexion sur son foncier ayant conduit à l'émergence d'un projet immobilier plus abouti.

Il s'agit, aujourd'hui de modifier à la marge, l'emprise de l'emplacement réservé C134, afin de le faire concorder avec cette phase opérationnelle, tout en lui conservant son objet initial, à savoir, un cheminement piéton aux abords de l'église Sainte Jeanne d'Arc.

Il s'agit également, de modifier l'identité du bénéficiaire de cet emplacement réservé dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

2.Traduction des objectifs :

- Modification de la localisation et du bénéficiaire de l'emplacement réservé C134.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

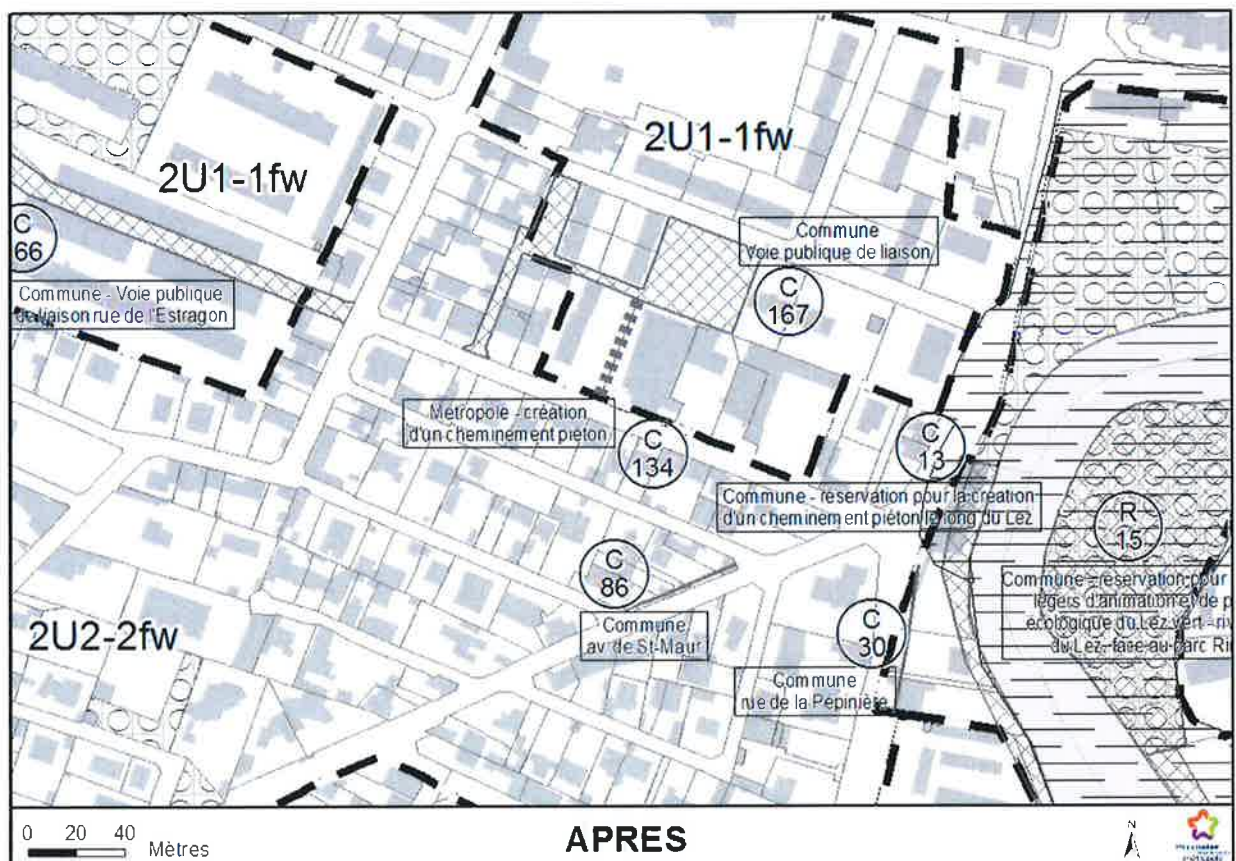
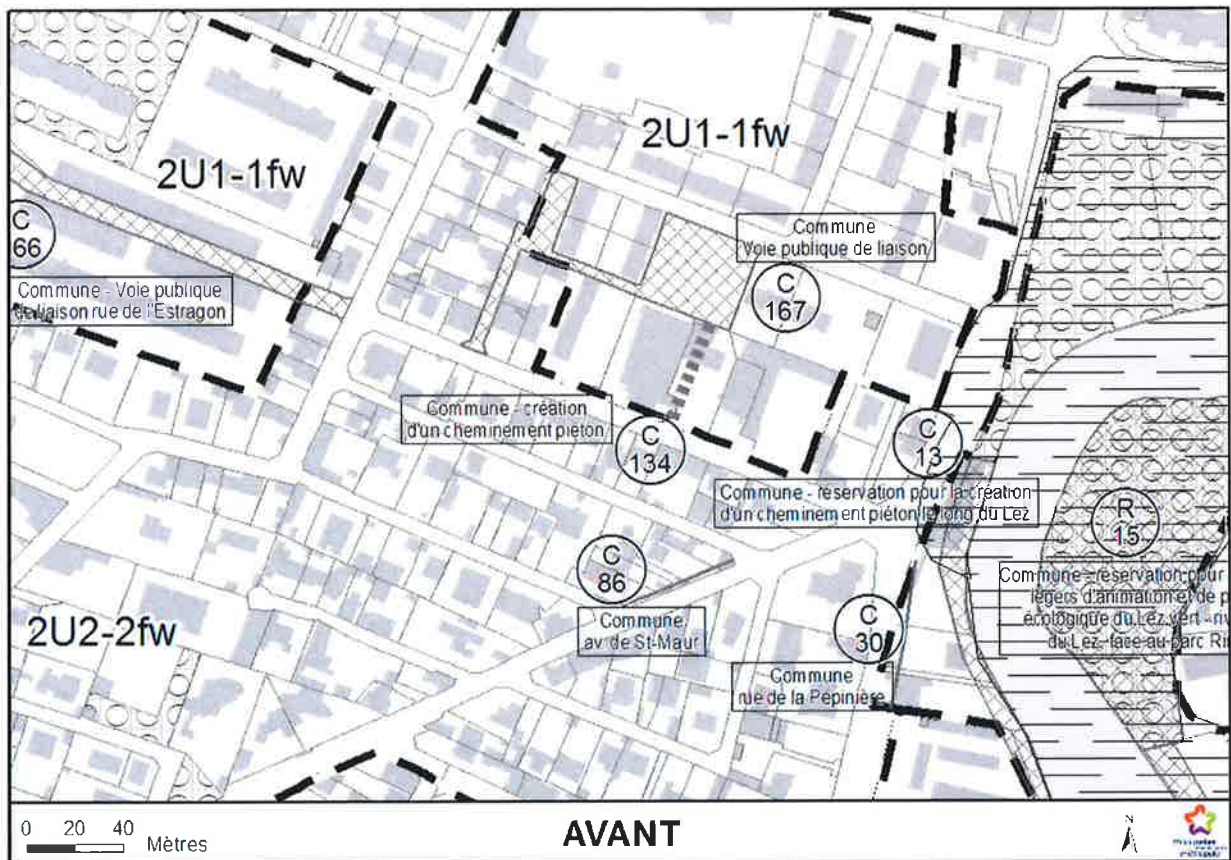
Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

Page 644, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C134	Création d'un chemin piéton et cycles	Selon plan	Commune Métropole	Création d'un cheminement piéton entre la rue des Paradisiens et le boulevard Ernest Renan pour assurer un maillage public des circulations douces

3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°11)

Les modifications se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°32

QUARTIER PRES D'ARÈNES – ZAC DE LA RESTANQUE
AVENUE DES PRES D'ARENES – BOULEVARD FABRE DE MORLHON
RUE DU LANTISSARGUES – RUE DE L'INDUSTRIE
Création d'un secteur 2U1-15cw sur deux sites
Modification des emplacements réservés C110, C112, C113 et C124

1.Présentation et objectifs :

Créée en 2008 à la suite d'un concours d'urbanisme ayant désigné Emmanuel Nebout et l'agence TER comme architecte en chef, la ZAC de la Restanque s'inscrit dans le tissu urbain existant de la ville de Montpellier. Constituée sur le parc d'activités vieillissant des Prés d'Arènes, elle a pour principale vocation de permettre une mutation progressive du quartier vers un quartier résidentiel accueillant une mixité des fonctions urbaines (logements, activités, commerces).

La ZAC se présentera comme une succession d'îlots sur 140 hectares où cohabiteront une grande mixité de fonctions, regroupant dans chaque îlot des logements, des activités et des commerces dans un socle bâti.

Les contraintes budgétaires accrues et la volonté renforcée de maintenir une dynamique d'activité économique sur site a conduit à ajuster le projet depuis 2008 pour trouver un équilibre financier et intégrer plus de mixité en encourageant le maintien des activités en place (en rez-de-chaussée d'immeuble) plutôt qu'imaginer un rejet des activités vers la périphérie. De plus, les différentes réflexions ont conclu à un découpage du projet par phases opérationnelles pour déterminer différents secteurs, ayant des logiques spécifiques d'usage, de fonctionnement, de desserte.

Sur deux de ces secteurs, présentant des opportunités de mutations foncières à court terme, la Ville de Montpellier souhaite mettre en œuvre dès à présent les préceptes urbains de la ZAC de la Restanque, c'est-à-dire mettre en œuvre des programmes présentant une forte mixité et proposant des formes d'habiter en lien fort avec un espace public largement planté. La mutation de ces îlots, aujourd'hui occupés par de grandes emprises industrielles, reconfigurera complètement l'espace en supprimant le caractère imperméabilisé du site et en créant des cœurs d'îlot plantés d'arbres en pleine terre.

Afin de prendre en compte les études complémentaires ayant permis d'affiner les principes d'aménagement de ces deux îlots, il est proposé la création d'un nouveau secteur de zone 2U1-15cw sur ces deux secteurs appelés à muter à court et moyen terme vers des programmes d'habitat/activités. Ce nouveau secteur de zone se caractérise par

Il s'agit également de modifier l'identité du bénéficiaire de ces emplacements réservés dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et

l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

2.Traduction des objectifs :

- création du secteur de zone 2U1-15cw sur deux sites, entre l'avenue des Près d'Arènes et l'avenue Fabre de Morlhon et au croisement des rues du Lantissargues et de l'Industrie ;
- modification des emprises des emplacements réservés **C110**, **C112**, **C113** et **C124** au droit des deux secteurs créés et modification du bénéficiaire de ces emplacements réservés.

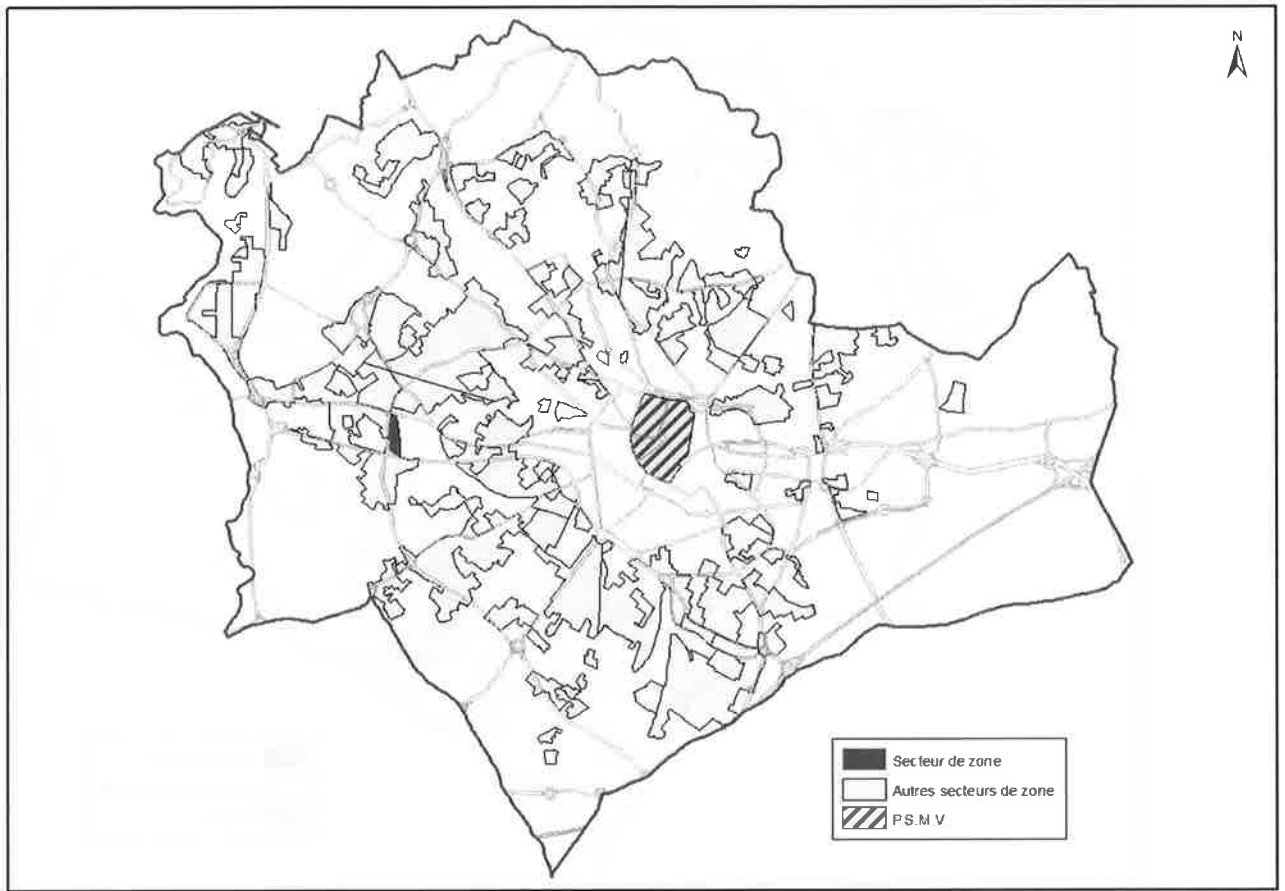
3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 418, la carte de localisation du secteur de zone 2U1-6 est modifiée comme suit :

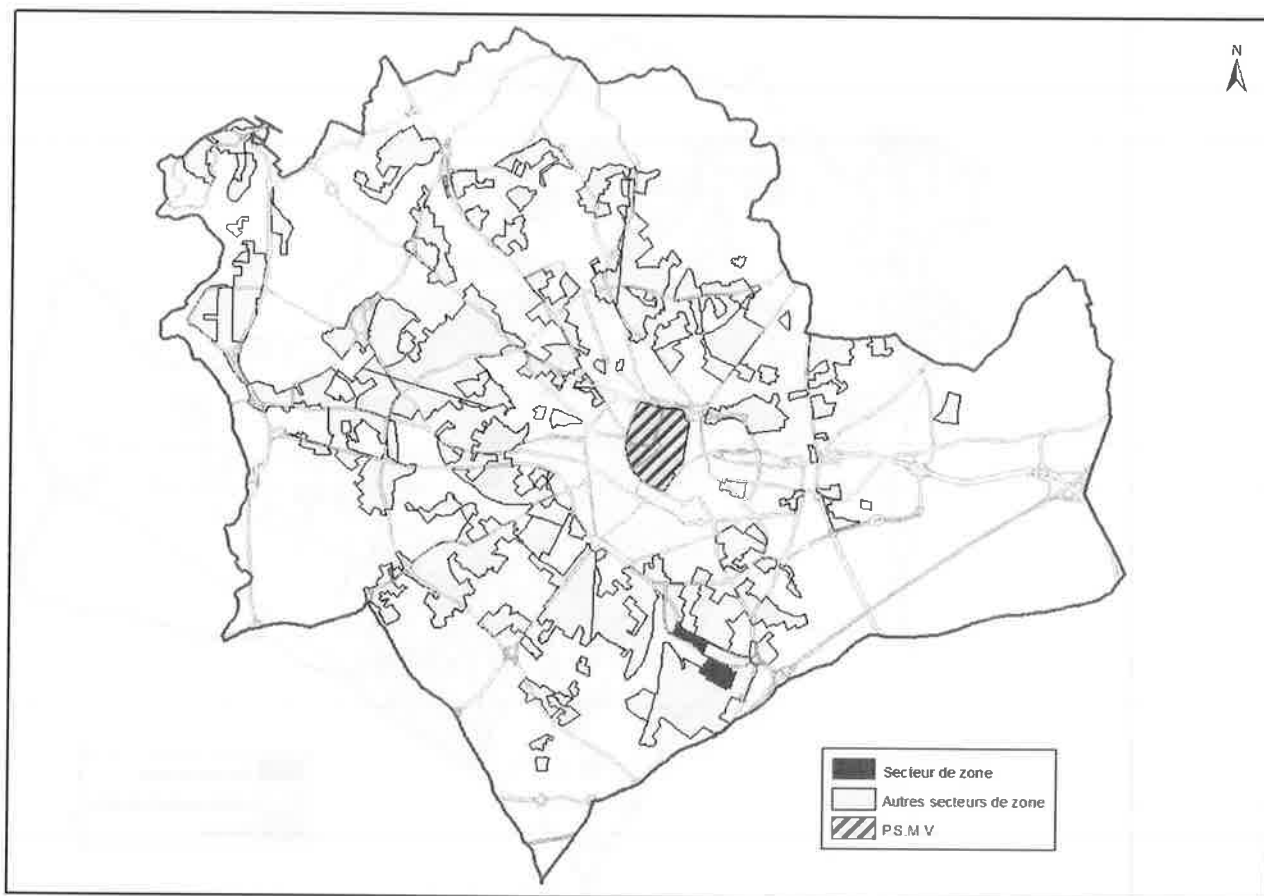


A la suite de la page 432, est insérée la présentation du secteur de zone 2U1-15 créé par cette modification :

DESCRIPTION

Ce secteur couvre une partie du parc d'activité des Près d'Arènes en voie de mutation progressive vers un quartier mixte d'habitat/activités dans le cadre de la ZAC de la Restanque. Ayant vocation à muter et à entrer en phase opérationnelle à court et moyen terme, il présente des caractéristiques réglementaires spécifiques en termes d'implantation et de hauteur des constructions.

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »

Implantation à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 5 mètres à compter de l'alignement, le long des emprises publiques, sauf le long du ruisseau Lantissargues).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Implantation des constructions soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à celle-ci.

Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »

Distance minimum de 4 m entre constructions.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

19 mètres

Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

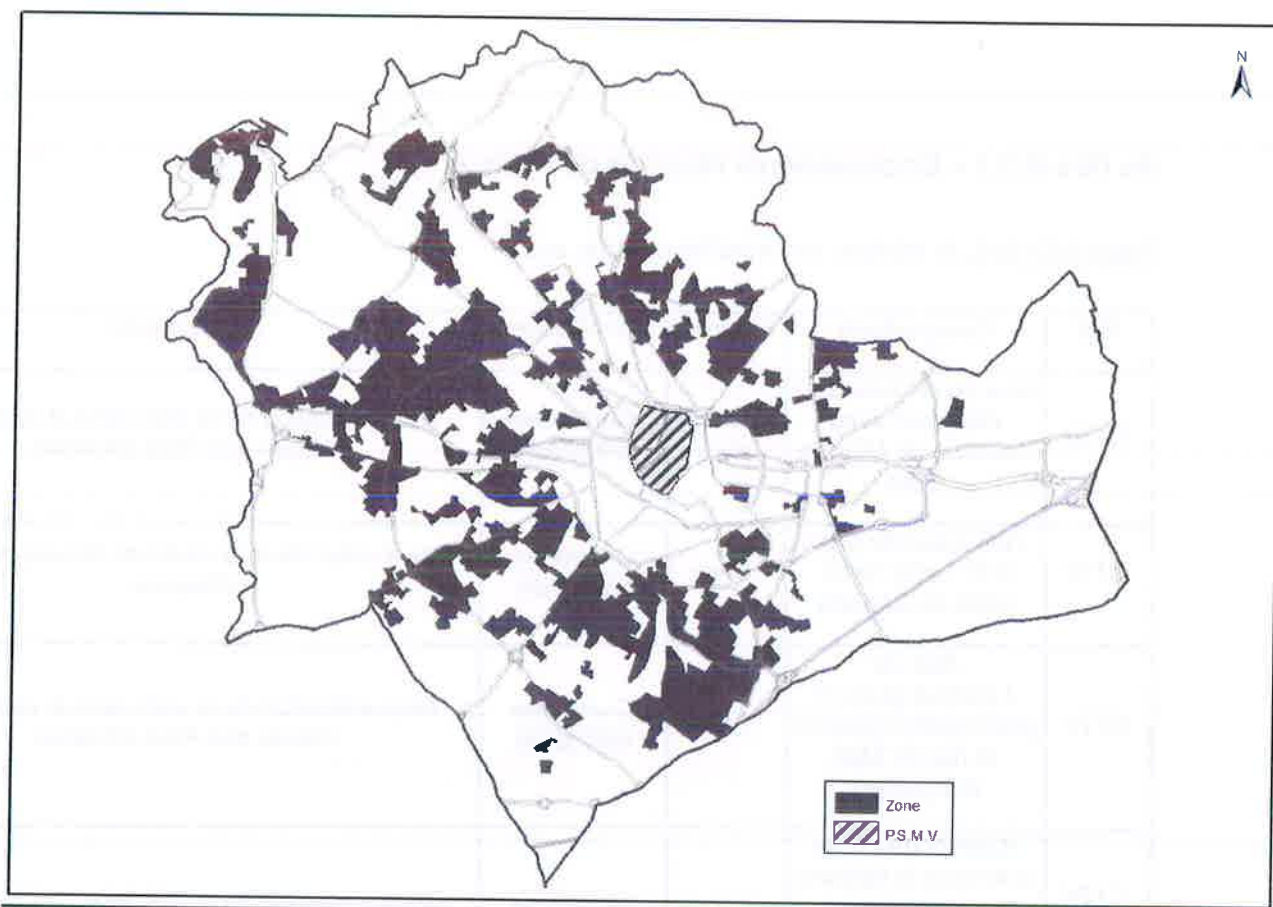
Page 643-644, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C110	Rue de l'industrie et carrefour avec l'avenue du Marché Gare	selon plan	Commune Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes
C112	Voie nouvelle entre C111 et le rond-point de Saporta	14 m	Commune Métropole	Voie à créer dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes
C113	Rue du Lantissargues et prolongation jusqu'à la rue du Mas d'Argelliers	14 m	Commune Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes
C124	Avenue des Prés d'Arènes et liaisons avec Boulevard Jacques Fabre de Morlhon et rue de l'Abrivado	selon plan	Commune Métropole	Requalification de la voie dans le cadre de l'étude des Prés d'Arènes

3.2. Le règlement

Le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit :

Page 159 du règlement des zones U, le plan de localisation de la zone 2U1 est modifié comme suit.



Page 160, le paragraphe « Principales traductions réglementaires » est modifié, comme suit :

(...)

- *Secteur 2U1-6 : parc d'activité des Près d'Arènes, épannelage des hauteurs et COS plus important pour le logement collectif afin de permettre une mutation ~~progressive~~ à terme vers un quartier ~~résidentiel~~ mixte habitat / activités. L'îlot ouvert sera la forme urbaine recherchée, ce qui signifie que les alignements bâtis seront régulièrement interrompus afin de ménager des percées vers les cœurs d'îlots. Plan d'aménagement d'ensemble à terme traduit dans les grandes lignes dans les documents graphiques du règlement.*

Ce secteur est adapté à des mutations très modérées du bâti artisanal, voué à une mutation à moyen ou long terme vers des programmes mixtes habitat / activités selon le calendrier opérationnel de la ZAC de la Restanque dont les opérations de court ou moyen terme sont comprises dans le secteur 2U1-15.

(...)

- Secteur 2U1-15 : parc d'activité des Près d'Arènes dont la mutation vers un quartier mixte habitat/activités, dans le cadre de la ZAC de la Restanque, est prévue à court et moyen termes. Règles particulières d'implantation et de hauteur.

Page 162, l'article 1 est modifié comme suit.

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

(...)

2) Dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-15 :

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

(...)

Page 166, l'article 4 est modifié comme suit.

Article 4 : Desserte par les réseaux

(...)

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14, 2U1-15 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;*

- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Pages 168-171, l'article 6 est modifié comme suit.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

9) Dans le secteur 2U1-15

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 10 du présent article :

- Le long de l'ensemble des emprises publiques à l'exception du ruisseau du Lantissargues :

Les façades des constructions en élévation seront implantées à l'intérieur d'une bande d'une largeur maximum de 5 mètres à compter de l'alignement.

Les constructions ainsi implantées pourront présenter des discontinuités n'excédant pas 50% de la surface totale de la façade en élévation.

- Le long du ruisseau du Lantissargues :

Les façades des constructions en élévation seront implantées en recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions ainsi implantées pourront présenter des discontinuités n'excédant pas 50% de la surface de la façade en élévation.

- Dans l'ensemble du secteur de zone :

En sous-sol, les constructions pourront être implantées jusqu'à l'alignement

10) Le long des voies délimitées dans les documents graphiques du règlement :

Page 172-174, l'article 7 est modifié comme suit.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

(...)

8) Dans le secteur 2U1-15 :

Les constructions seront implantées soit en limite séparative, soit en retrait de 4 mètres minimum par rapport à celle-ci.

Page 175, l'article 8 est modifié comme suit.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

(...)

4) Dans les secteurs 2U1-8 et 2U1-15 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës.

Page 175, l'article 9 est modifié comme suit.

Article 9 : Emprise au sol

(...)

1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14, 2U1-15 :

Non réglementé.

Page 176, l'article 10 est modifié comme suit.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

(...)

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

(...)

- dans le secteur 2U1-15.....19 mètres

Page 177, l'article 11 est modifié comme suit.

Article 11 : Aspect extérieur

(...)

3) Dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-15 :

En ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives

Hauteur maximum 1,70 m, dont 0,60 m de mur bahut surmonté d'un barreaudage agrémenté de plantations.

- à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum 1,70 m. En outre les parties vues seront obligatoirement architecturées.

Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,60 m de hauteur maximum, surmonté d'un barreaudage, agrémenté de plantations.

Page 180, l'article 12 est modifié comme suit.

Article 12 : Stationnement de véhicules

(...)

4) Dans les secteurs 2U1-2, 2U1-3 et 2U1-10 et 2U1-15 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus s'appliquent également les quotas suivants :

- constructions destinées à l'habitation,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 1 place par logement).

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt

1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Page 184, l'article 13 est modifié comme suit.

Article 13 : Espaces libres et plantations

(...)

4) Dans les secteurs 2U1-2, 2U1-3, et 2U1-6 et 2U1-15 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter 20 % de la surface de l'unité foncière.

3.3. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°23 et 28)

Les modifications réglementaires se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

MODIFICATION N°33

QUARTIER CROIX D'ARGENT - MARQUEROSE

AVENUE VILLENEUVE D'ANGOULEME, RUE BACHELARD, RUE DES PERCE-NEIGE

**Création de deux secteurs de zone 2U2-17fw et création d'espaces à protéger
au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

1. Présentation et objectifs :

Situé à proximité immédiate de la ligne 2 du tramway, dans le quartier Croix d'Argent, le secteur de Marqueroze connaît depuis plusieurs années d'importantes transformations liées à la fois à la création d'un programme d'aménagement d'ensemble permettant d'assurer le financement et la réalisation des équipements publics d'infrastructure (voiries, réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité) et à la très bonne desserte par les transports en commun.

En accompagnement de cette transformation progressive du quartier, et à la suite de l'instauration en mars 2015 d'un périmètre de protection modifié (PPM) autour de l'ancienne église de Montels, une étude a été menée par les services de la Ville de Montpellier et la DRAC pour mettre en cohérence le PLU avec les prescriptions patrimoniales du PPM.

Le PPM a notamment pour objectif de mettre en valeur le secteur par la conservation des arbres remarquables et le maintien des « poches végétales » autour des bâtiments anciens et notamment autour de l'ancienne église et des anciens mas.

A l'issue de cette étude, afin de préserver l'ambiance paysagère existante et de permettre une meilleure intégration des futurs projets immobiliers dans ce secteur il est proposé :

- la création d'espaces à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- la création de deux secteurs de zone 2U1-17fw caractérisés par une hauteur maximale des constructions limitée à 12 mètres.

2. Traduction des objectifs :

- la création d'espaces à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- la création de deux secteurs de zone 2U1-17fw caractérisés par une hauteur maximale des constructions limitée à 12 mètres.

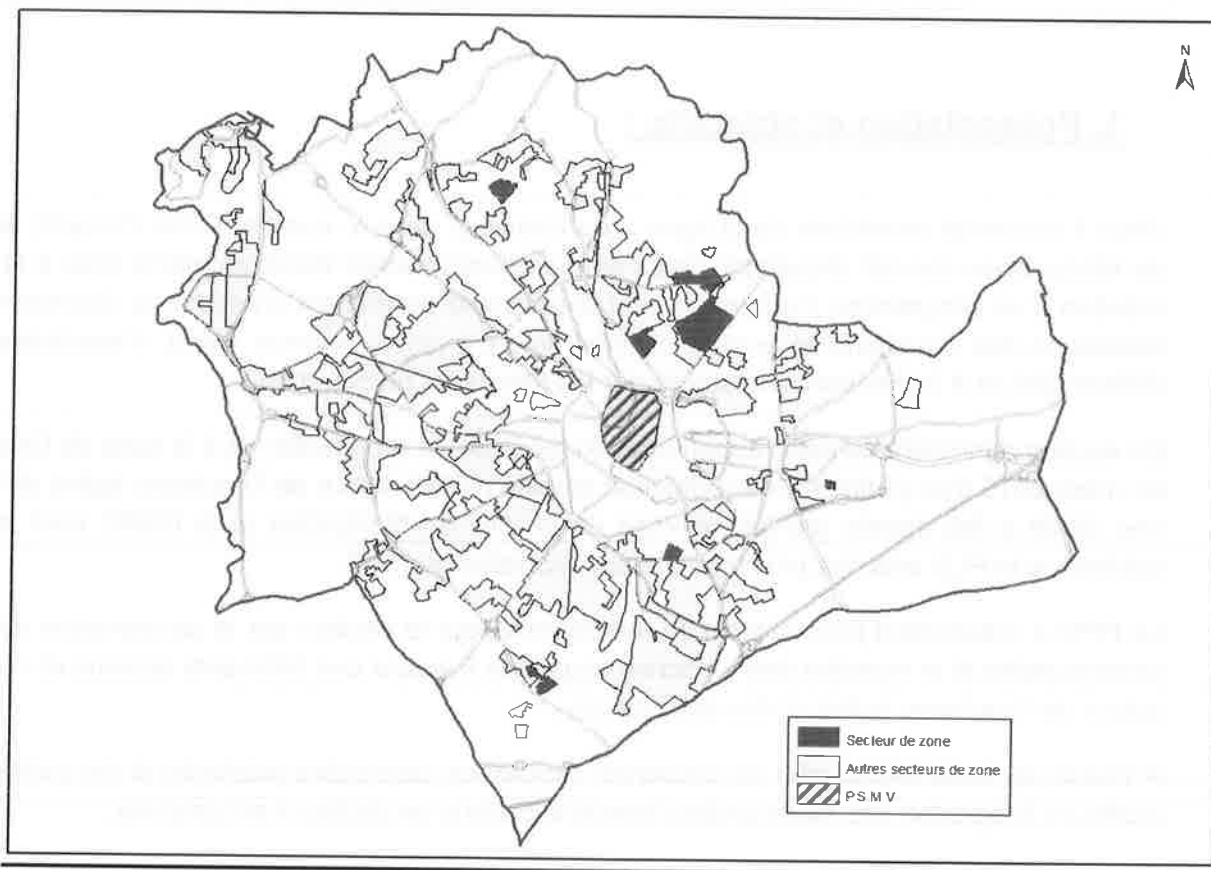
3. Les pièces du dossier de PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 424, la carte de localisation du secteur de zone 2U1-9 est modifiée comme suit :

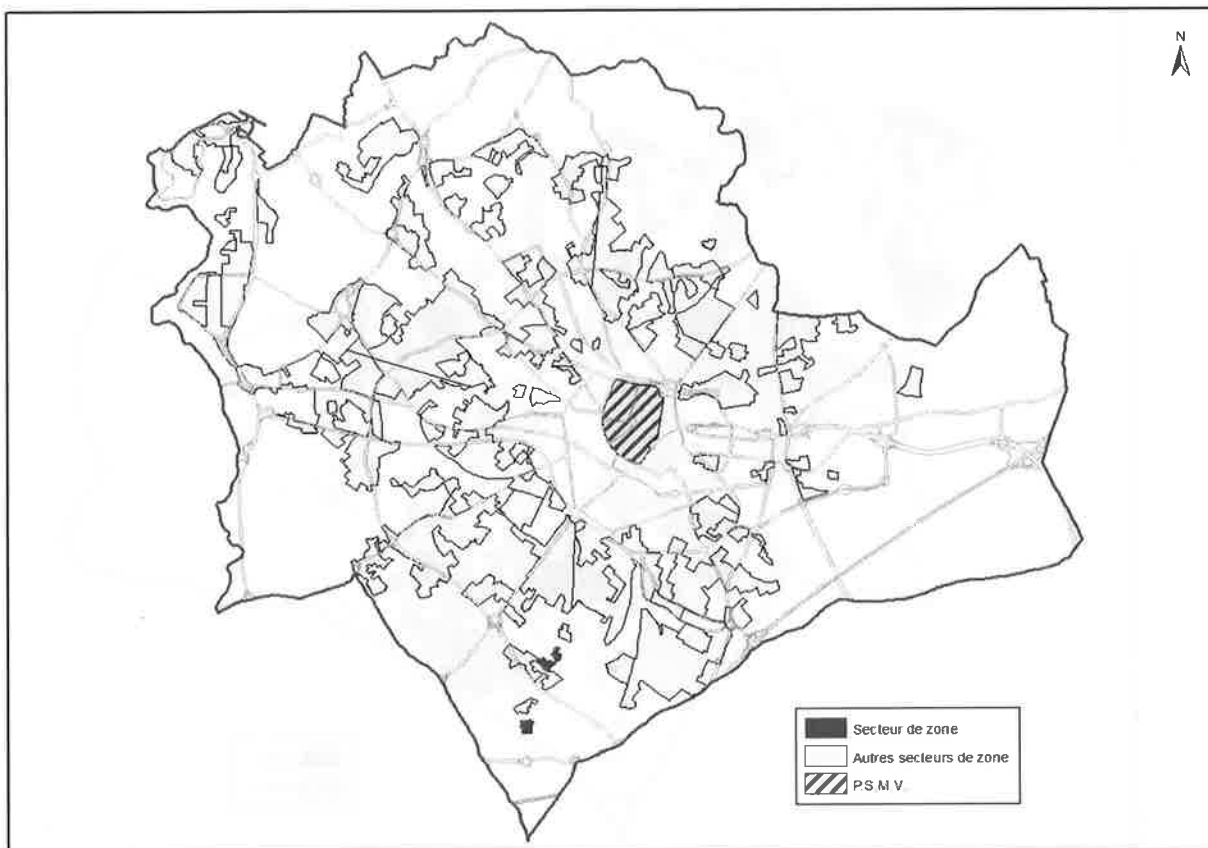


A la suite de la page 432, est insérée la présentation du secteur de zone 2U1-17 créé par cette modification :

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre en densification douce, en adéquation avec le bâti existant environnant

LOCALISATION



TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

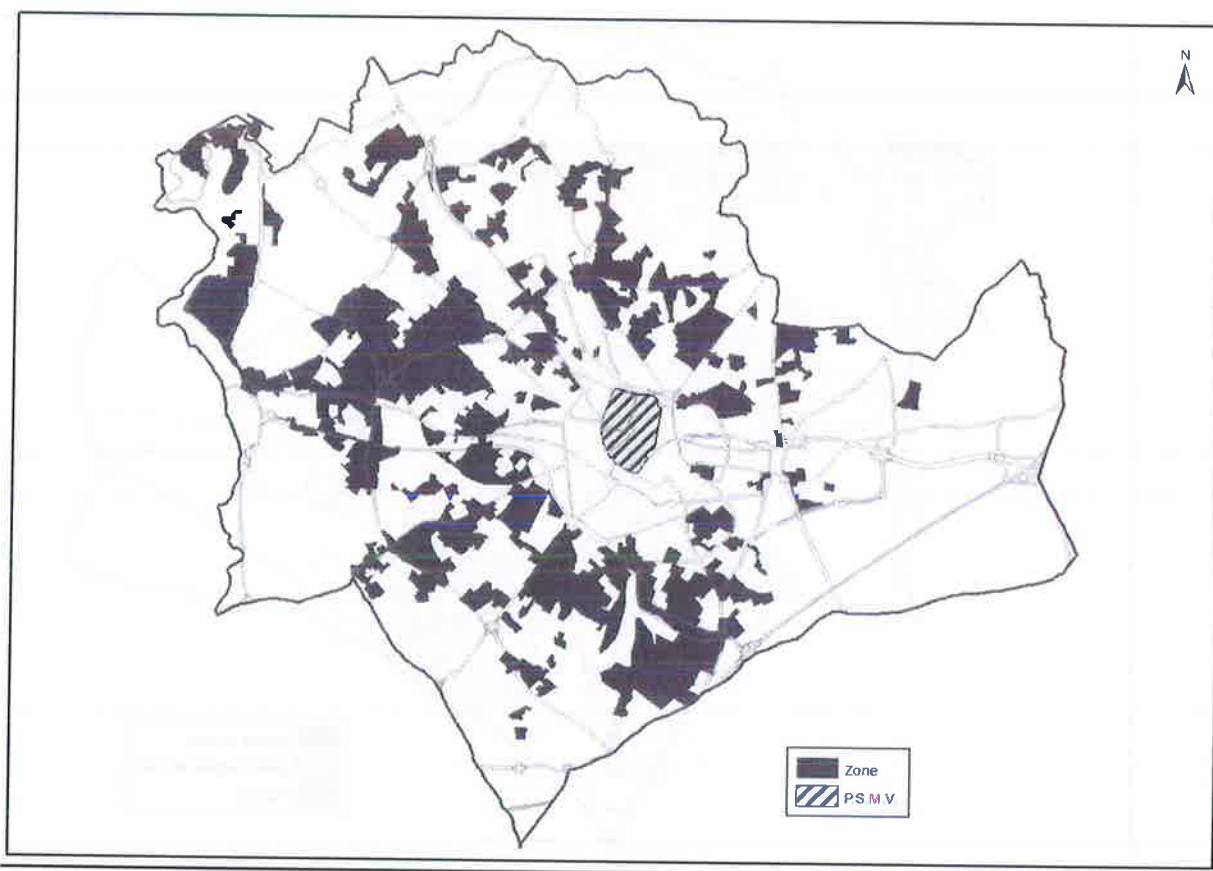
Article 10 : Hauteur maximale des constructions

12 mètres

3.2. Le règlement

Le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit.

Page 159 du règlement des zones U, le plan de localisation de la zone 2U1 est modifié comme suit.



Page 160, le paragraphe « Principales traductions réglementaires » est modifié, comme suit :

- Secteur 2U1-17 : secteur Marqueroze et avenue Etienne Méhul. Hauteur limitée à 12 mètres.

Page 162, l'article 1 est modifié comme suit :

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- 1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, et 2U1-14, et 2U1-17 :**

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à

autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Page 163, l'article 2 est modifié comme suit :

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, et 2U1-14, et 2U1-17

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

En outre, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

Page 166, l'article 4 est modifié, comme suit :

Article 4 : Desserte par les réseaux

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Page 170, l'article 6 est modifié, comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14, et 2U1-17 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2/3 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

Page 173, l'article 7 est modifié, comme suit :

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14 et 2U1-17 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L = \text{ou} > \text{à } H/2$ et au minimum $L = \text{ou} > \text{à } 3$ mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Page 174, l'article 8 est modifié, comme suit :

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Page 175, l'article 9 est modifié, comme suit :

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

Non réglementé.

Page 176, l'article 10 est modifié, comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

(...)

- dans le secteur 2U1-17 12 mètres

Page 177, l'article 11 est modifié, comme suit :

Article 11 : Aspect extérieur

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

UE en ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

- en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

Pages 179-180, l'article 12 est modifié comme suit :

Article 12 : Stationnement de véhicules

3) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-9 et 2U1-14, 2U1-17 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants :

• constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

Page 185, l'article 13 est modifié comme suit :

Article 13 : Espaces libres et plantations

(...)

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-9, et 2U1-12, 2U1-17 :

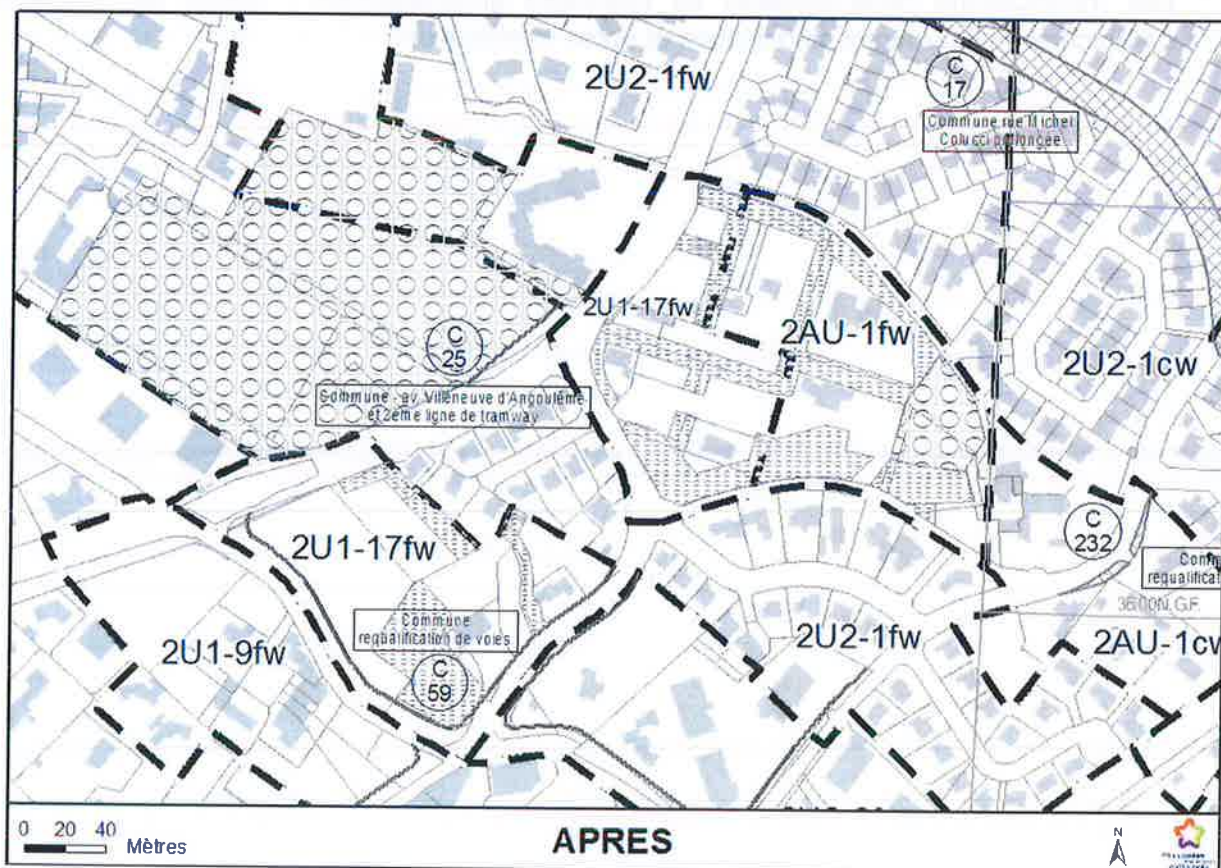
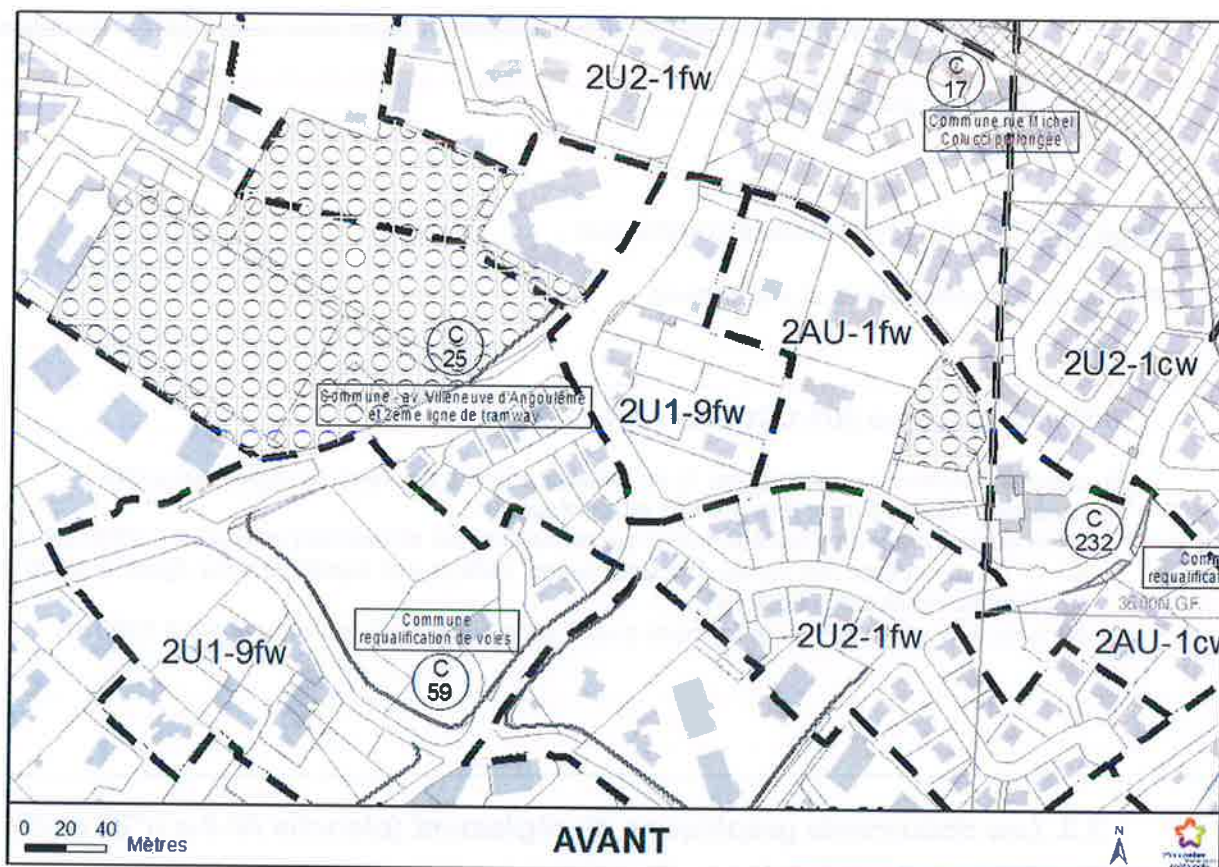
Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- *30 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 2500 m² ;*
- *40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m² et strictement inférieure à 5000 m² ;*
- *50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m².*

3.3. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°22 et 27)

Les modifications réglementaires se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°34

QUARTIER CROIX D'ARGENT- DOMAINE DE POUTINGON

Création d'un espace boisé classé (EBC)

1.Présentation et objectifs :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU disposent, notamment, de la protection des espaces boisés, qu'ils soient publics ou privés, car, constituant des éléments essentiels du patrimoine naturel et du paysage montpelliérain.

Le rapport de présentation du PLU précise la protection de ces espaces à travers leur classement en espace boisé classé (EBC). En effet, il dispose que les espaces boisés représentent près de 400 hectares sur le territoire communal répartis dans tous les quartiers de la ville, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets à protéger) justifient ce type de classement.

Le classement englobe quelquefois des parties d'espaces non effectivement plantés d'arbres, mais qui sont situées dans des secteurs très boisés et participent avec eux à un environnement paysager d'ensemble qu'il convient de protéger.

L'essentiel du patrimoine vert significatif de la ville (public et privé) bénéficie ainsi d'une protection au titre des espaces boisés classés. Cependant, l'inventaire est progressif et nécessite des classements complémentaires.

Ainsi, et conformément aux motifs exposés ci-dessus, la présente modification du PLU a pour objet de compléter la protection sur le domaine de Poutingon avec la création d'un espace boisé classé supplémentaire. Il s'agit donc, aujourd'hui, d'opérer un classement protecteur afin de créer une unité boisée cohérente.

2.Traduction des objectifs :

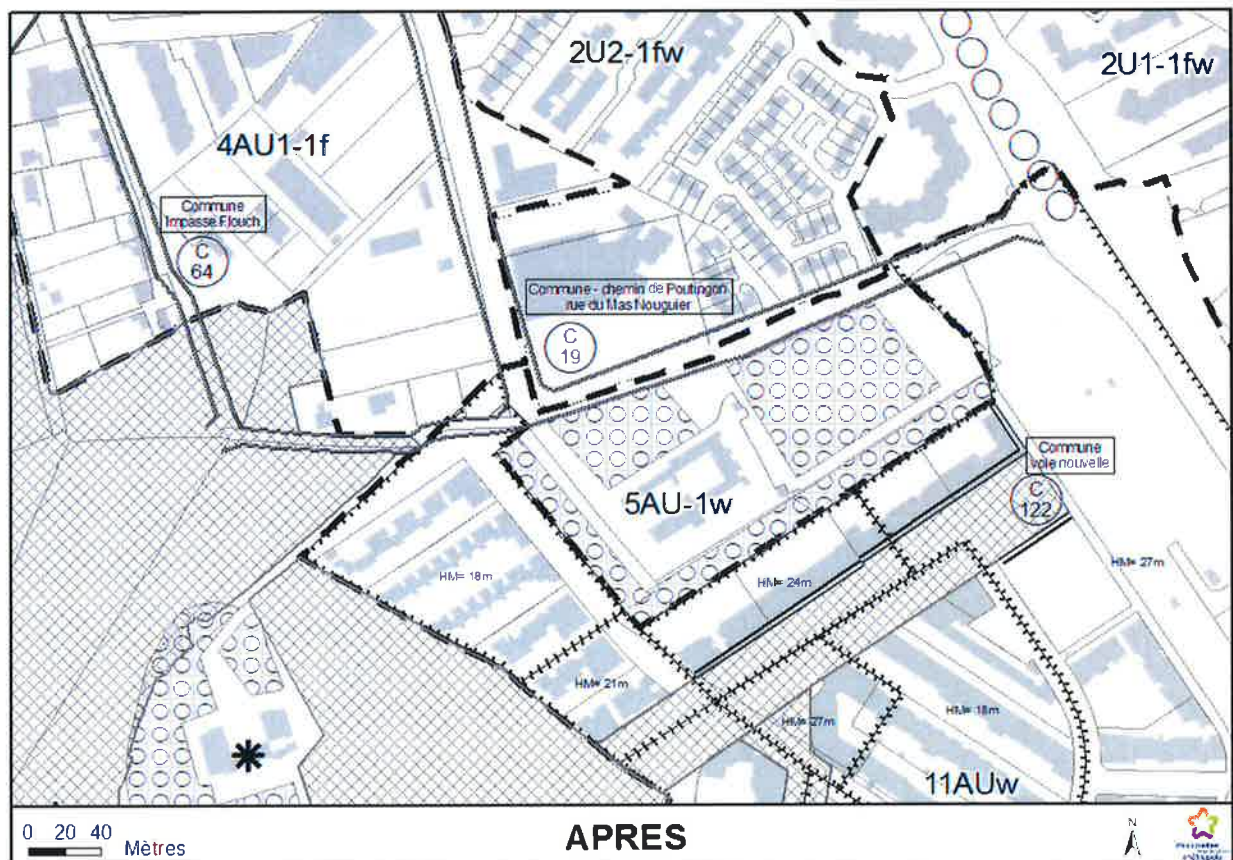
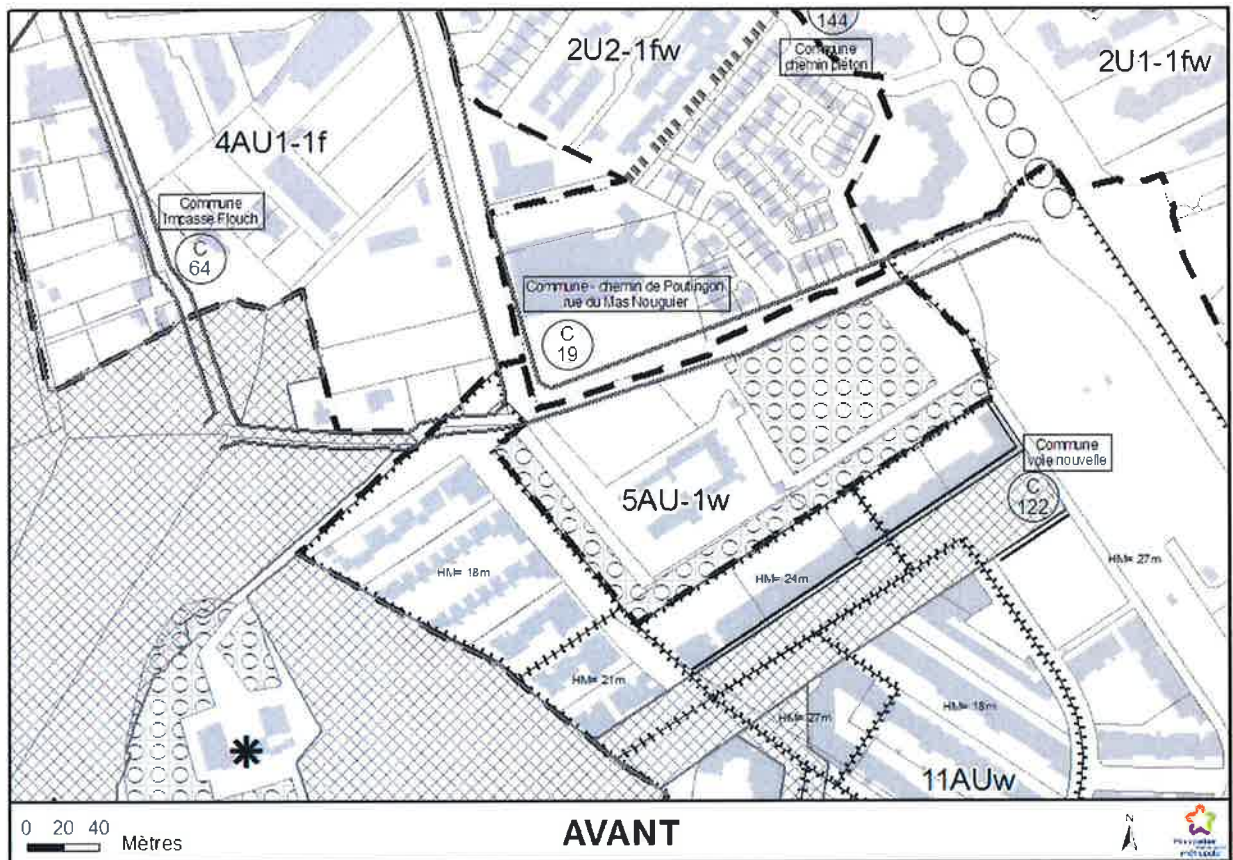
Création d'un espace boisé classé sur la parcelle cadastrée EK n°1.

~~Modification de la planche n°27 des documents graphiques du règlement – Dossier IV 2.a)
« Documents graphiques du règlement ».~~

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°27)

Les modifications se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°35

QUARTIER PORT MARIANNE - BLAISE PASCAL

SECTEUR DE ZONE 2U9-4 - ARTICLE 2

Possibilité de réalisation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) liées aux activités des services de sécurité publique de police et de gendarmerie

1. Présentation et objectifs :

Les attentats terroristes perpétrés à Paris en janvier et novembre 2015 ont conduit le gouvernement français à repenser dans de très rapides délais l'organisation géographique des unités d'intervention spécialisées des forces de police et de gendarmerie sur l'ensemble du territoire national.

Les décisions annoncées en la matière par le ministre de l'intérieur le 19 avril 2016 attribuent à la ville de Montpellier l'accueil d'une antenne du RAID (Recherche, Assistance, Intervention, Dissuasion), unité d'élite de la police nationale.

Cette unité sera implantée dès la fin 2016 sur le site de la caserne de la CRS 56, située dans le quartier Port Marianne, rue de la Vieille Poste, au sein l'opération d'aménagement Blaise Pascal.

Outre les bureaux et zones logistiques d'usage, les besoins opérationnels du RAID imposent l'aménagement de locaux de stockage techniques spécialisés relevant des installations classées pour la protection de l'environnement listées par le code de l'environnement.

En l'espèce, les dispositions actuelles du secteur de zone 2U9-4 du PLU régissant les règles d'urbanisme sur l'emprise de la caserne de la CRS 56 ne permettent pas de répondre à tous besoins exprimés par l'implantation de ce nouveau service de la police nationale.

Répondant tant à un impératif général de sécurité publique qu'à la nécessité d'accompagner les décisions de l'Etat en la matière, il est donc proposé d'adapter en conséquence le règlement du secteur de zone 2U9-4 (article 2) du PLU.

2. Traduction des objectifs :

Modification de la rédaction des paragraphes 1) et 2) de l'article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » du secteur de zone 2U9 du PLU.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

1. Le règlement

Le règlement des zones U

Pages 300 et 301, les paragraphes 1) et 2) de l'article 2 « Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions » de la zone 2U9 sont modifiés comme suit :

1) Dans tous les secteurs 2U9-1, 2U9-2, 2U9-3 et 2U9-5 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

Sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;*
- Les constructions destinées à l'artisanat ;*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.*

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

2) Dans le secteur 2U9-4 :

Sous réserve du respect des règles définies aux paragraphes 3) et 4) suivants :

Sont admises :

Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être liées aux activités admises dans le secteur.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation liées aux activités des services de sécurité publique de police et de gendarmerie.

A condition qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et celles soumises à autorisation concourant au fonctionnement urbain et aux activités de*

proximité tel que réparation automobile, pressing, déchetterie, station-service, chauffage et climatisation collectifs, service de santé, parc de stationnement couvert, combustions ;

- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont en outre admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

MODIFICATION N°36

QUARTIER HOPITAUX – FACULTÉS

PLACE DE LA VOIE DOMITIENNE

ROUTE DE MENDE – AVENUE DU MAJOR FLANDRE

Modification de l'emplacement réservé C145 et évolutions réglementaires

1. Présentation et objectifs :

Dans le cadre du projet Campus, les études urbaines menées par le cabinet Garcia Diaz ont conduit à envisager et structurer la mutation des abords immédiats des facultés, y compris autour de la place de la Voie Domitienne. Ces études avaient été traduites dans le PLU.

Les premières études opérationnelles conduisent aujourd'hui à modifier les conditions d'implantation au croisement de la route de Mende et de l'avenue du Major Flandre en supprimant partiellement les implantations obligatoires des constructions le long de la route de Mende et à l'angle route de Mende-avenue du Major Flandre, et en élargissant l'emplacement réservé C145 pour voirie.

Le long de la route de Mende, les implantations obligatoires se révèlent aujourd'hui trop contraignantes et ne permettent pas une mutation du bâti, en raison de l'étroitesse du parcellaire à cet endroit.

A l'angle route de Mende-avenue du Major Flandre, la suppression partielle des implantations obligatoires répond au souhait de la Ville de Montpellier de ne pas fixer précisément le positionnement des futures constructions, de manière à laisser de la souplesse dans la composition architecturale.

Ces modifications ont pour objectif de recomposer des perspectives urbaines de part et d'autre de la place de la Voie Domitienne, au croisement de deux axes forts, l'axe rue du Docteur Pezet – rue de l'Aiguelongue et l'axe route de Mende – avenue du Val de Montferrand.

Par ailleurs, une modification réglementaire est proposée à l'article 6 du règlement, relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, du secteur de zone 1U2-3, afin d'imposer un alignement des constructions en rez-de-chaussée et d'autoriser des retraits de 3 mètres maximum en étage.

Il s'agit également de modifier l'identité du bénéficiaire de l'emplacement réservé C145 dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

2.Traduction des objectifs :

- Suppression partielle des implantations obligatoires des constructions le long de la route de Mende et à l'angle route de Mende-avenue du Major Flandre ;
- Modification des règles d'implantation définies à l'article 6 du règlement du secteur de zone 1U2-3 ;
- Elargissement de l'emprise et modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé C145.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

Page 645, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C145	Place de la Voie Domitienne et avenue du Val de Montferrand – Requalification des espaces publics	Selon plan	Commune Métropole	Améliorer les circulations et la qualité des espaces publics de la place de la Voie Domitienne et de ses abords (campus Triolet)

3.2. Le règlement

Le règlement est modifié comme suit.

Pages 48-49 du règlement des zones U, l'article 6 du règlement de la zone 1U2 est modifié comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

3) Dans le secteur 1U2-3 :

Sous réserve des règles définies dans le paragraphe 5) du présent article :

Les rez-de-chaussée des constructions devront respecter les implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques du règlement à l'exception, le cas échéant, des accès

piétons et véhicules. ~~Des décrochés ponctuels seront toutefois~~ Au-delà du rez-de-chaussée, des reculs seront ~~possibles à condition de ne pas dépasser 20% en longueur cumulée du linéaire total de la façade située sur l'implantation obligatoire~~ sans pouvoir excéder 3 mètres de profondeur. .

En dehors des implantations obligatoires indiquées aux documents graphiques :

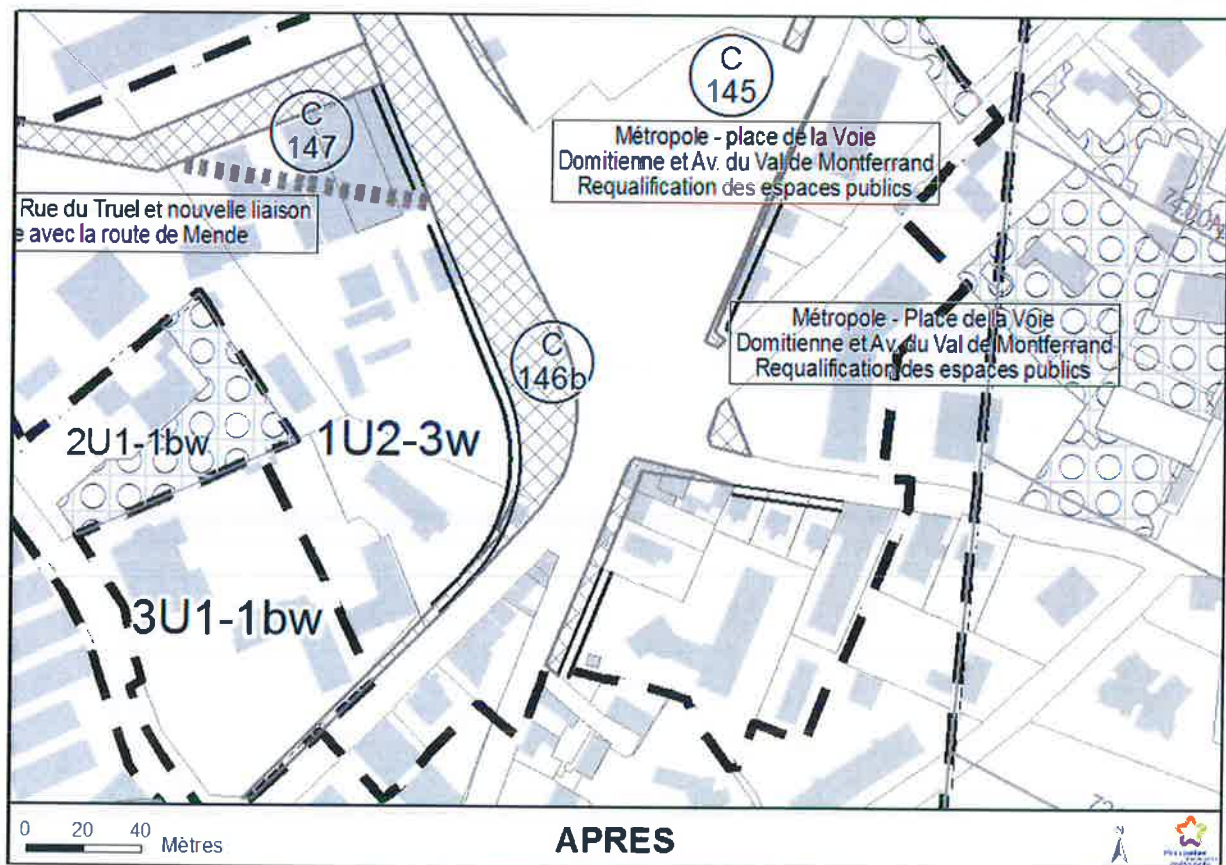
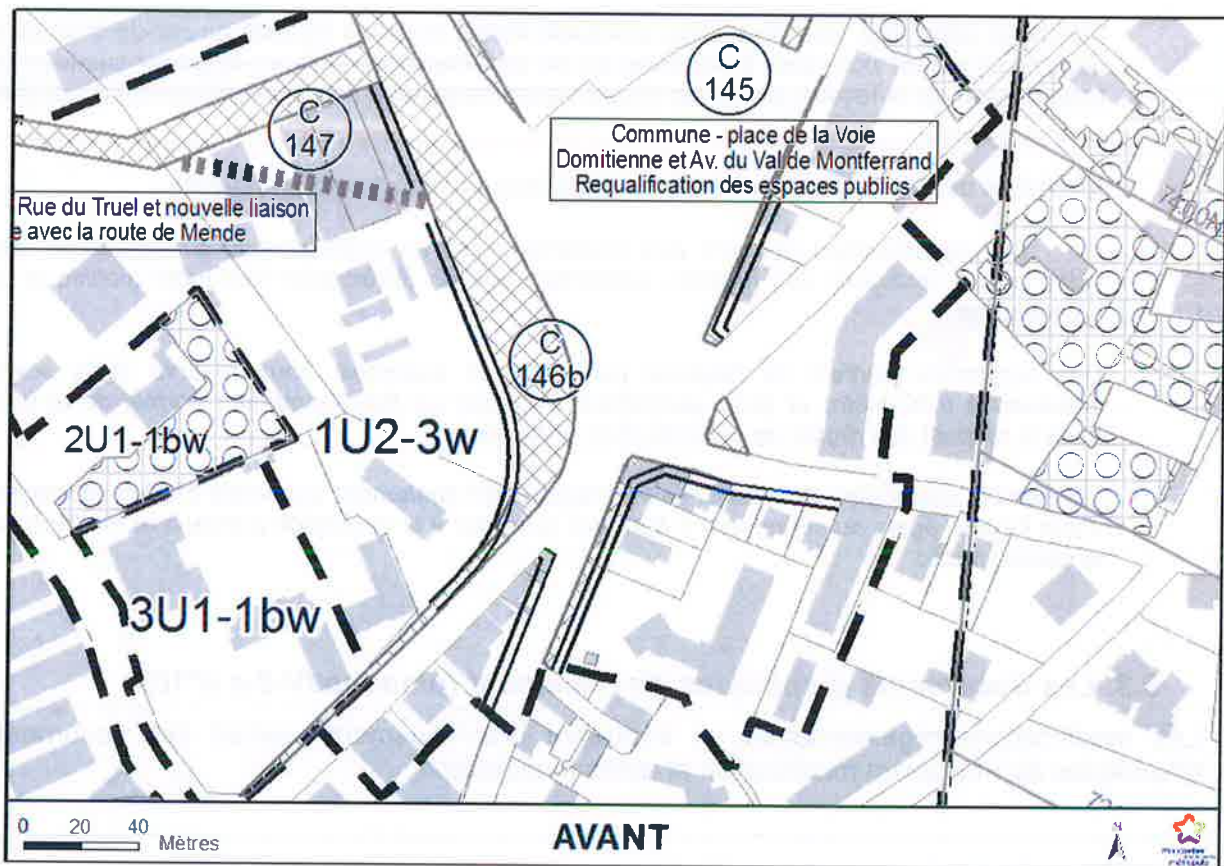
– *Les constructions pourront être implantées soit en ordre continu à l'alignement des voies ou en continuité des façades existantes, soit en retrait pour tout motif technique ou architectural.*

Des surplombs partiels de l'espace public seront autorisés, sous réserve qu'ils soient inférieurs à 0,80 mètre et qu'ils permettent d'assurer un fonctionnement normal de la ville, dans le respect des règles de sécurité civile et routière.

L'ensemble des règles décrites ci-avant s'appliquent également aux voies privées existantes d'une largeur égale ou supérieure à 6 mètres ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public.

3.3. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°10)

Les modifications réglementaires se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°37

QUARTIER HOPITAUX - FACULTES – AVENUE DE CASTELNAU

Extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-9w

4.Présentation et objectifs :

La présente modification a pour objet d'accompagner le mouvement de réinvestissement urbain se manifestant, depuis quelques années, au nord de l'avenue Saint Lazare.

Pour mémoire, cette dynamique a été initiée dès 2011 avec la création d'un nouveau secteur de zone 2U1-11 sur les îlots situés de part et d'autre du rond-point du Souvenir Français et de cinq emplacements réservés (cf. modification du PLU approuvée le 9 mai 2011).

Il s'agit aujourd'hui d'opérer une extension ponctuelle du secteur de zone 2U1-9w au nord de l'avenue de Castelnau, dans un secteur bien desservi en transports en commun et en équipements commerciaux. Le secteur de zone 2U1-9 se caractérise essentiellement par un habitat de type collectif. Il a été créé en 2006, dans l'objectif d'augmenter légèrement la hauteur maximale autorisée de 13 à 15 mètres permettant ainsi la réalisation d'immeubles collectifs de 4 étages.

Aussi, l'objectif de la présente modification est de répondre aux principes de réinvestissement urbain (reconstruire la ville sur elle-même, gérer l'espace de façon économe), initiés depuis 2001 par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et confirmés par les différentes législations ultérieures.

5.Traduction des objectifs :

- Extension du secteur de zone 2U1-9w au nord de l'avenue de Castelnau.

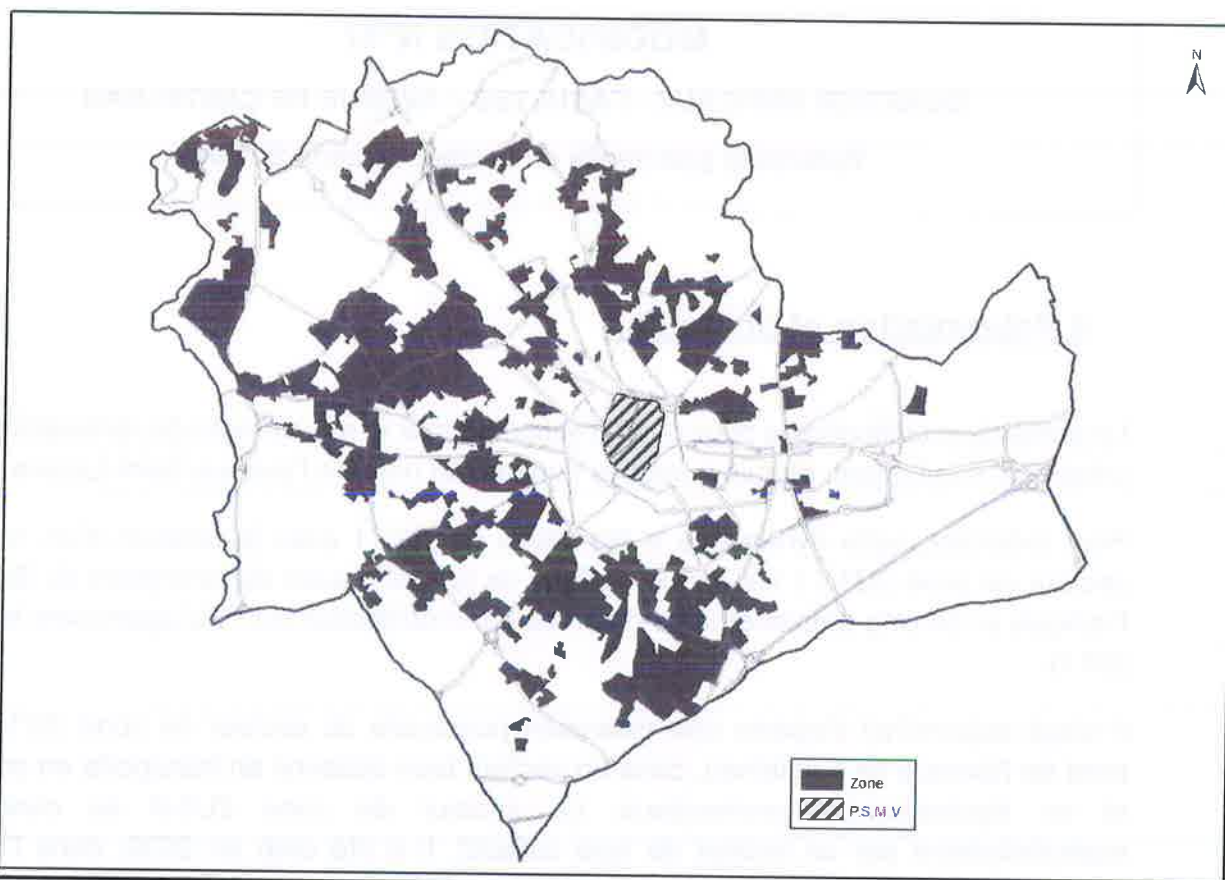
6.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

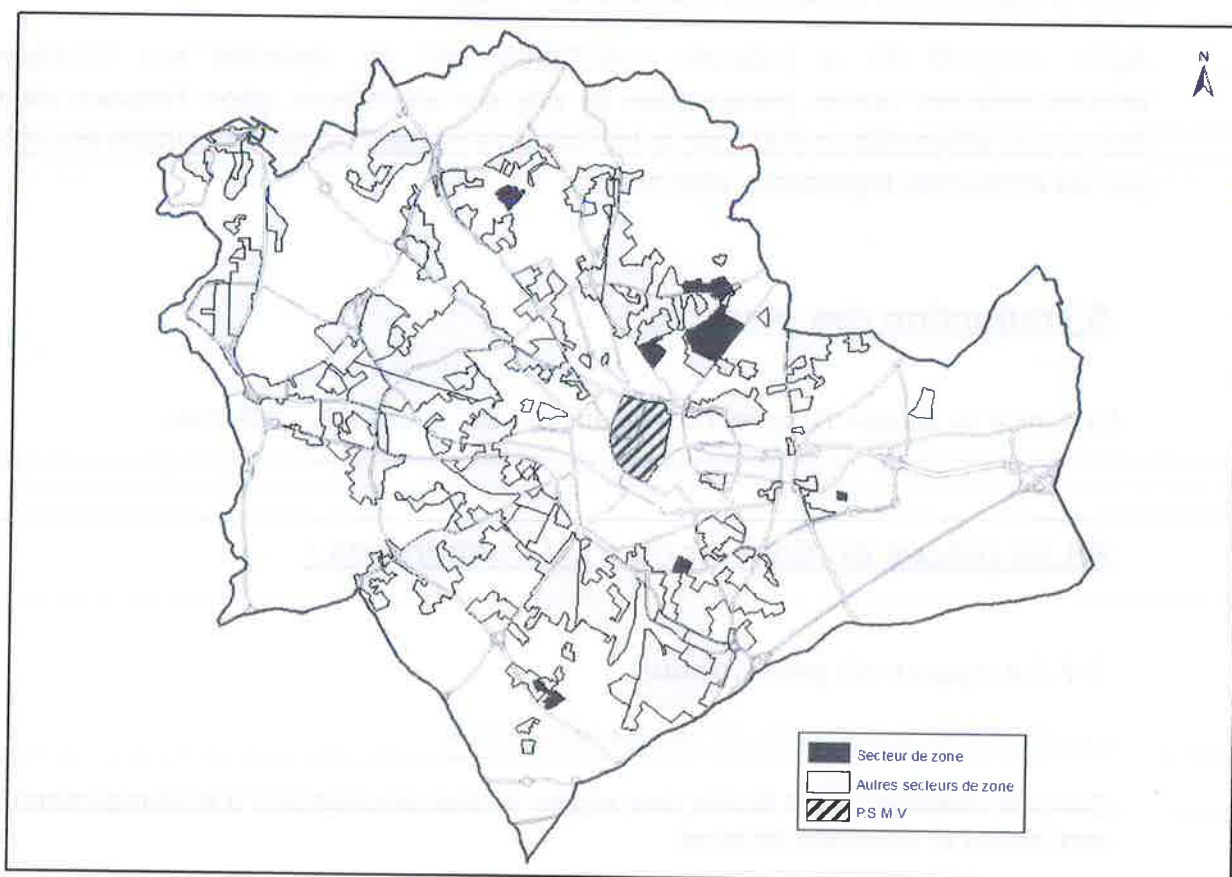
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

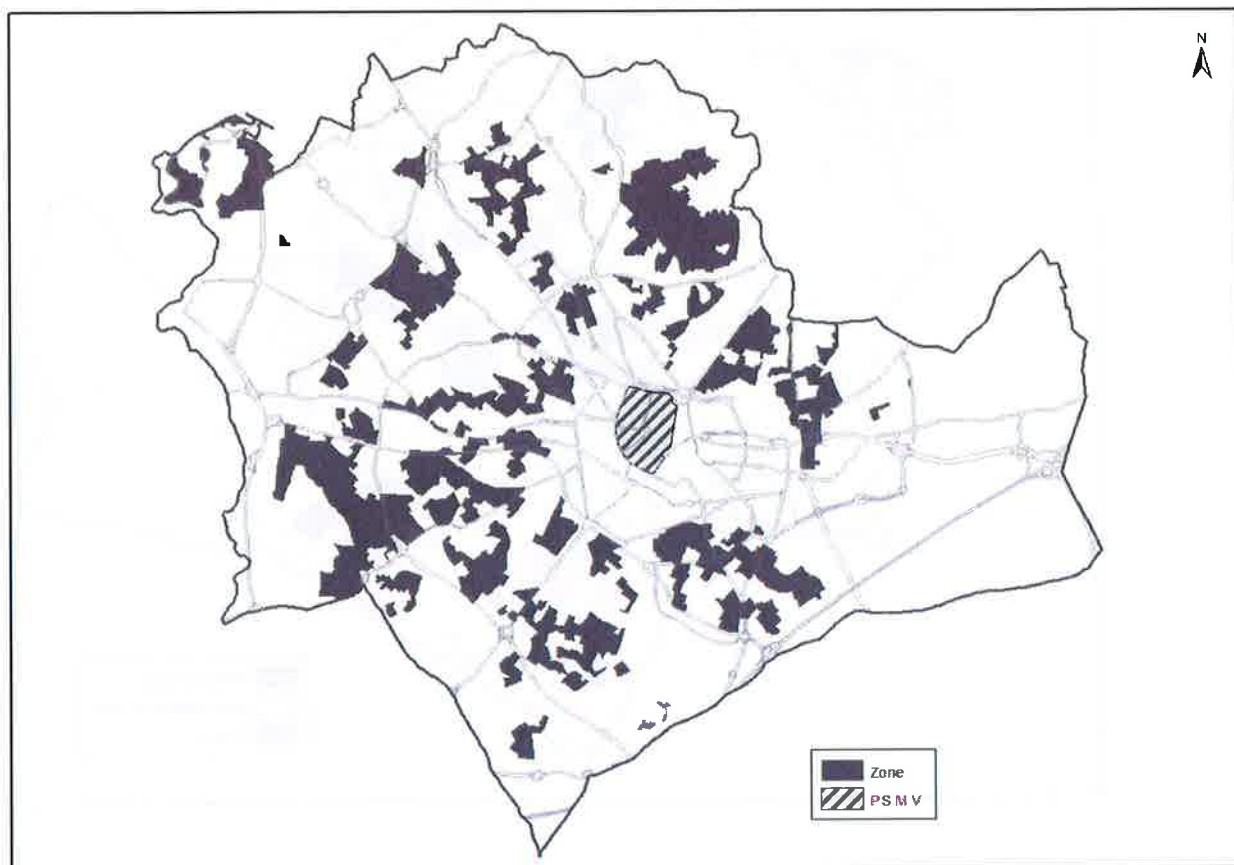
Page 409, le plan de localisation de la zone 2U1 est modifié comme suit :



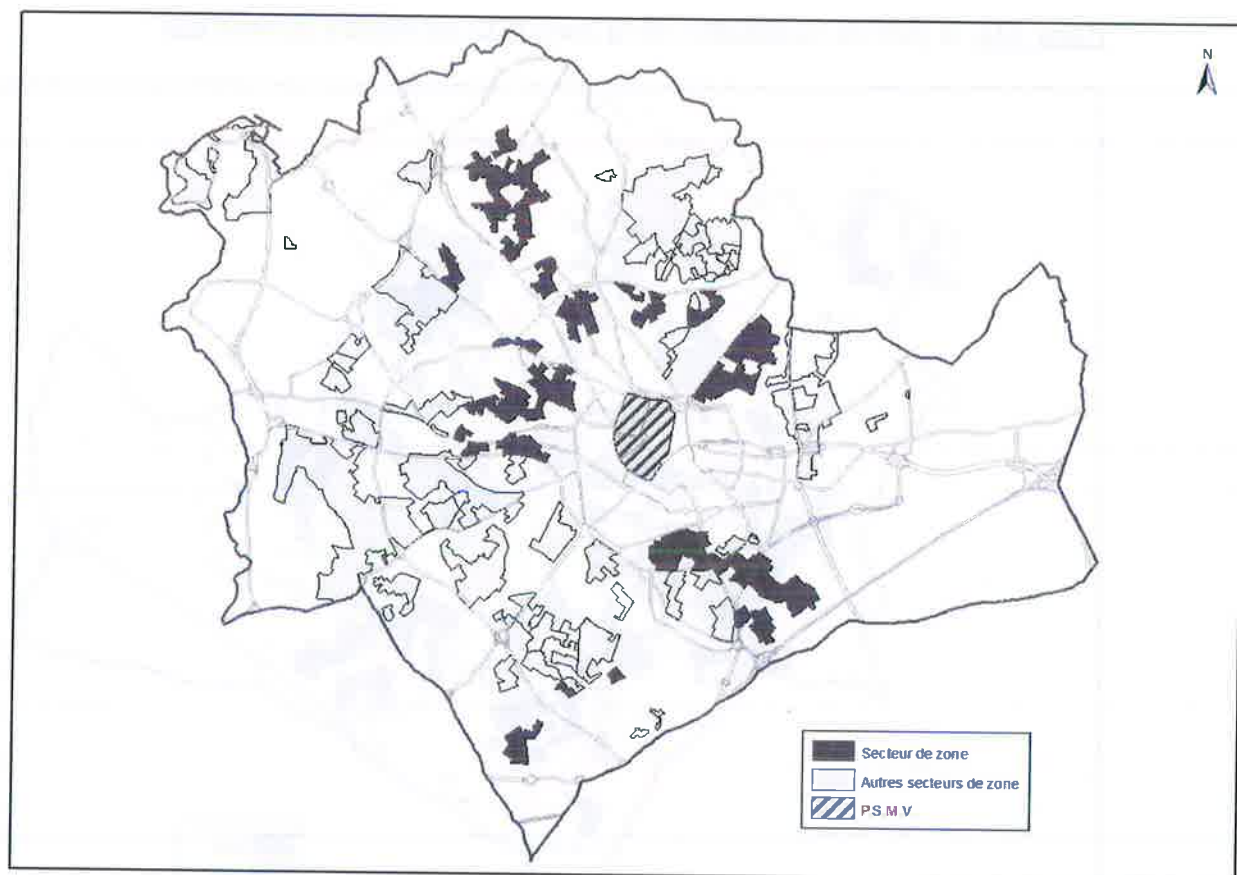
Page 424, le plan de localisation du secteur de zone 2U1-9 est modifié comme suit :



Page 433, le plan de localisation de la zone 2U2 est modifié comme suit :

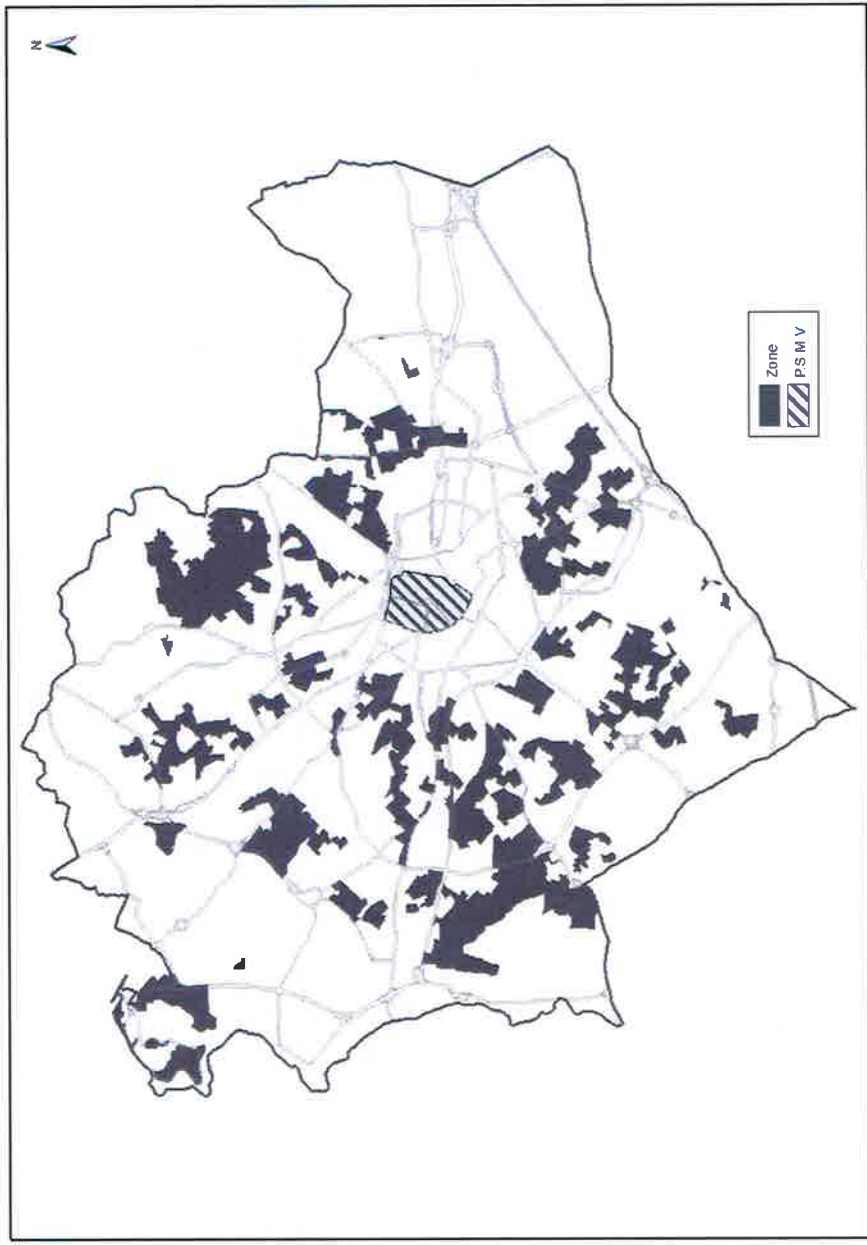
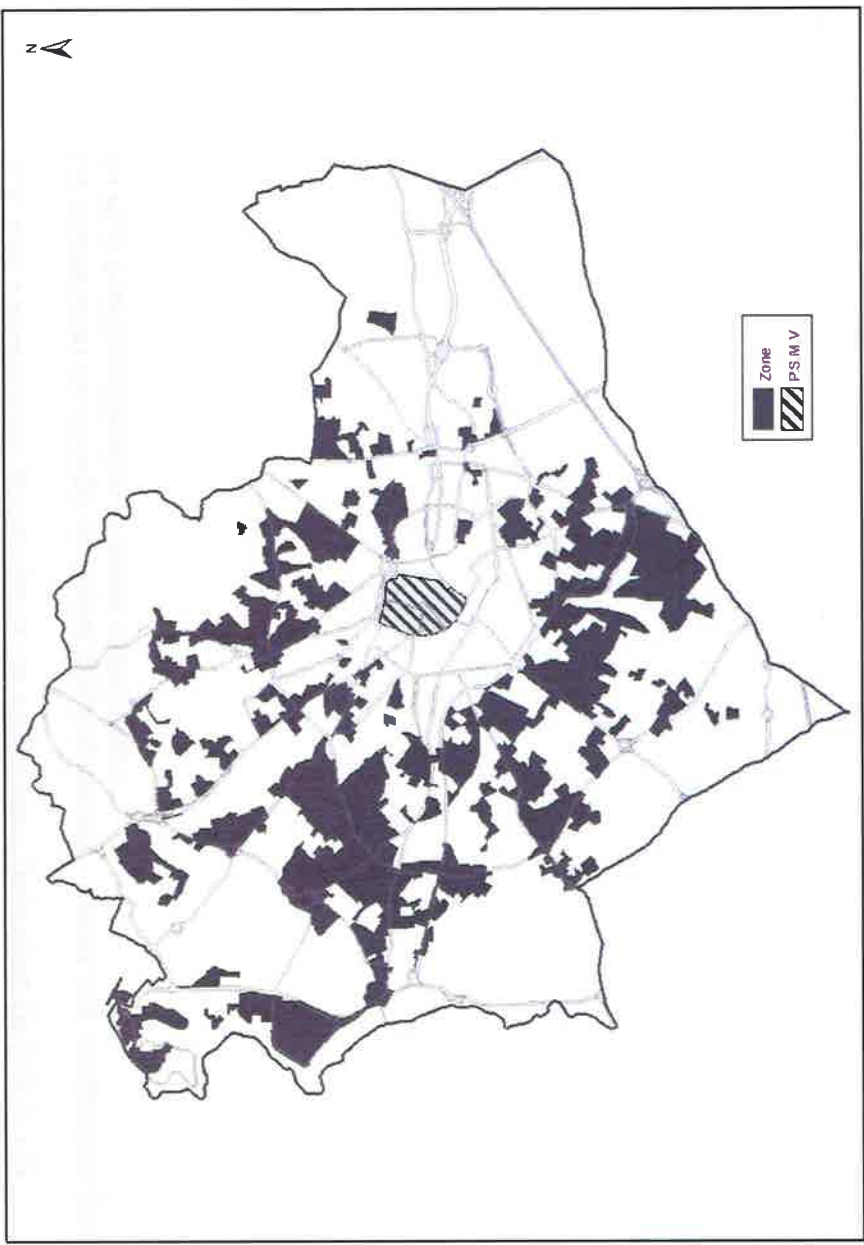


Page 436, le plan de localisation du secteur de zone 2U2-2 est modifié comme suit :



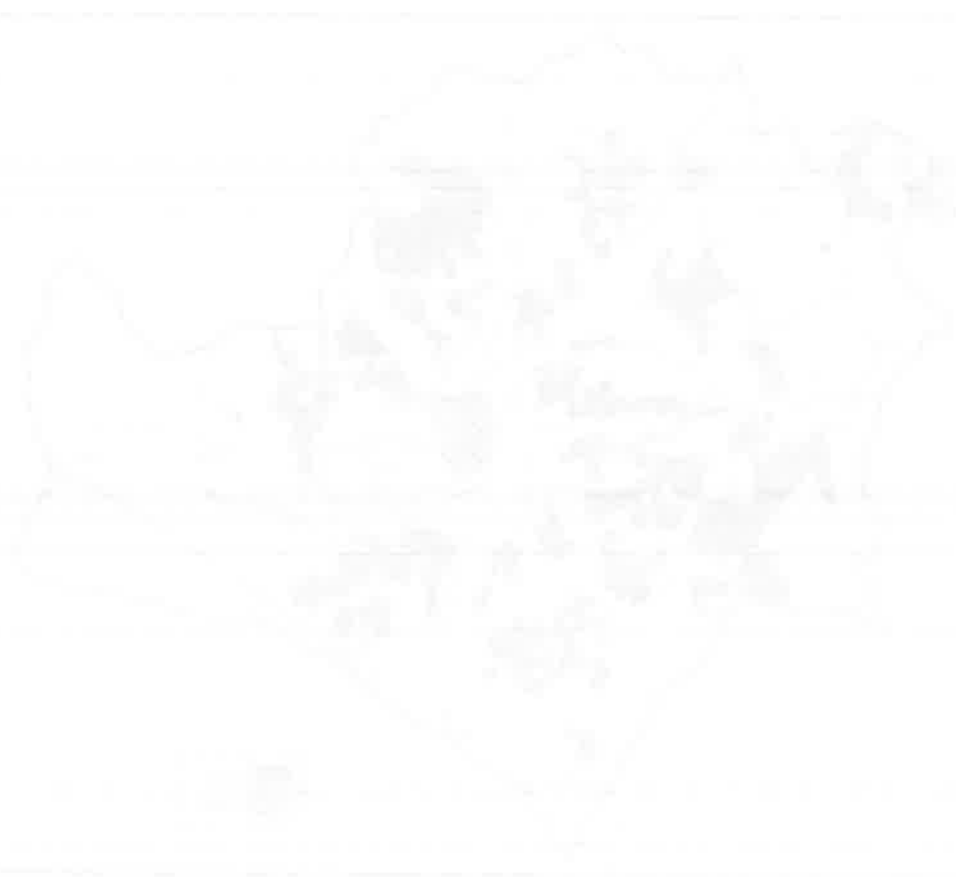
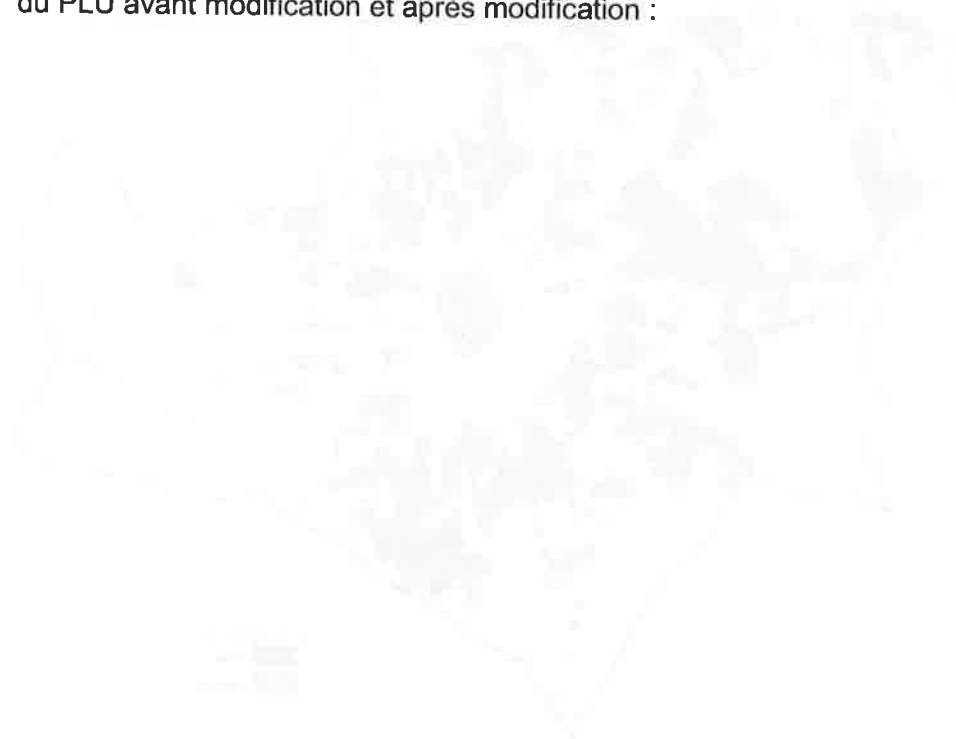
3.2. Le règlement

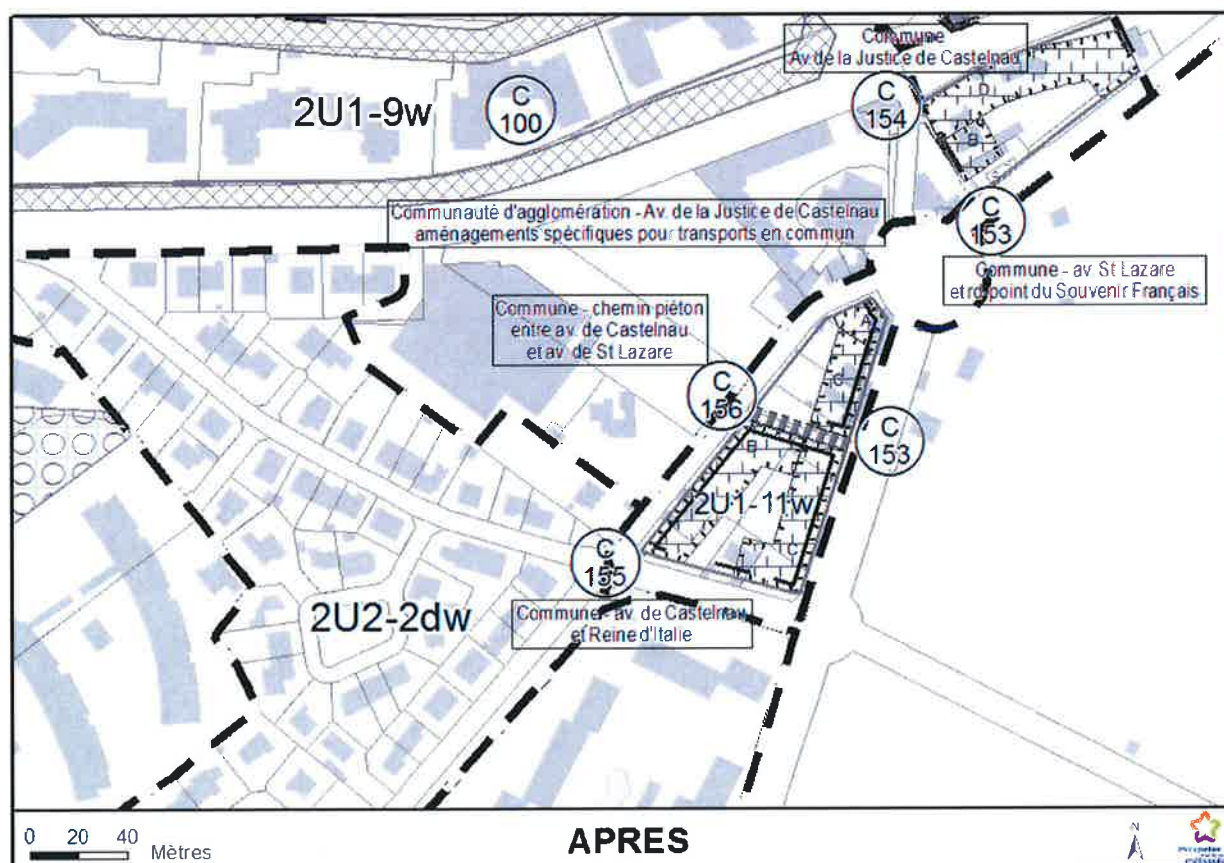
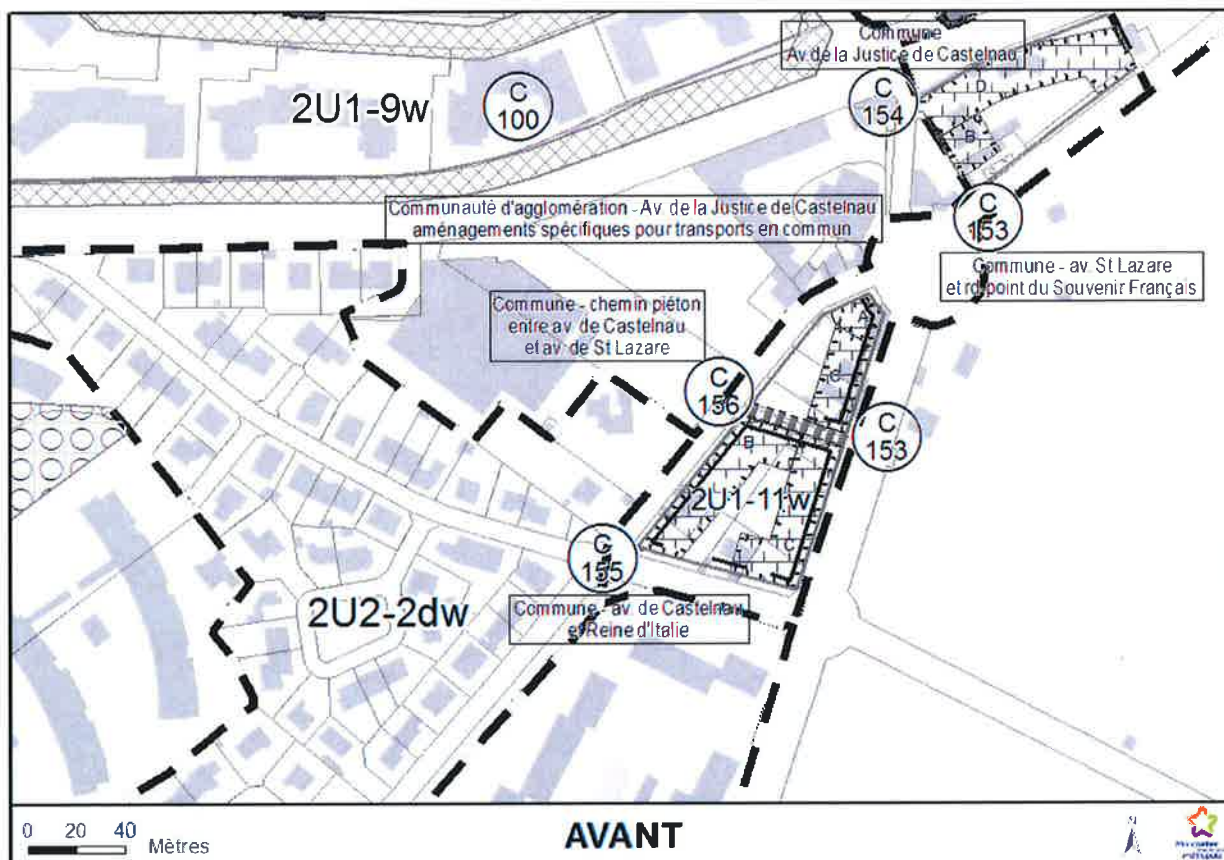
Les plans de localisation des zones 2U1 et 2U2 sont modifiés.



3.3. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°11)

La modification de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :





MODIFICATION N°38

QUARTIER CROIX D'ARGENT – allée Jacques Halévy

Création de l'emplacement réservé C252 pour élargissement

1.Présentation et objectifs :

Dans le quartier Croix d'Argent, au sud de la ZAC des Grisettes, l'allée Jacques Halévy a connu ces dernières années une série de transformations avec la création de logements sur la partie longeant la ligne 2 du tramway.

La réalisation des opérations immobilières s'est accompagnée d'aménagements de voirie visant à élargir la voie, créer des cheminements et à calibrer les espaces publics et les réseaux au regard des nouvelles occupations,

Dans le prolongement des opérations, il est proposé de créer un emplacement réservé au droit des parcelles OC n°157 et 158 en vue d'élargir l'allée Halévy sur la totalité de son linéaire, permettant ainsi une bonne desserte du quartier et la création de liaisons douces vers la ligne 2 de tramway.

Cet emplacement réservé permettra en outre de donner un nouvel accès, secondaire, au quartier des Grisettes depuis le sud.

2.Traduction des objectifs :

- Création de l'emplacement réservé C252 au droit des parcelles OC n°157 et 158, en vue d'élargir l'allée Jacques Halévy.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

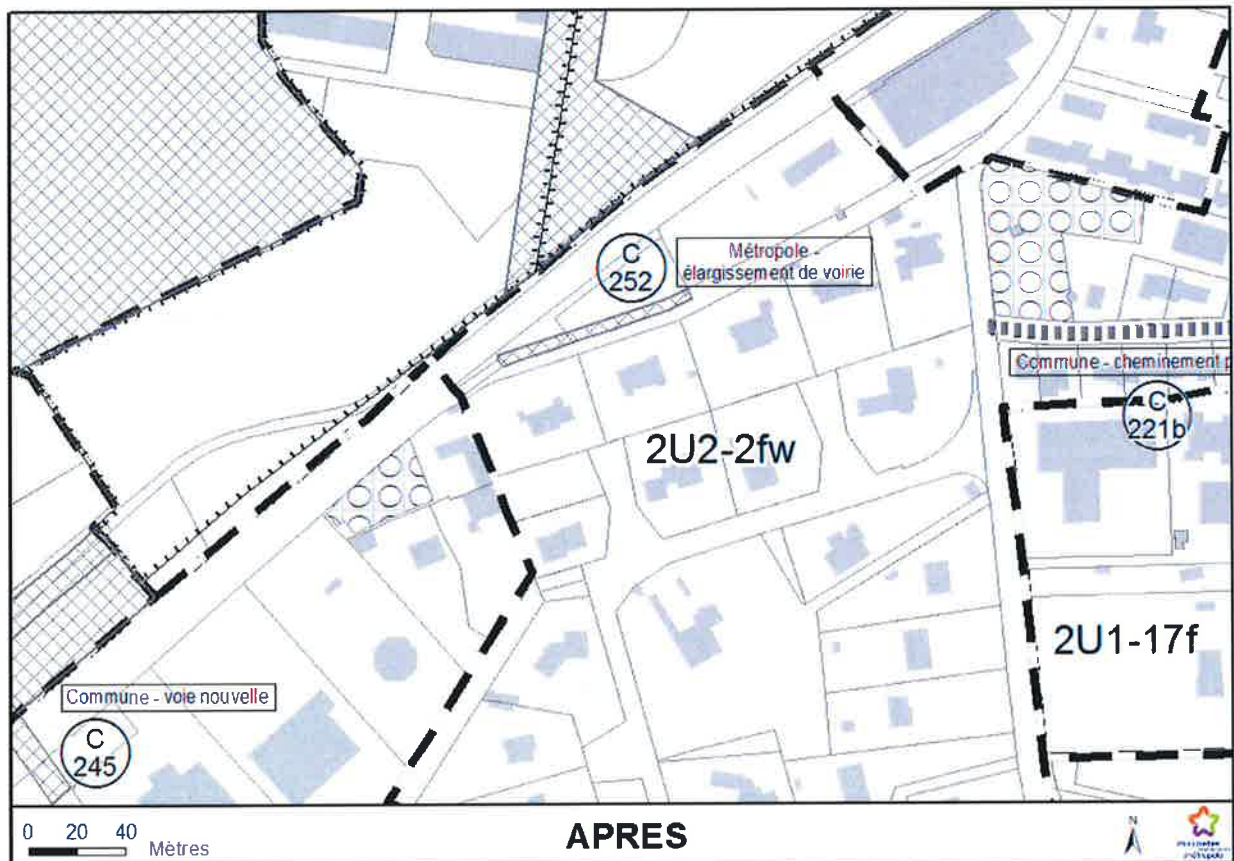
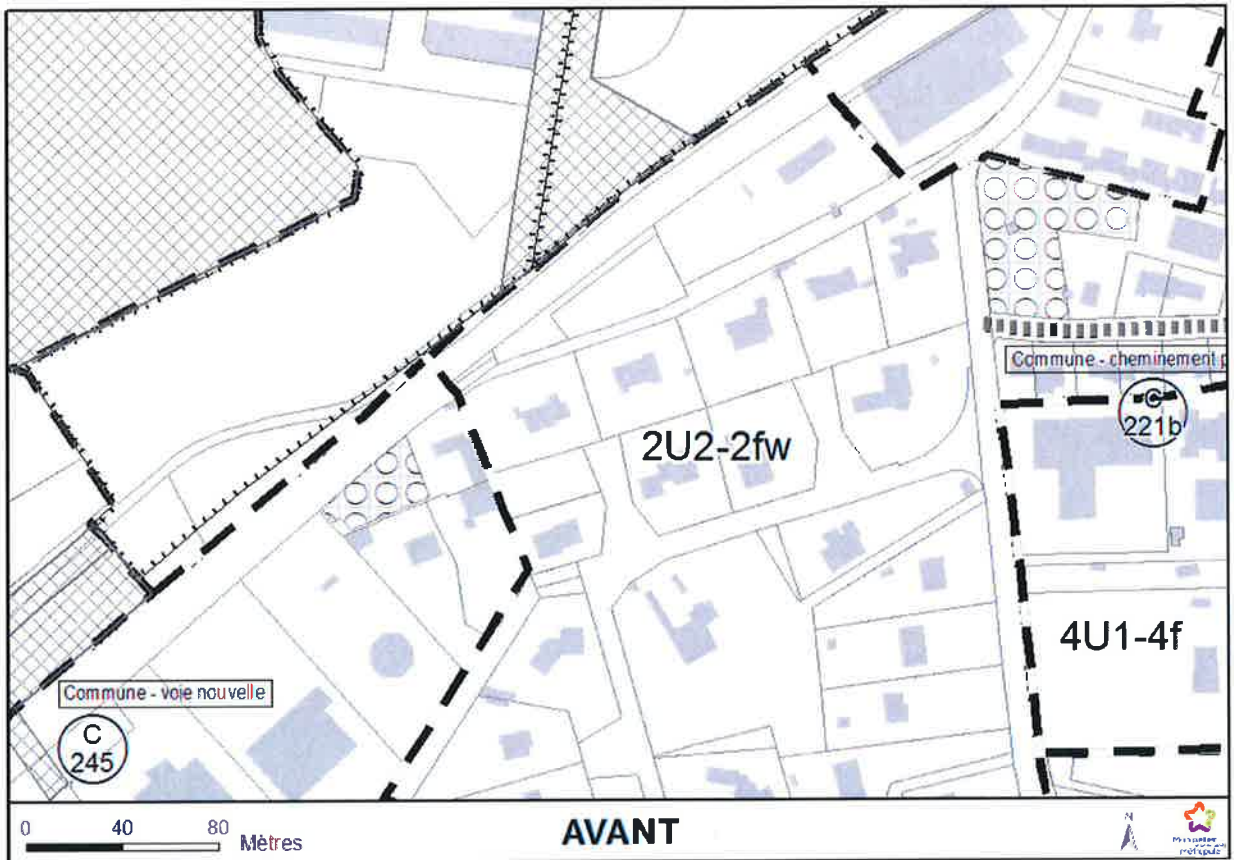
Page 648, le titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie » est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C252	Rue Halévy	Selon plan	Métropole	élargissement de la rue Halévy en vue de donner un nouvel accès, secondaire, au quartier des Grisettes depuis le sud

3.2. Les document graphiques du règlement (planches IV-2-a n°27)

La création de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

Note : les plans suivant font également apparaitre le changement de zonage présenté à la modification n°46.



MODIFICATION N°39

QUARTIER PRES D'ARENES – AVENUE ALBERT DUBOUT / ANGLE RUE FREDERIC FABREGES

Création d'un espace boisé classé (EBC)

1. Présentation et objectifs :

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU disposent, notamment, de la protection des espaces boisés, qu'ils soient publics ou privés, car, constituant des éléments essentiels du patrimoine naturel et du paysage montpelliérain.

Le rapport de présentation du PLU précise la protection de ces espaces à travers leur classement en espace boisé classé (EBC). En effet, il dispose que les espaces boisés représentent environ 400 hectares sur le territoire communal répartis dans tous les quartiers de la ville, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets à protéger) justifient ce type de classement.

Le classement englobe quelquefois des parties d'espaces non effectivement plantés d'arbres, mais qui sont situées dans des secteurs très boisés et participent avec eux à un environnement paysager d'ensemble qu'il convient de protéger.

L'essentiel du patrimoine vert significatif de la ville (public et privé) bénéficie ainsi d'une protection au titre des espaces boisés classés. Cependant, l'inventaire est progressif et nécessite des classements complémentaires.

Ainsi, et conformément aux motifs exposés ci-dessus, la présente modification du PLU a pour objet la création d'un espace boisé classé nouvellement identifié sur un délaissé de voirie communale, à l'angle de l'avenue Albert Dubout et la rue Frédéric Fabriges.

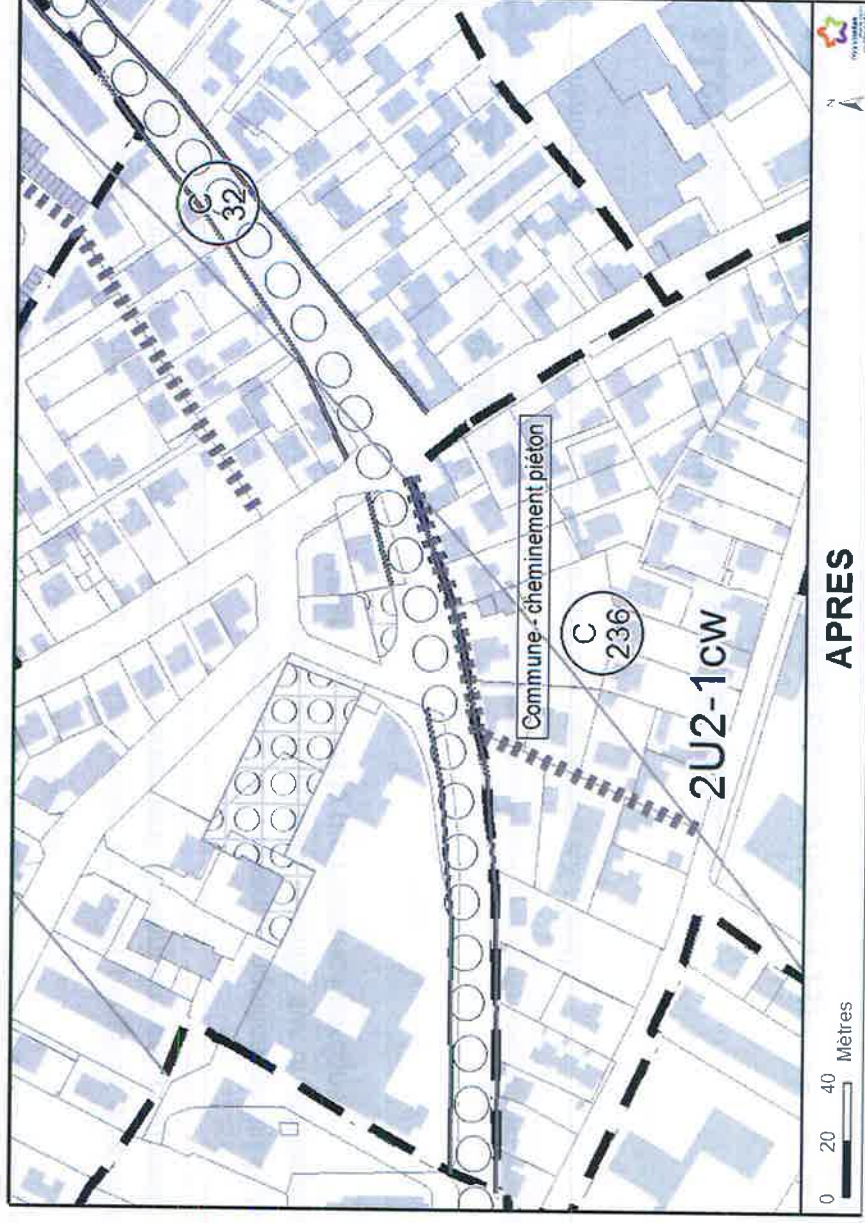
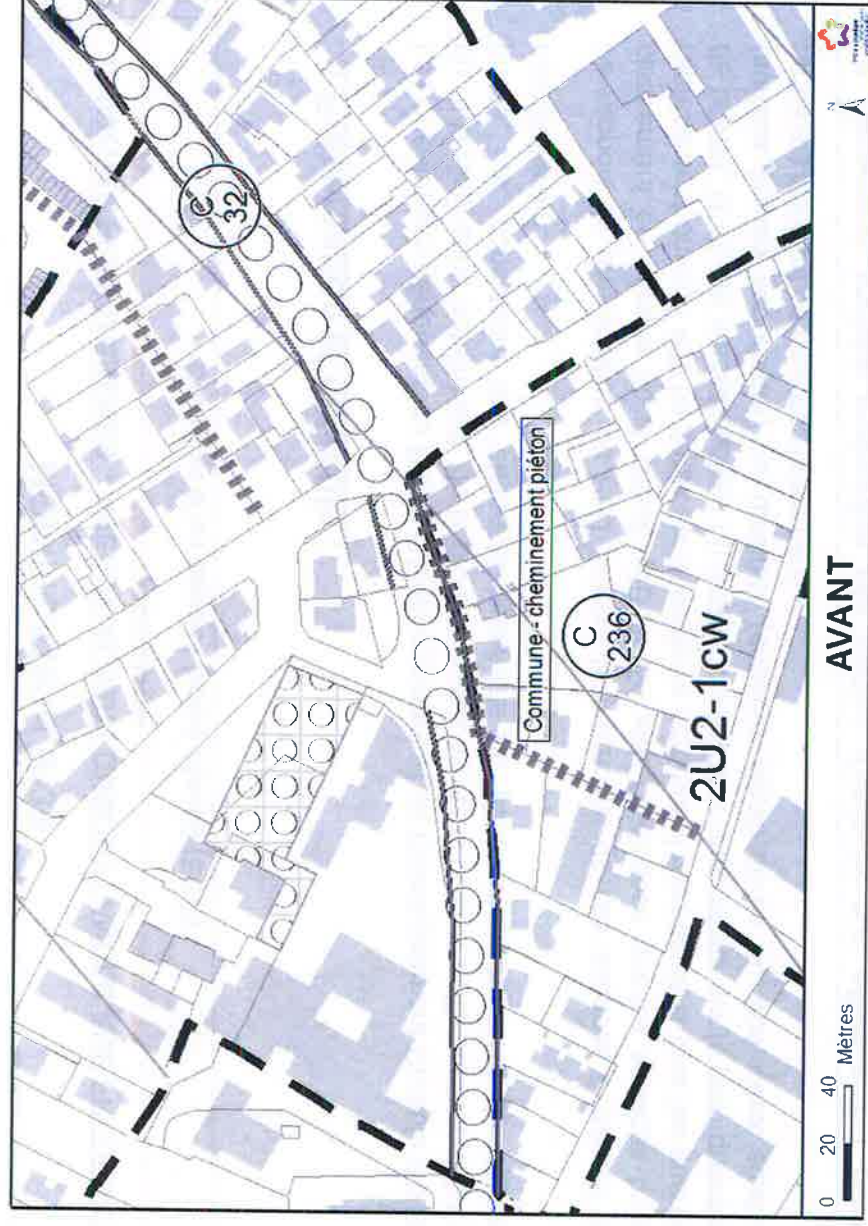
2. Traduction des objectifs :

Création d'un espace boisé classé sur la parcelle cadastrée EX n°480.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°23)

La création de l'espace boisé classé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°40

QUARTIER PLAN DES QUATRE SEIGNEURS – rue du Pic Saint Loup

Extension ponctuelle du secteur de zone 2AU-1

1.Présentation et objectifs :

La modification du PLU de Montpellier, approuvée le 5 mars 2015, a créé un secteur de zone 1AU-2bw au carrefour de la route de Mende et de la rue de l'Hortus, faisant suite à une étude urbaine et créant des emprises maximales de construction. L'objectif de cette modification était notamment de permettre la constitution d'un alignement le long de la route de Mende.

Cette modification a eu pour effet de couvrir partiellement la parcelle cadastrée AN n°265, située avenue du Pic Saint-Loup, par une emprise maximale de construction, rendant inconstructible le reste de la parcelle.

Considérant le souhait de la Ville de Montpellier de maintenir la maison individuelle qui se trouve sur la parcelle et d'y autoriser, si nécessaire, des modifications ou extensions mesurées, il est proposé de revenir au zonage 2AU-1bw antérieur sur la partie de la parcelle AN n°265 non couverte par l'emprise maximale de construction.

Cette disposition permet d'assurer à la fois la conservation et l'entretien du bâtiment existant.

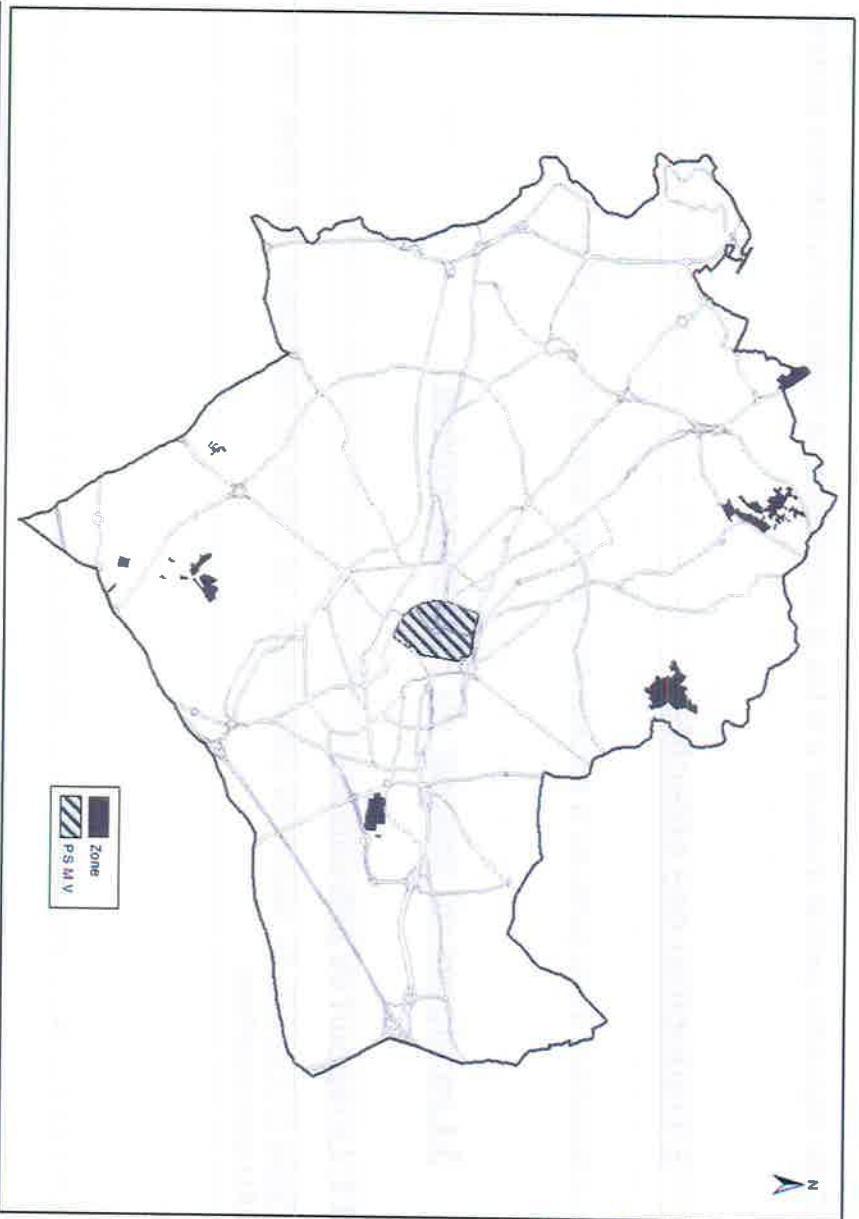
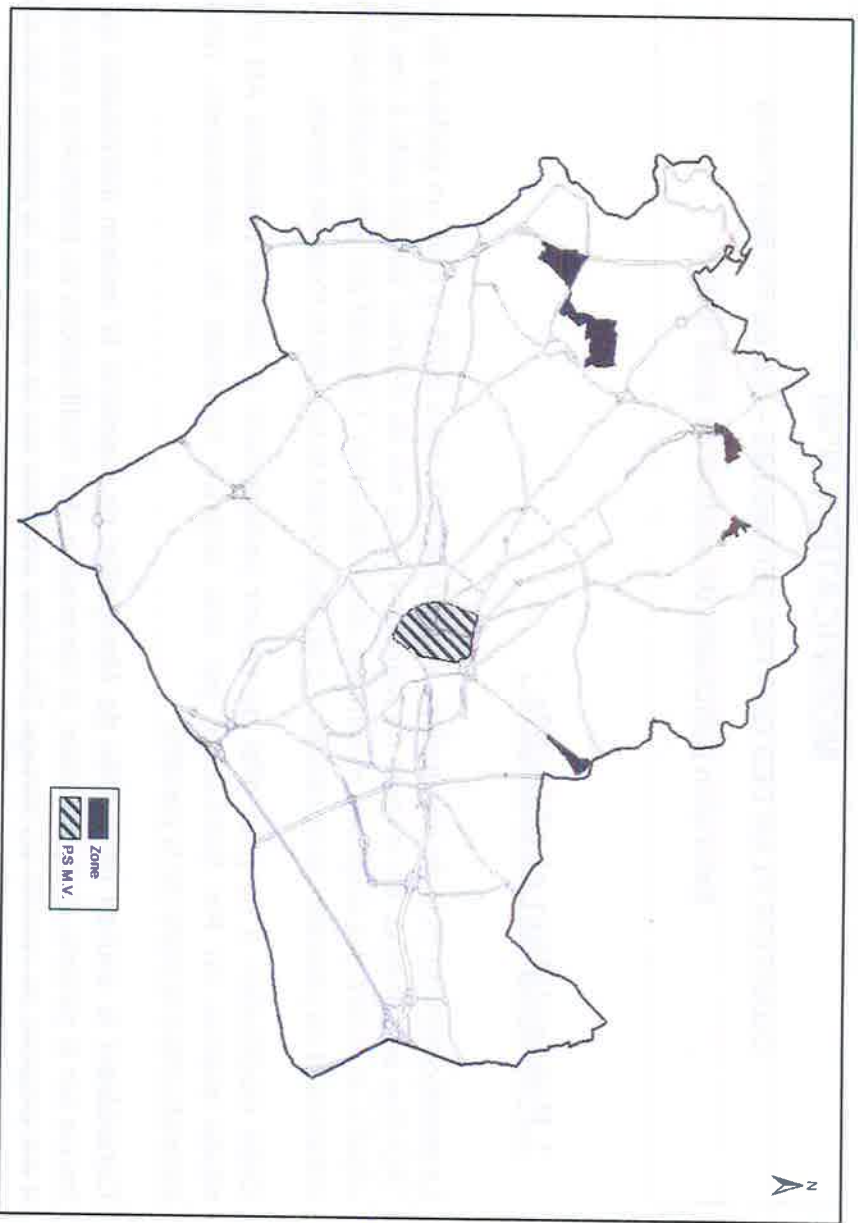
2.Traduction des objectifs :

- classement d'une partie de la parcelle AN n°265 en secteur de zone 2AU-1.

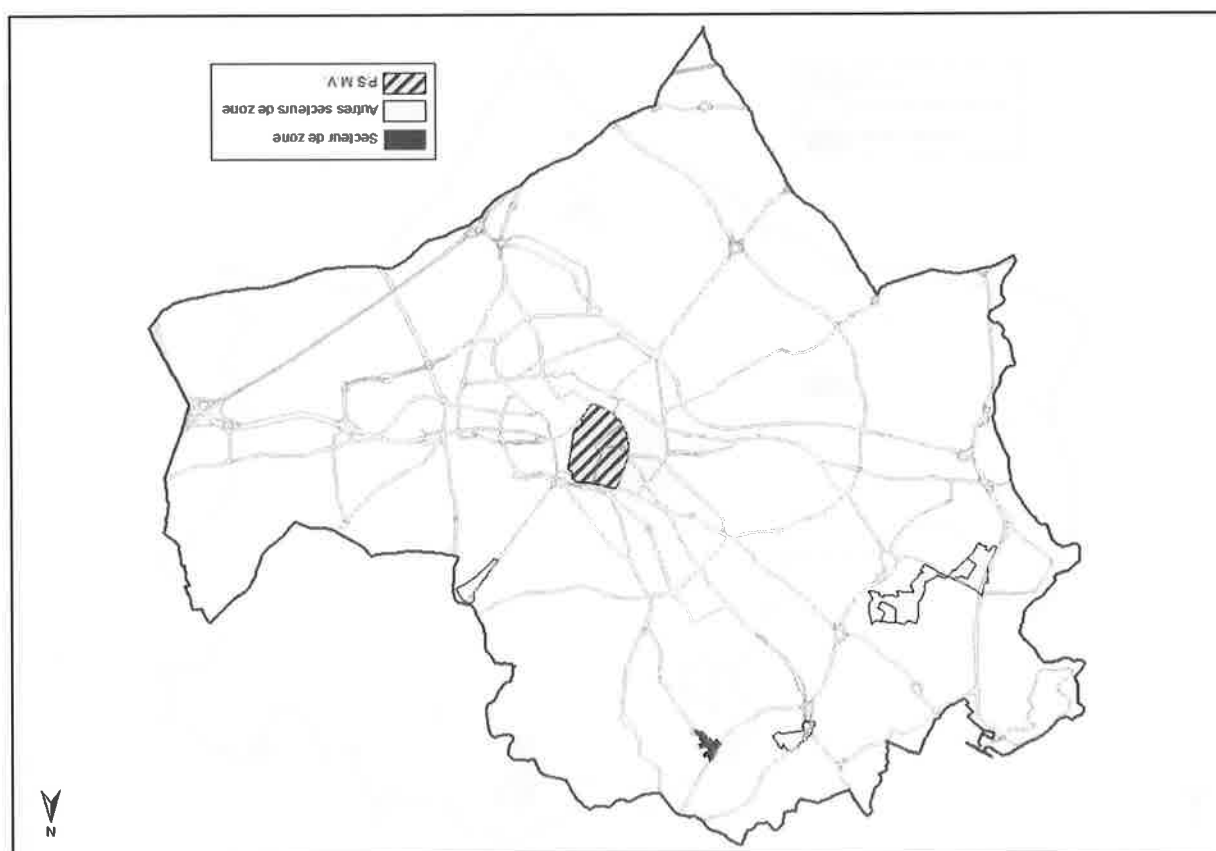
3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

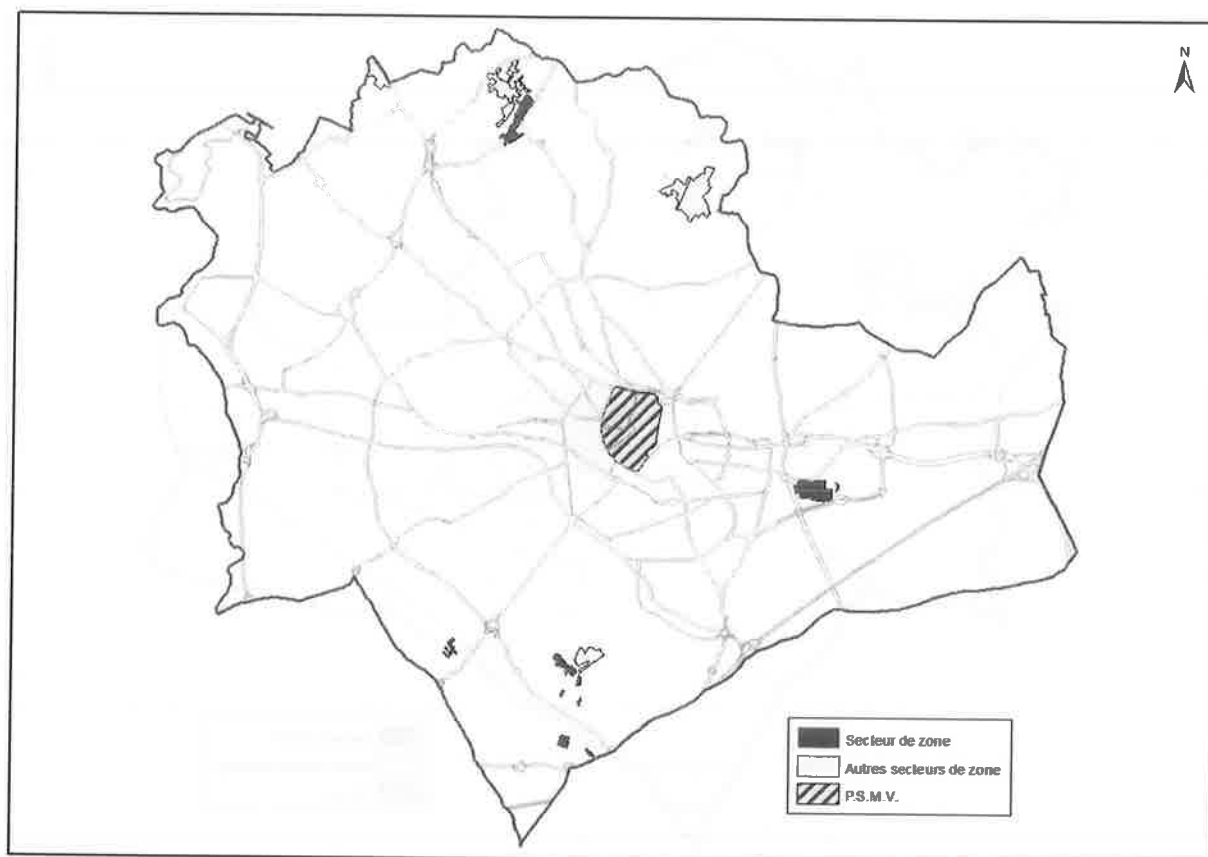
3.1. Le rapport de présentation

Pages 515 et 525 du rapport de présentation, les cartes de localisation des zones 1AU et 2AU sont modifiées.



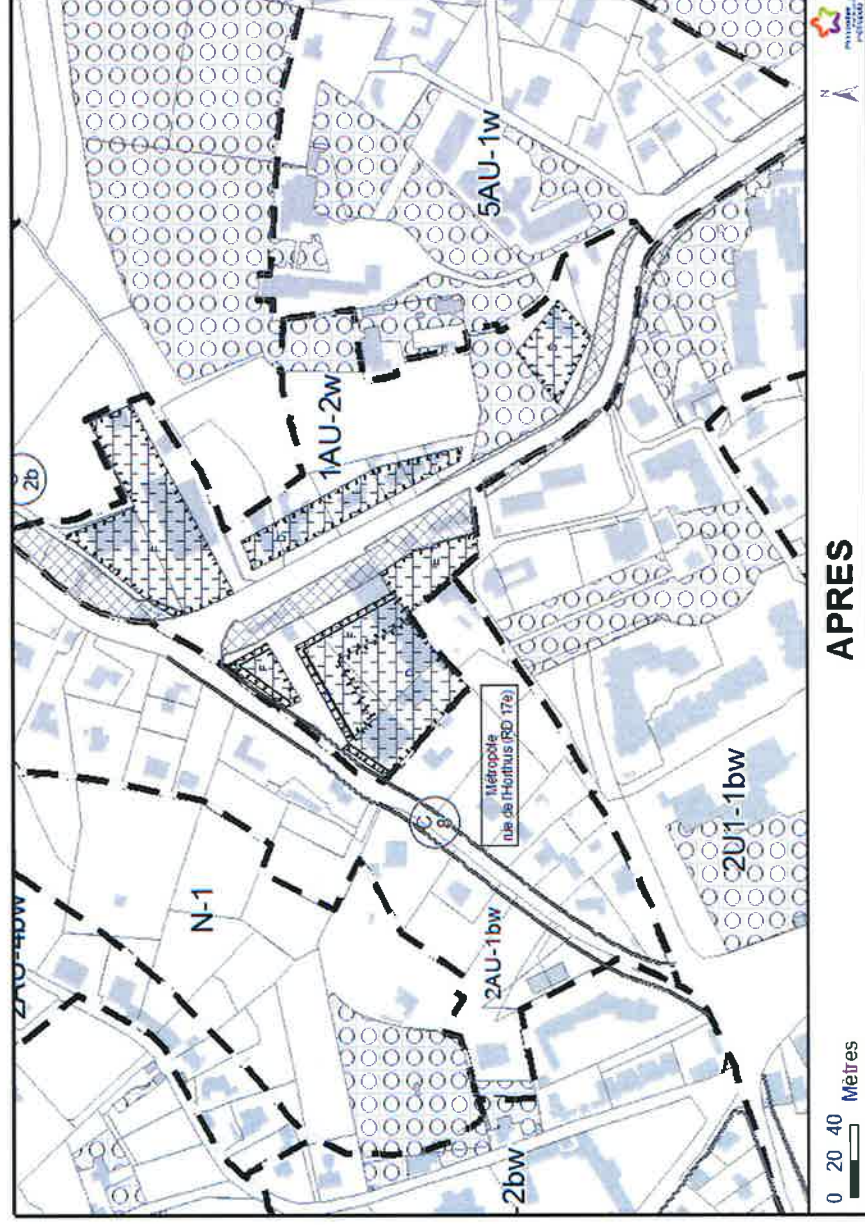
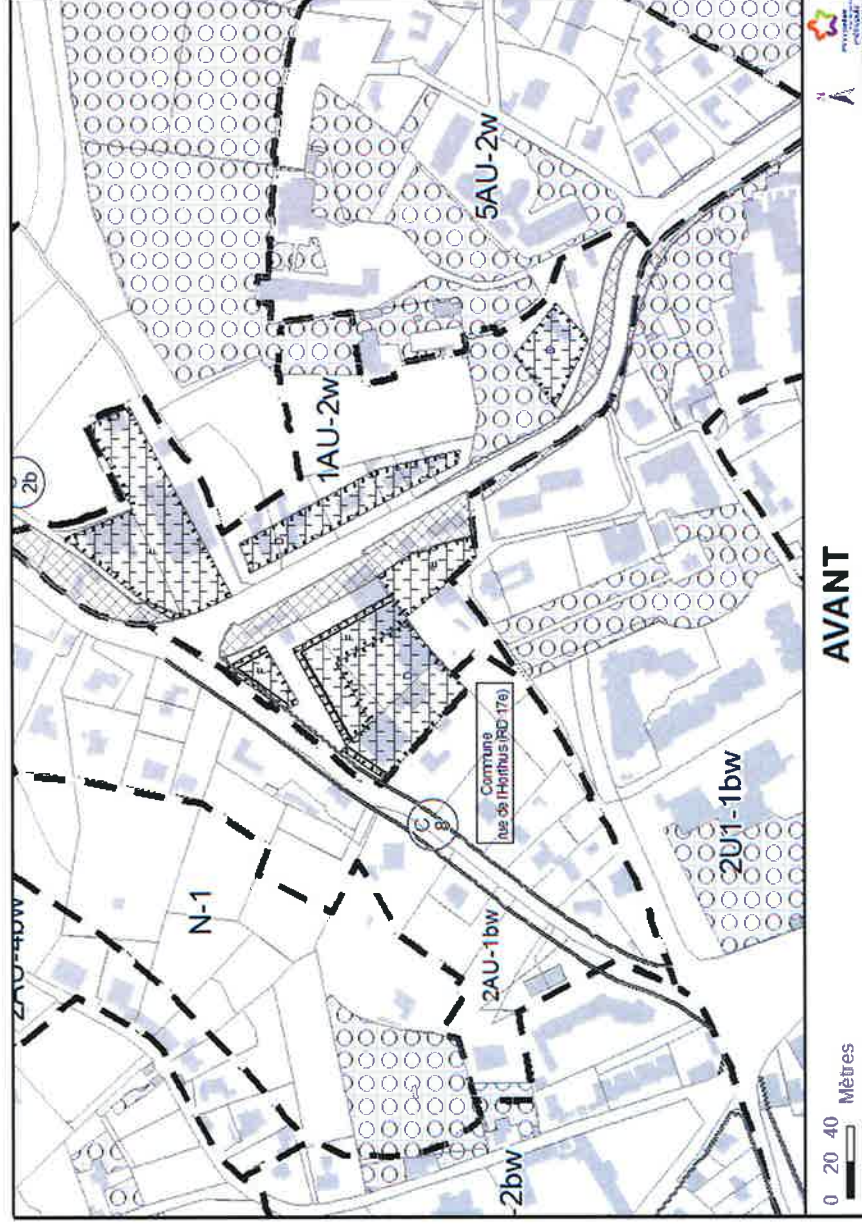
Pages 518 et 527 du rapport de présentation, les cartes de localisation des secteurs de zone 1AU-2 et 2AU-1 sont modifiées.





3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°6)

Le changement de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°41

QUARTIER PLAN DES QUATRE SEIGNEURS – rue de l'Hortus

Modification de l'emplacement réservé C8 pour voirie

1. Présentation et objectifs :

L'emplacement réservé C8 a été institué le long de la rue de l'Hortus pour élargir le domaine public et améliorer les conditions de circulations, notamment par la création de trottoirs, depuis les communes situées au nord de Montpellier vers le quartier Hôpitaux-Facultés.

Les réflexions d'aménagement de l'espace public de la rue de l'Hortus menées récemment par la Ville de Montpellier et la Métropole montrent que l'organisation de la sécurité de tous les modes de déplacement peut être réalisée par des travaux ne nécessitant pas une emprise aussi large que l'actuelle emprise de l'emplacement réservé C8 (15 mètres).

Aussi, afin de ne pas grever inutilement les parcelles bordant la rue de l'Hortus, il est proposé de recaler le tracé de l'emplacement réservé C8 en réduisant son emprise à 12,5 mètres.

Cette nouvelle emprise qui permet de maintenir un profil de voie adapté aux besoins notamment des modes doux (élargissement de trottoir et création d'une piste cyclable).

Il est également proposé de modifier l'identité du bénéficiaire de cet emplacement réservé dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

2. Traduction des objectifs :

- réduction de l'emprise de l'emplacement réservé C8 rue de l'Hortus ;
- modification du bénéficiaire de l'emplacement réservé C8.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

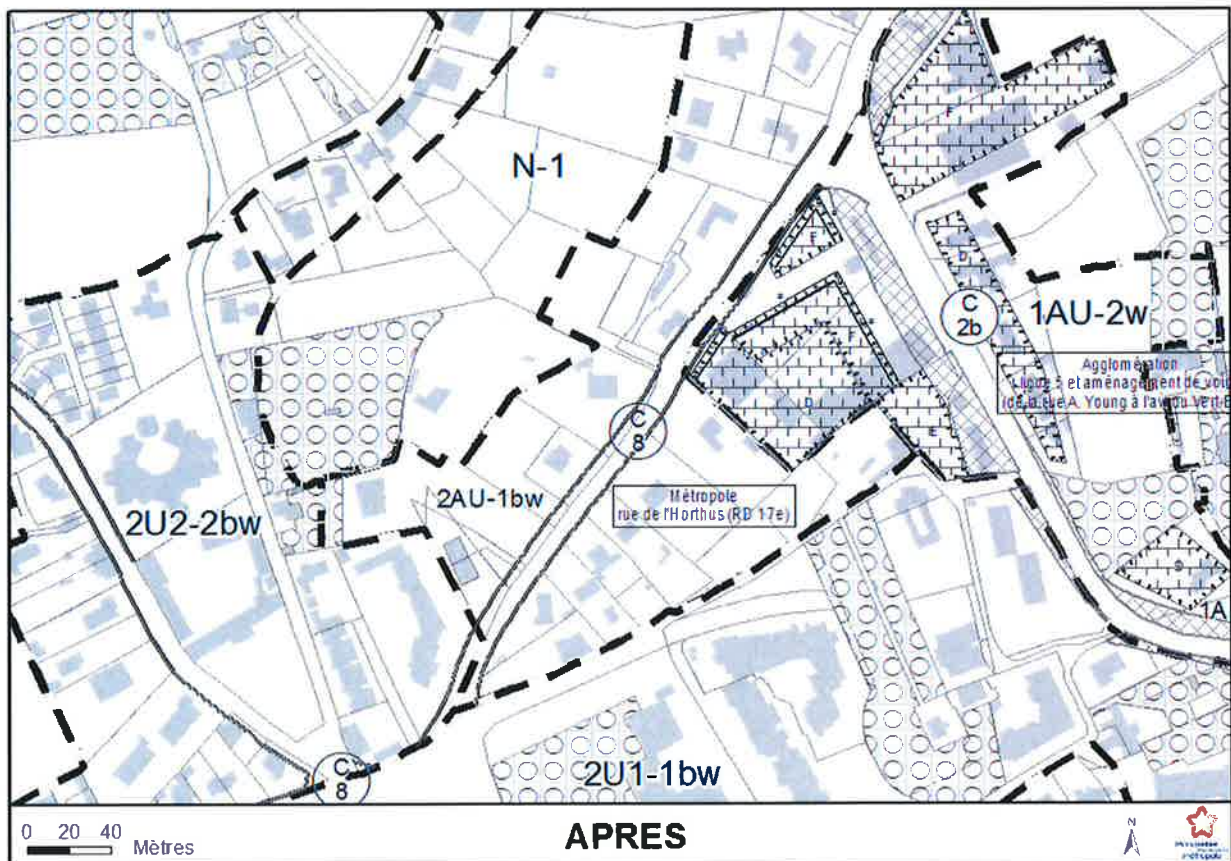
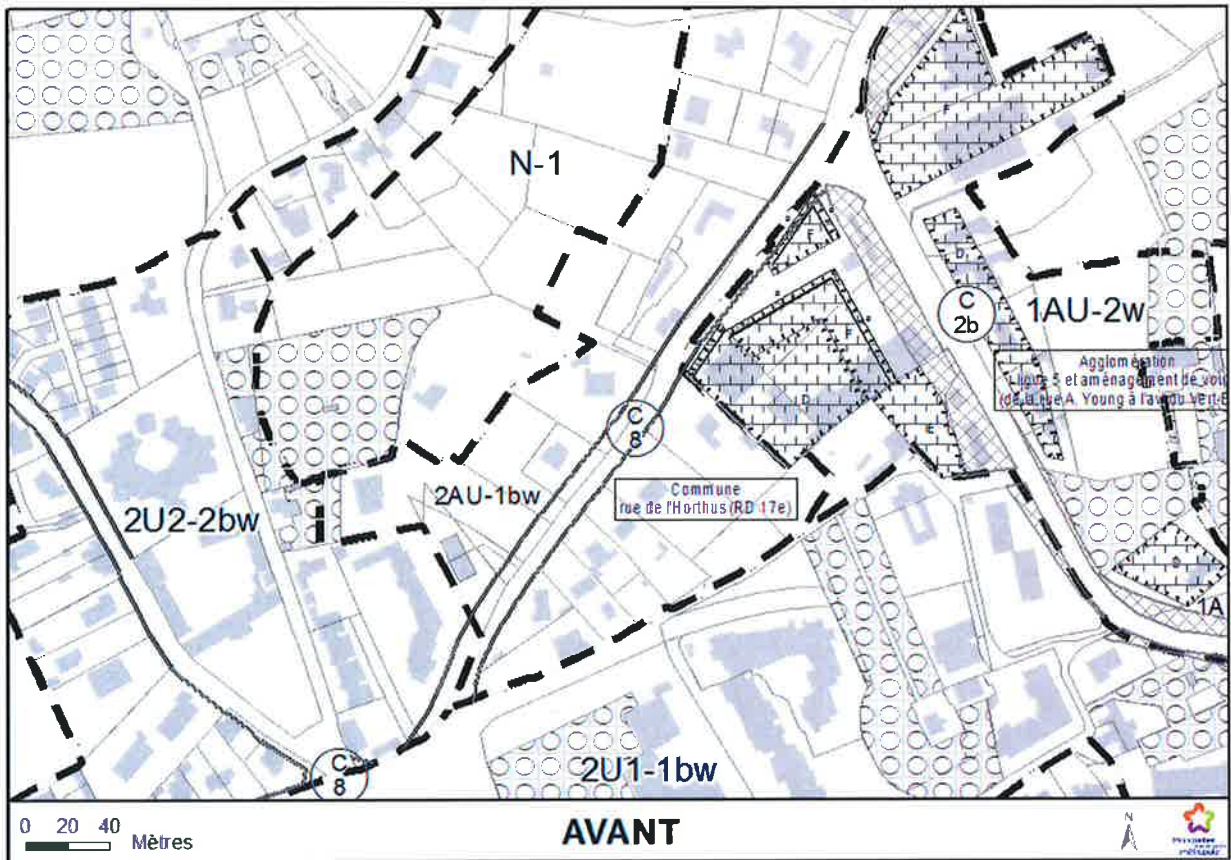
Page 637, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C8	1-Avenue du Pic Saint Loup (RD 17e)	45m 12,5 m	Commune Métropole	Itinéraire d'accès aux quartiers Hôpitaux Facultés pour les communes situées au nord. Aménager trottoirs sur

3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°6)

La modification de l'emplacement réservé se traduit graphiquement :

Note : les plans suivant font apparaitre le changement de zonage présenté à la modification n°40.



MODIFICATION N°42

QUARTIER HOPITAUX-FACULTÉS – RUE DE L'ESPINOUSE, RUE DU CAROUX

Extension du secteur de zone 2U1-1bw

1.Présentation et objectifs :

Le secteur objet de la modification concerne un ensemble de parcelles localisées entre l'avenue du Pic Saint Loup et la rue du Caroux, au nord de l'IUT, composante de l'université Montpellier 2.

Il est aujourd'hui classé en secteur de zone 2U2-2bw qui regroupe des secteurs à dominante de logements individuels, situés dans la deuxième couronne de la ville.

Considérant l'existence de logements collectifs dans l'environnement immédiat de cet ensemble parcellaire et qu'une densification mesurée des quartiers périphériques répond aux objectifs du projet urbain de la Ville, il est proposé d'étendre ponctuellement le secteur de zone 2U1-1b autorisant les opérations de logements collectifs sur la base d'une hauteur maximale des constructions à 10 mètres, sur un petit ensemble de parcelles aujourd'hui classées en secteur de zone 2U2-2 (hauteur maximale de 8 mètres).

Cette modification vise à permettre la réalisation de petites opérations d'habitat intermédiaire concourant à la reconstruction de la ville sur elle-même tout en s'intégrant aisément à ce quartier résidentiel.

2.Traduction des objectifs :

- extension du secteur de zone 2U1-1bw entre la rue de l'Espinouse et la rue du Caroux.

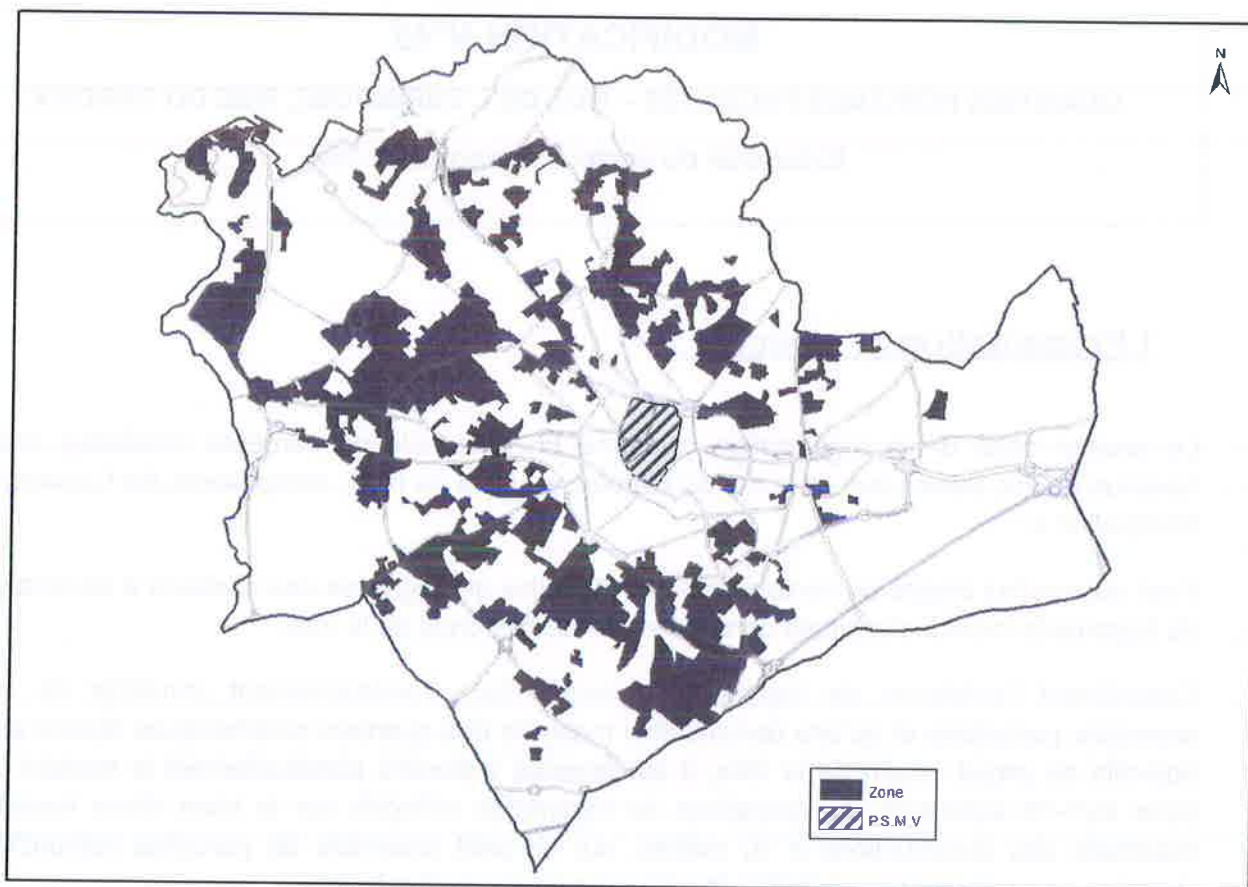
3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

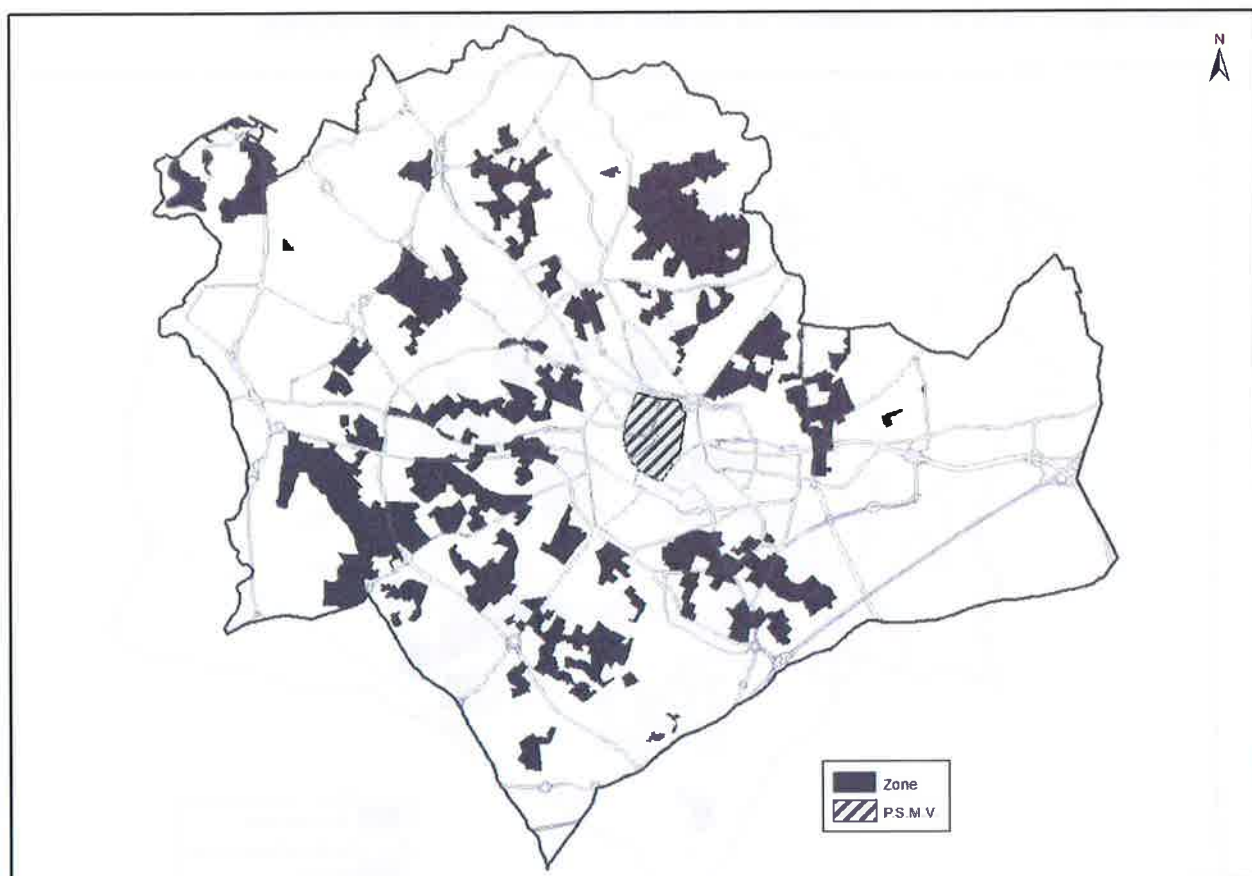
Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

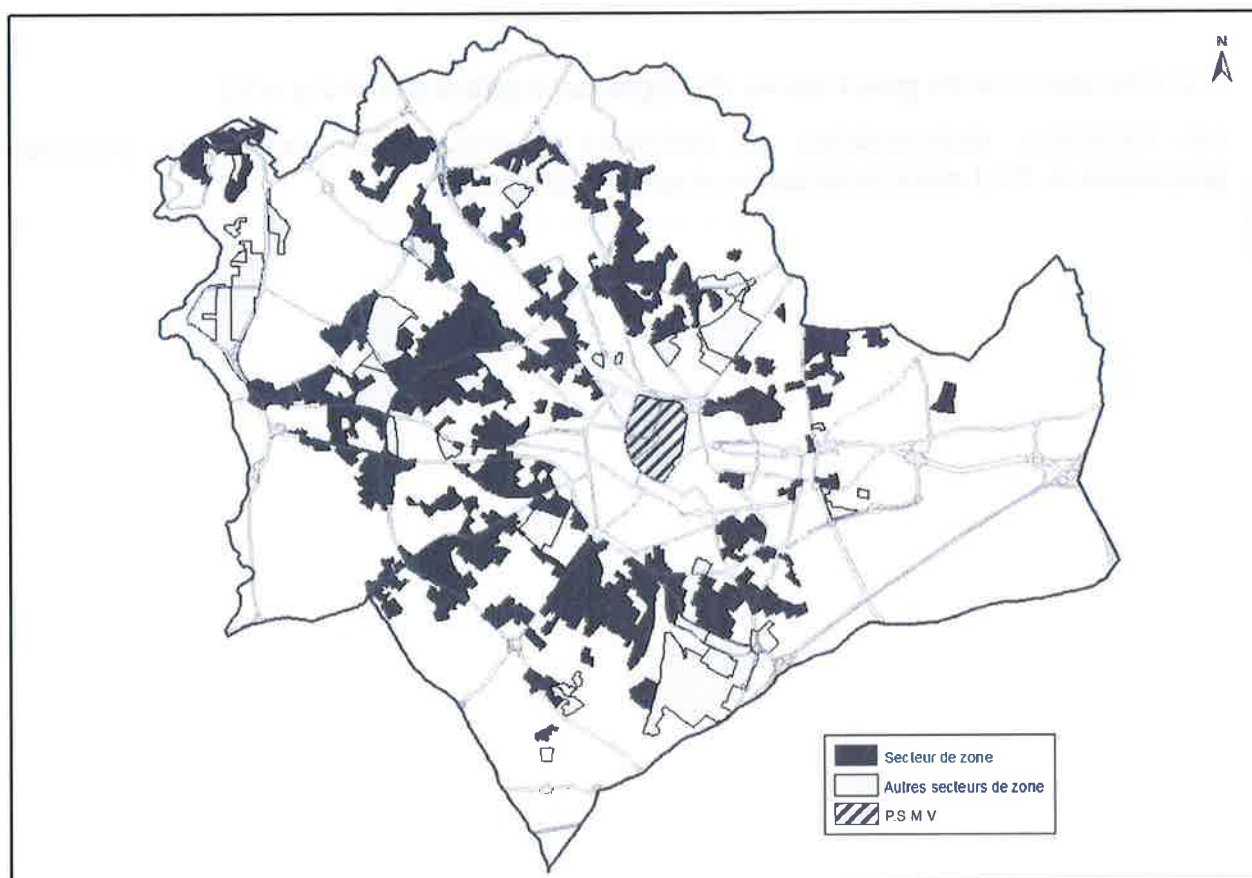
Page 409, la carte de localisation de la zone 2U1 est modifiée.



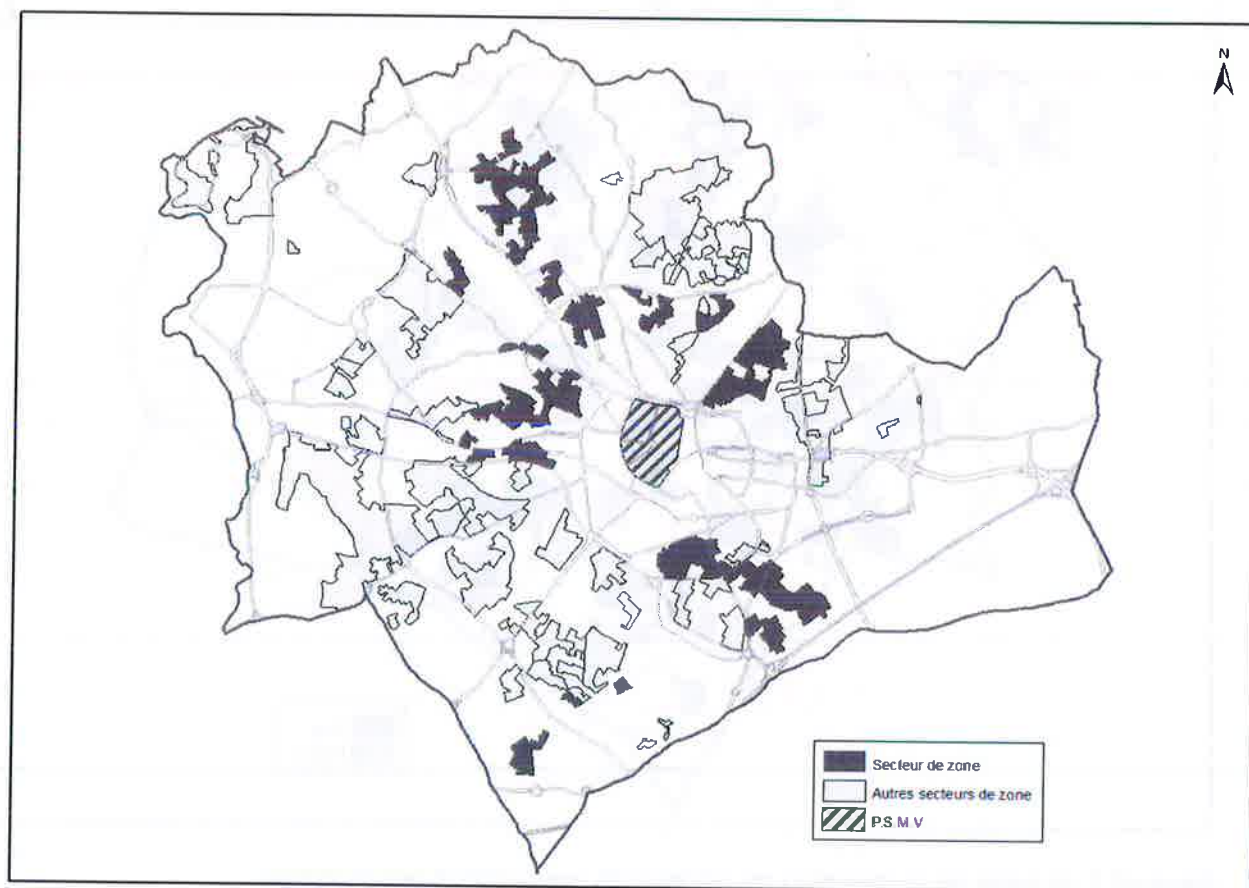
Page 433, la carte de localisation de la zone 2U2 est modifiée.



Page 411, la carte de localisation du secteur de zone 2U1-1 est modifiée.

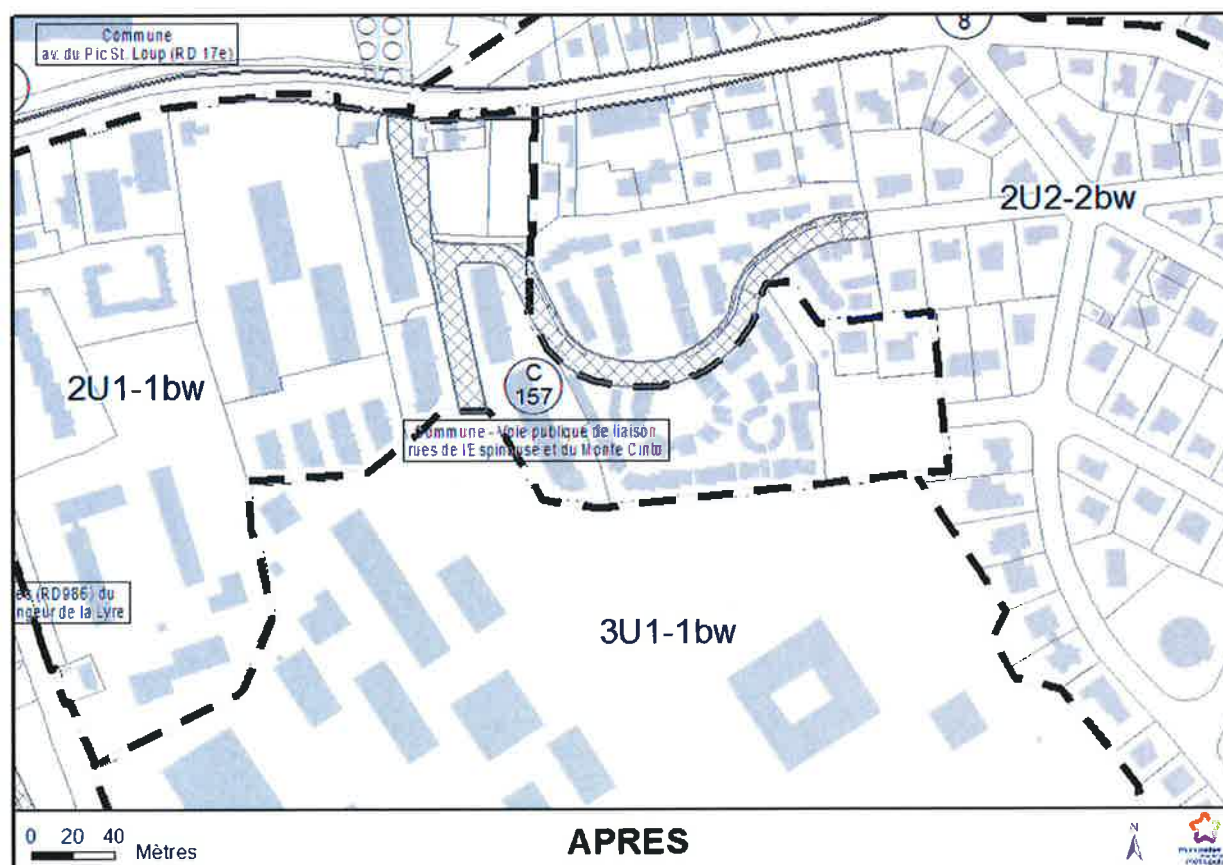
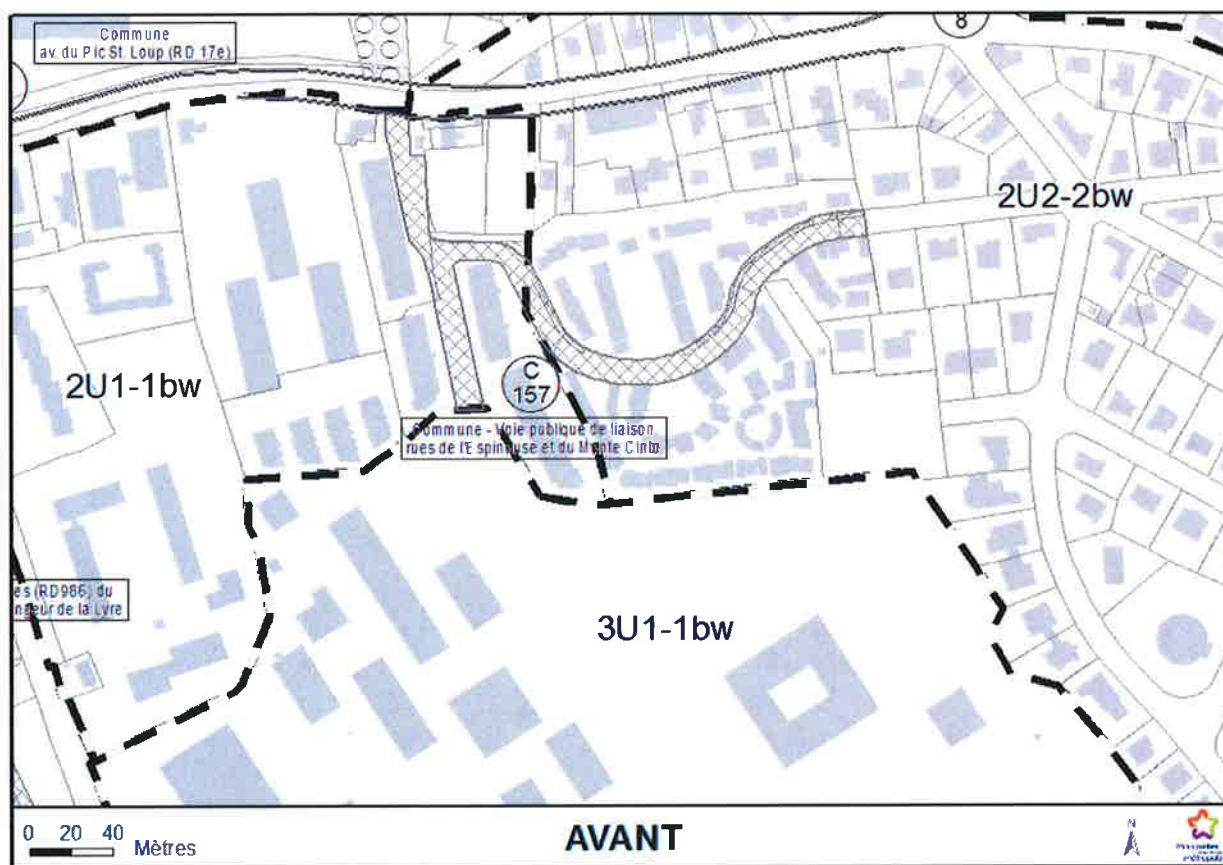


Page 436, la carte de localisation du secteur de zone 2U2-2 est modifiée.



3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°6)

Les évolutions réglementaires se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°43

QUARTIER BEAUX ARTS – RUE DE MONTASINOS

Evolution de la règle de hauteur

1.Présentation et objectifs :

La rue de Montasinos, sur le secteur compris entre l'avenue de la Justice de Castelnau et la rue de Nazareth, a été identifié comme un secteur favorable à l'introduction d'une mixité d'usage (logements, commerces) et à la densification de la ville autour des stations de tramway (proximité de la station Aiguelongue – ligne 2).

Afin de permettre la construction de bâtiments à l'échelle du site, il est proposé d'augmenter la hauteur réglementaire maximale des constructions de 13 mètres à 21 mètres, en supprimant graphiquement, sur la partie ouest de la rue de Montasinos, l'indice « d », et en classant ce secteur en 2U1-1w.

Conformément au rapport de présentation qui prévoit que les règles de hauteur traduites par des indices « b », « c », « d », « e » et « f » peuvent faire l'objet d'adaptations sur la base d'études paysagères et urbanistiques justificatives (impact mesuré, notamment par rapport aux vues au lointain depuis la place royale du Peyrou), des études de simulation ont démontré que des bâtiments de 21 mètres de haut s'intégraient parfaitement à la fois dans le grand paysage montpelliérain et à l'échelle du paysage urbain de la rue de Montasinos.

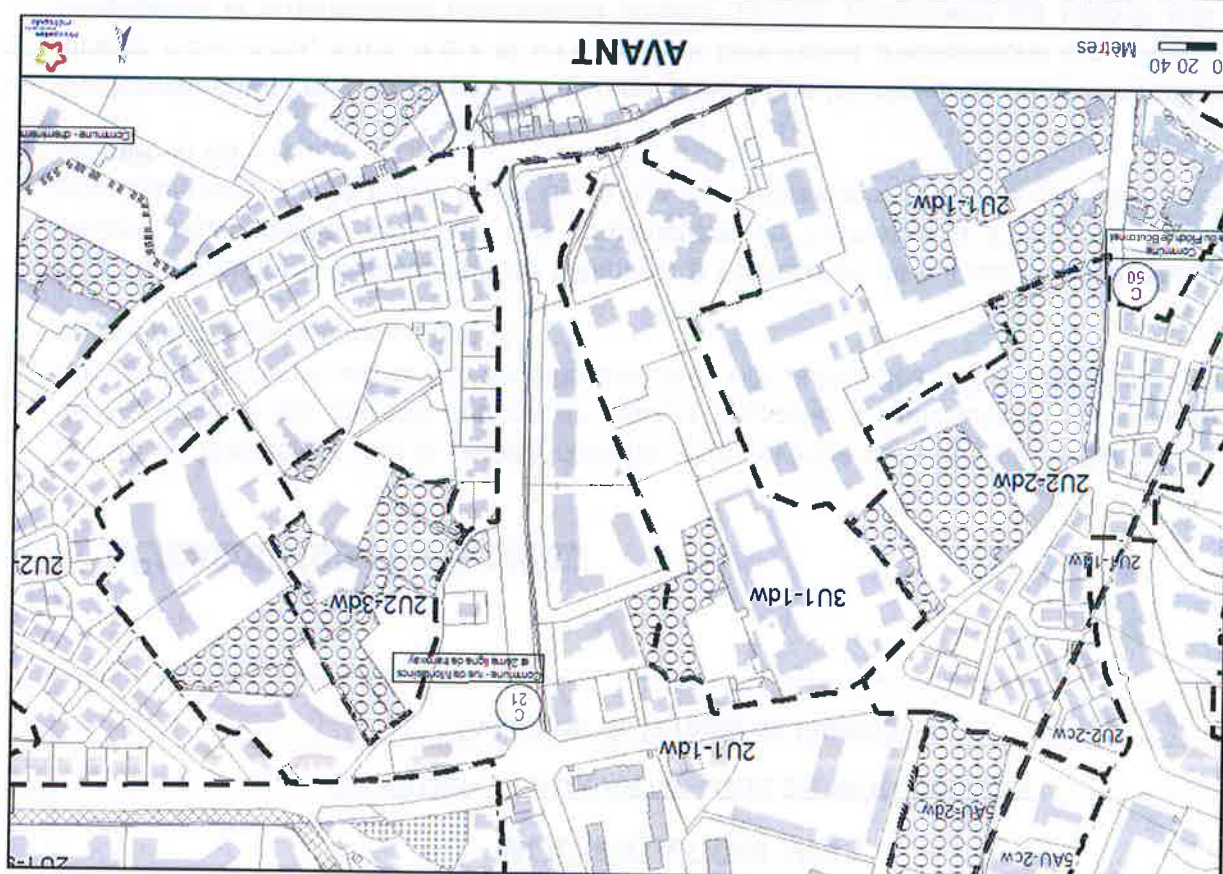
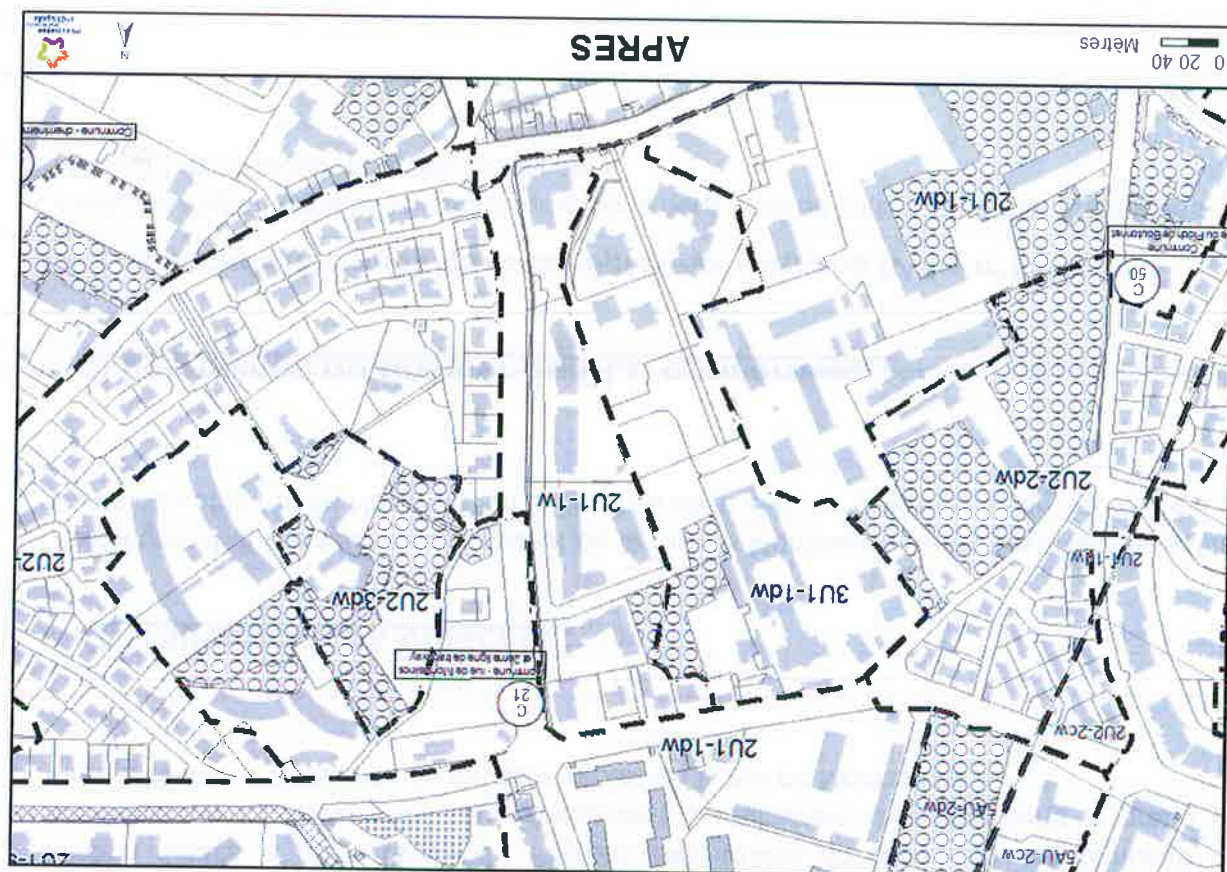
2.Traduction des objectifs :

- classement du secteur situé à l'ouest de la rue de Montasinos, entre l'avenue de la Justice de Castelnau et la rue de Nazareth, en secteur de zone 2U1-1w (sans indice de hauteur « d »).

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°11)

L'évolution réglementaire se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°44

QUARTIER CROIX D'ARGENT – RUE DES SABINES

Suppression de l'emplacement réservé C144 pour cheminement piéton

1.Présentation et objectifs :

L'emplacement réservé C144 a été mis en place avant la réalisation du groupe scolaire Beethoven dans le quartier Croix d'Argent afin de favoriser le maillage piéton entre la rue Maria Casarès, la parcelle cadastrée EI n°379, devant accueillir le groupe scolaire, et l'agriparc du Mas Nouguier.

Lors de la construction du groupe scolaire, la création de liaisons piétonnes directes ayant permis de constituer un réseau mode doux suffisant et sécurisant, il est proposé de supprimer l'emplacement réservé C144 afin de ne pas grever inutilement les parcelles concernées par son tracé.

2.Traduction des objectifs :

- suppression de l'emplacement réservé C144.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

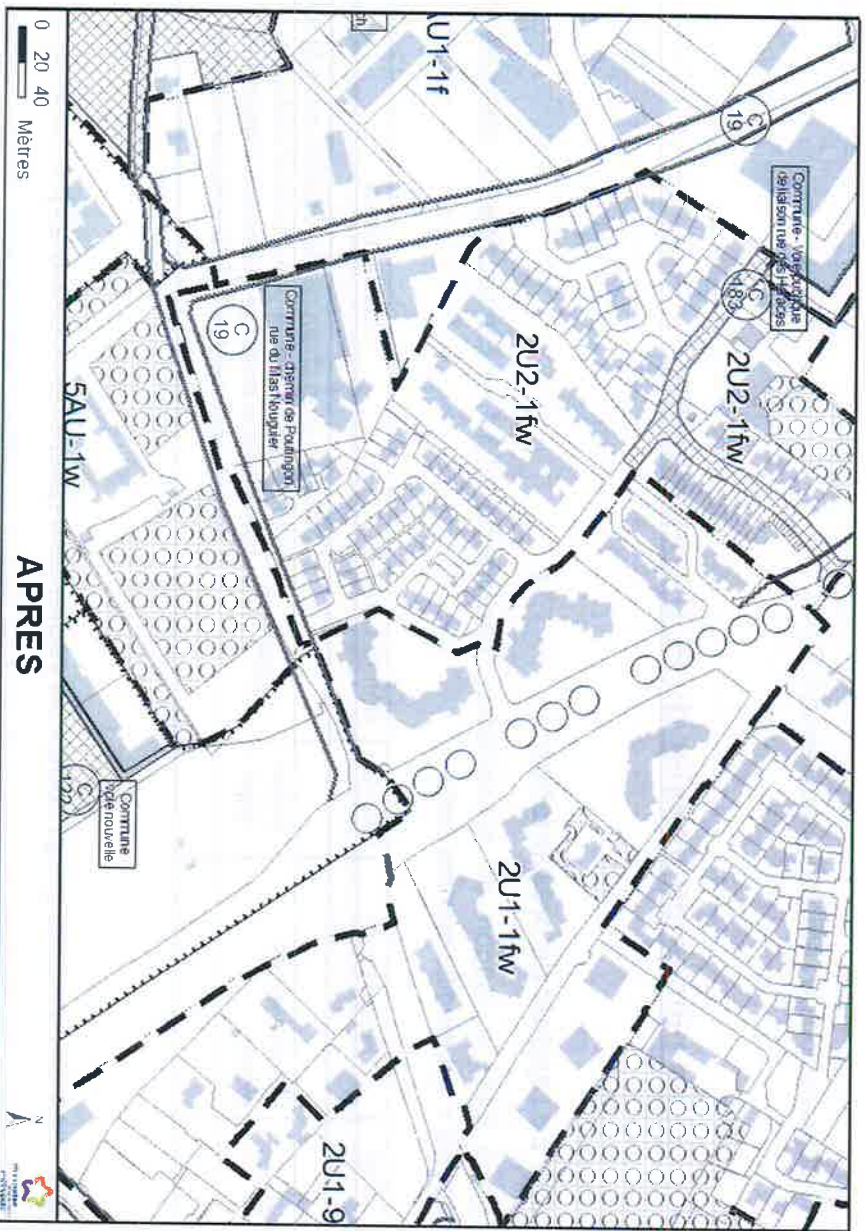
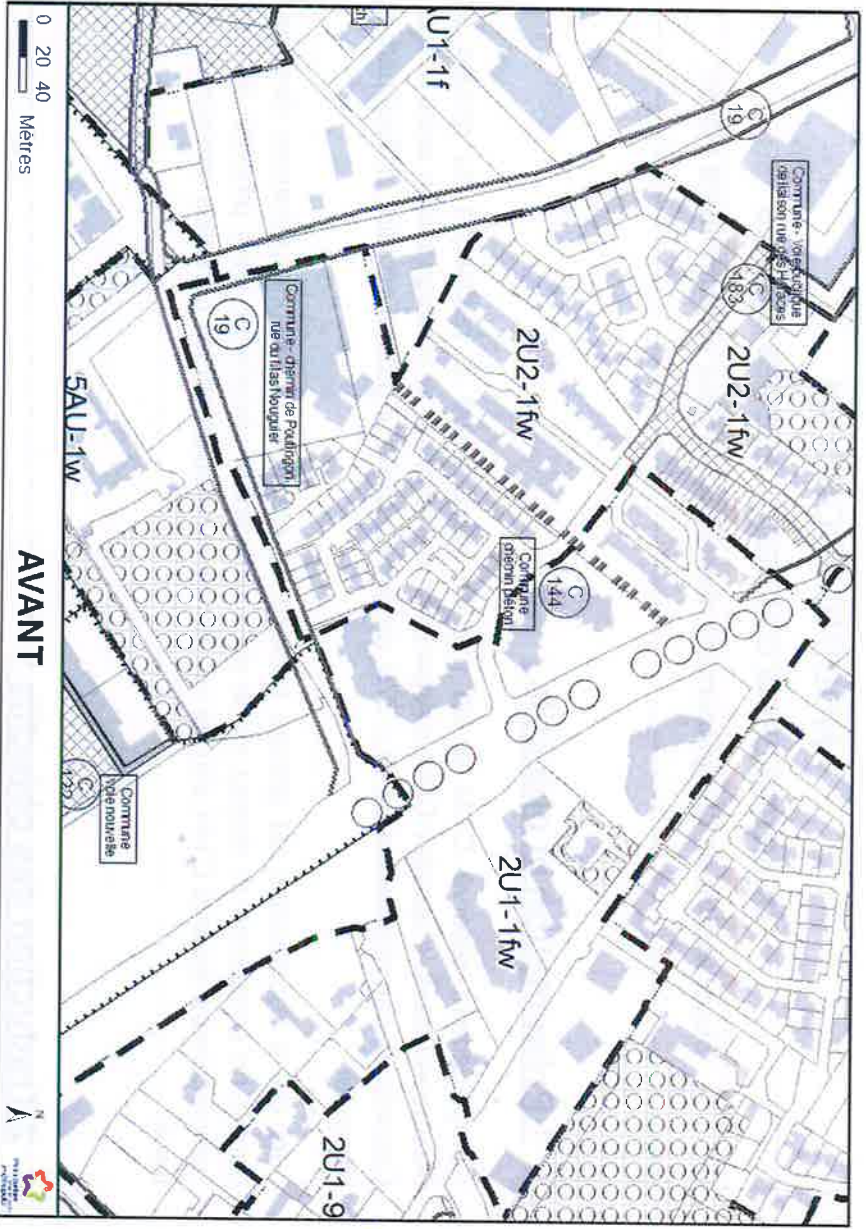
3.1. Le rapport de présentation

Page 644, le rapport de présentation, paragraphe III.3.1. « Emplacements réservés de voiries » est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C144	Cheminement piéton	Selon plan	Commune	Création d'un cheminement piéton entre la rue Maria Casarès et la parcelle EI n°379 pour améliorer le maillage public des circulations douces et desservir le futur groupe scolaire

3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°27)

La suppression de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°45

QUARTIER PRES D'ARENES – RUE DE SAINT-HILAIRE

Extension du secteur de zone 2U1-8cw le long de la rue Saint-Hilaire et évolutions réglementaires

1.Présentation et objectifs :

Afin d'accompagner la mutation progressive de la ville le long de la ligne 4 du tramway, il est proposé d'étendre ponctuellement le secteur de zone 2U1-8cw le long de la rue Saint-Hilaire, du côté du rond-point des Prés d'Arènes, sur un secteur aujourd'hui classé en secteur de zone 2U2-2cw qui regroupe des secteurs à dominante de logements individuels, situés dans la deuxième couronne de la ville.

Le secteur de zone 2U1-8cw objet de l'extension couvre aujourd'hui deux petits secteurs ayant pour principal objectif le renouvellement urbain au sein de tissus urbains déjà constitués et dans lesquels les dispositions réglementaires sont finement adaptées au contexte urbain et architectural. Il accueille principalement de l'habitat collectif.

Cette évolution fait suite à une étude urbaine menée par la Ville de Montpellier sur le quartier de La Rauze qui a permis de définir les conditions de renouvellement urbain du secteur, en lien avec le passage de la ligne 4 du tramway et le développement d'une nouvelle polarité urbaine autour du nouvel hôtel de ville.

Cette modification de zonage réglementaire s'accompagne de la modification des règles d'implantation et de hauteur dans le secteur de zone 2U1-8. Il est créé un périmètre de hauteur à 12 mètres sur le secteur objet de l'extension tandis que les deux secteurs déjà classés en secteur de zone 2U1-8, situés sur le rond-point des Prés d'Arènes et le long de la route de Ganges, près du rond-point de la Lyre, conservent la règle de hauteur préexistante à 21 mètres.

2.Traduction des objectifs :

- extension du secteur de zone 2U1-8cw le long de la rue Saint-Hilaire ;
- modification des articles 6 et 10 du règlement du secteur de zone 2U1-8.

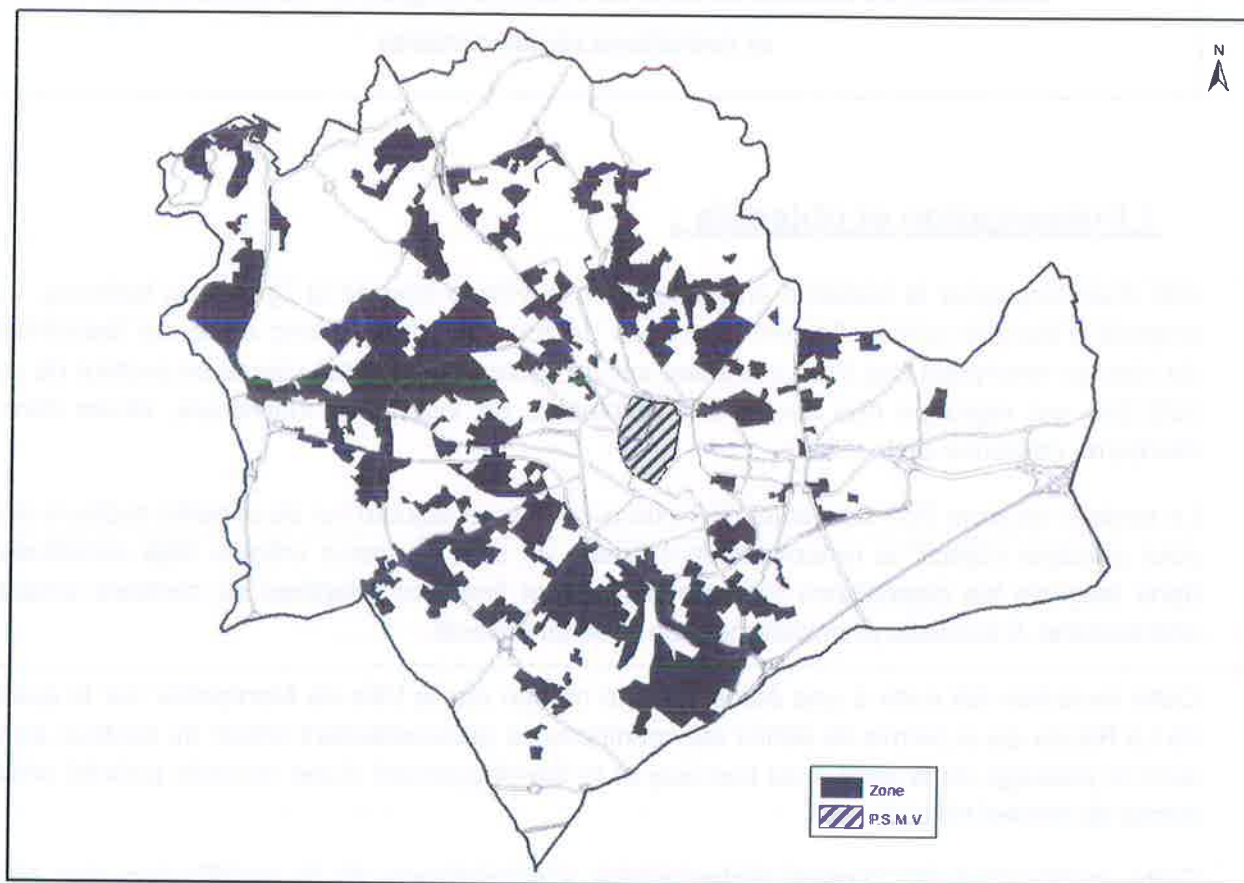
3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 409, la carte de localisation de la zone 2U1 est modifiée.



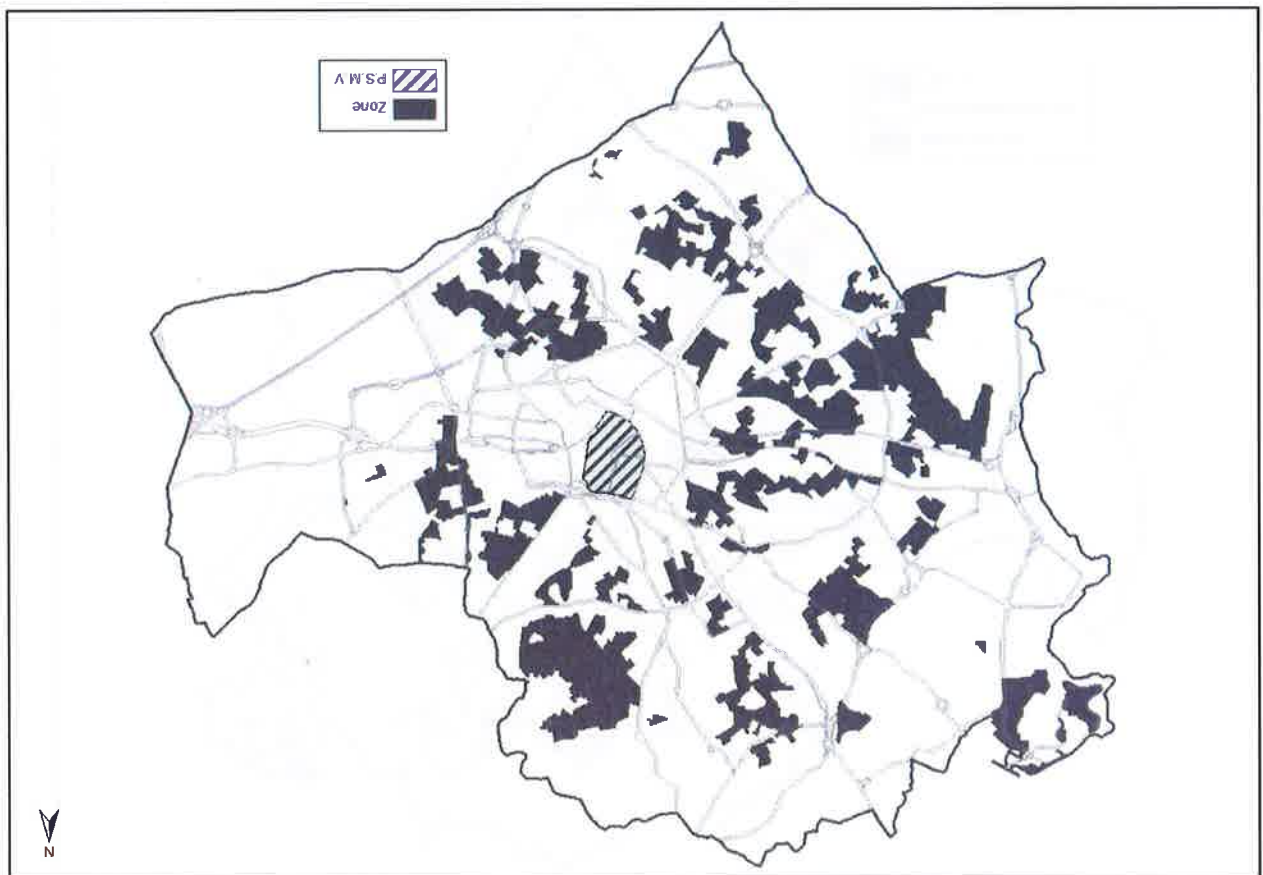
Page 433, la carte de localisation de la zone 2U2 est modifiée.

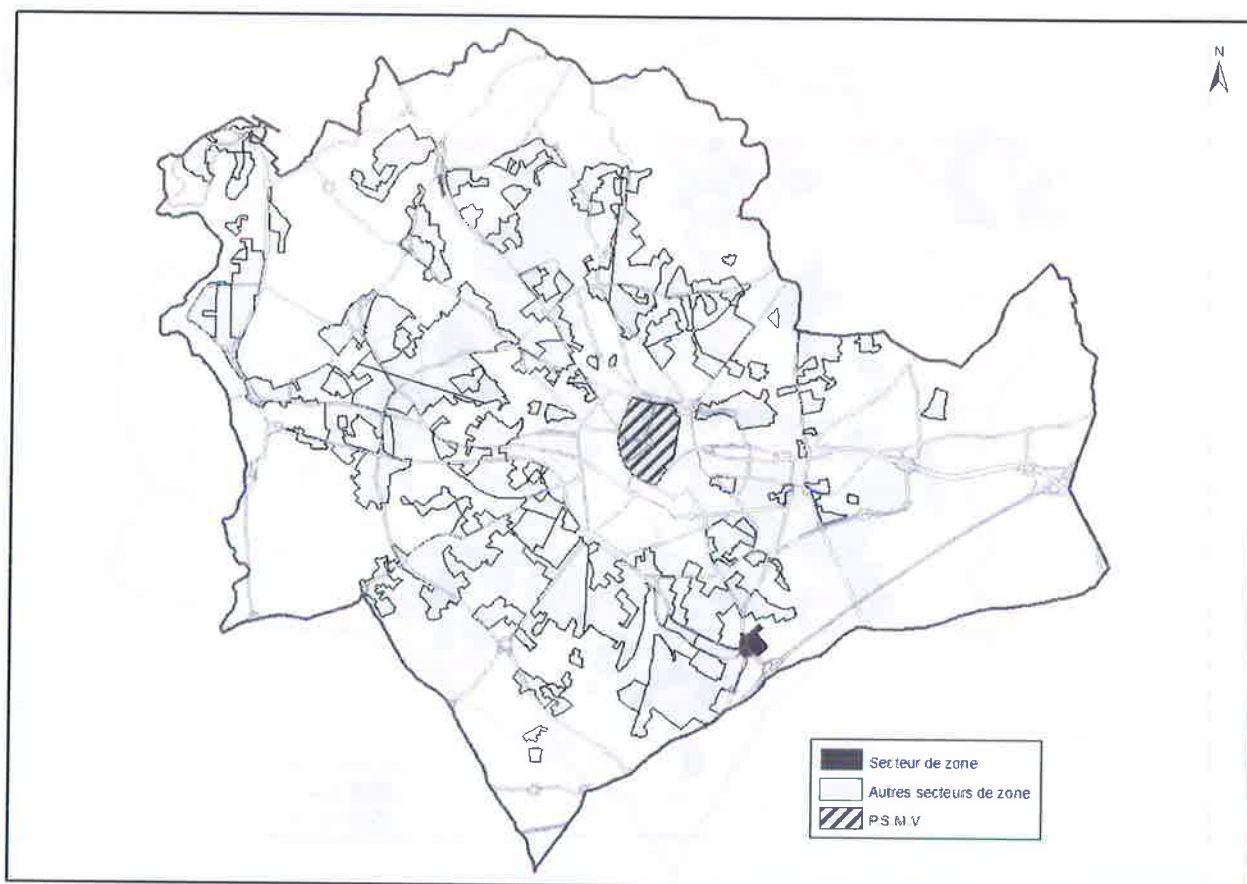
LOCALISATION

Ce petit secteur de zone comprend deux petits secteurs situés le premier le long de la route de Ganges avec pour dessein le développement d'une opération d'ensemble sur les terrains dits « Occitanie » et le second sur les terrains Arna le rond-point des Prés d'Arènes dans le cadre du développement du quartier des Prés d'Arènes et de sa mutation progressive vers un quartier d'habitat.

DESCRIPTION

Pages 421-422, la présentation du secteur de zone 2U1-8 est modifiée comme suit :





TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Route de Ganges, l'opération d'ensemble prévoit la réalisation de logements sociaux, de logements pour étudiants et des logements en accession constituant un front urbain fort en entrée de la Ville le long de la route de Ganges. Ces constructions pouvant atteindre 5 à 6 étages seront séparées de cette voie par un trottoir paysagé.

L'accès à ces logements sera rendu possible par la création d'une voie publique donnant sur la rue de la Cardonille, afin de respecter la règle générale du PLU interdisant une jonction directe sur les voies importantes (la route de Ganges en l'occurrence).

Sur les terrains Arna le rond-point des Prés d'Arènes, les constructions sont autorisées à l'alignement ou en recul sur la rue Saint Hilaire et l'avenue de Palavas.

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

Les constructions sont implantées en alignement de la route de Ganges afin de constituer un fond urbain structurant sur cette entrée de ville. Un retrait conséquent est exigé par rapport à la rue de la Cardonille afin de dégager un futur espace public pour la création d'une place urbaine.

Possibilité de construire à l'alignement ou en recul maximum de 5 m sur l'avenue de Palavas 6 mètres et 6 mètres 8 mètres sur la rue Saint Hilaire.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Les bâtiments sont essentiellement en alignement sur une voie privée.

Article 9 : « emprise au sol »

Les emprises au sol sont fixées dans le document graphique afin de répondre aux exigences d'un plan masse étudié par l'architecte de la zone.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

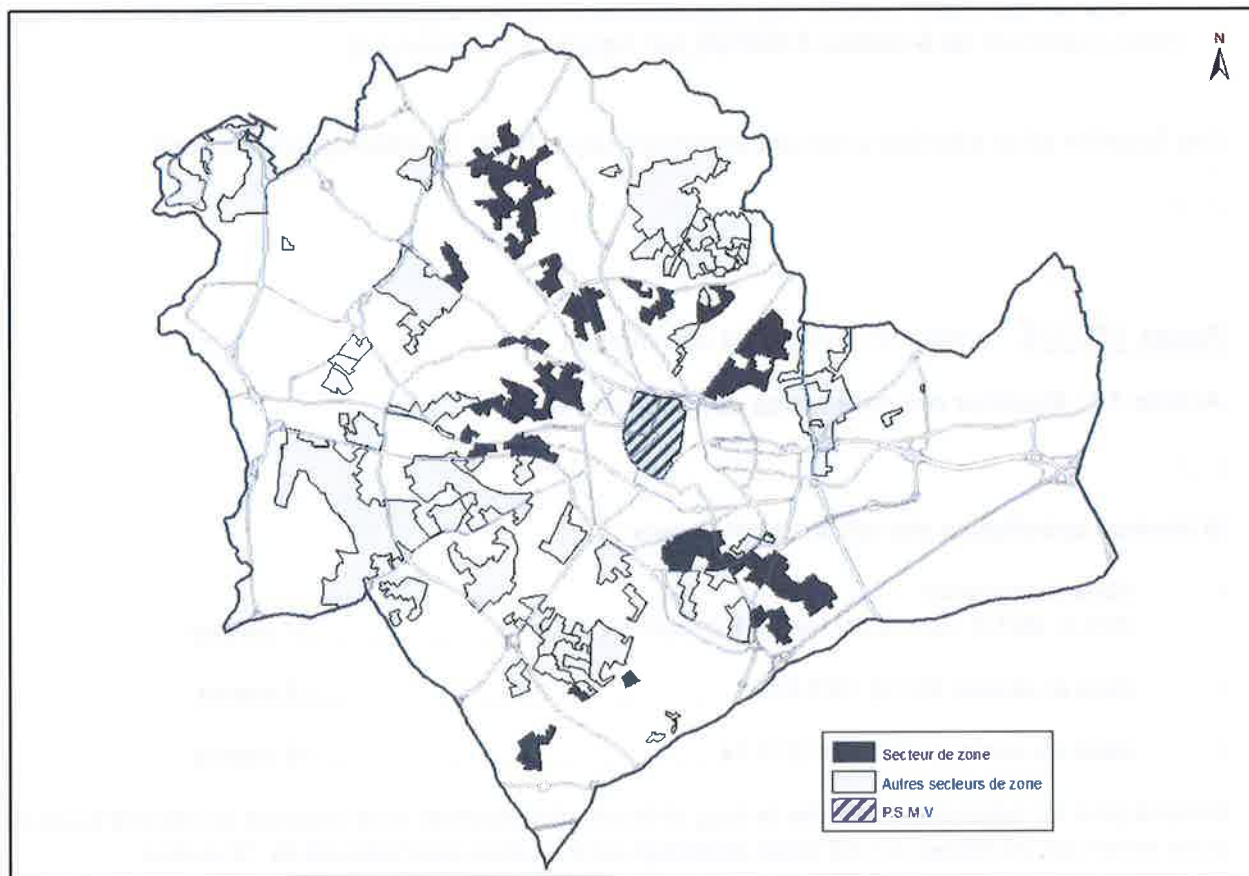
Les hauteurs demandées sont relativement hautes (R+6) afin d'être cohérent avec les échelles des espaces publics bordant ce secteur (route de Ganges).

Deux périmètres de hauteur définissent la zone : 12 et 21 mètres.

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Le COS est également important dans ce secteur afin de permettre de répondre à la cohérence générale d'architecture et d'urbanisme souhaité pour cette entrée de ville.

Page 436, la carte de localisation du secteur de zone 2U2-2 est modifiée.



3.2. Le règlement

Le règlement des zones U est modifié comme suit :

Page 160, les principales traductions réglementaires de la zone 2U1 sont modifiées comme suit.

- Secteur 2U1-8 : Route de Ganges et Près d'Arènes / Saint Hilaire. Secteurs d'aménagement spécifiques avec une densité (COS) importante ; possibilité de construire à l'alignement ou en recul maximum de ~~5 mètres~~ 6 mètres, de ~~6 mètres~~ 8 mètres sur la rue Saint Hilaire.

Page 171, l'article 6 est modifié comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

6) Dans le secteur 2U1-8 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies au paragraphe 9 du présent article :

- Les constructions seront implantées en ordre continu avec un recul maximum de ~~5 mètres~~ 6 mètres par rapport à l'alignement.
- Sur la rue Saint Hilaire, les constructions seront implantées en ordre continu avec un recul maximum de ~~6 mètres~~ 8 mètres par rapport à l'alignement.

Les façades ainsi alignées pourront présenter des retraits ou interruptions partiels.

(...)

Pages 175-176, l'article 10 est modifié comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

(...)

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

- dans les secteurs :
2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, ~~2U1-8~~, 2U1-10, 2U1-13.....21 mètres
- dans le secteur 2U1-5, 2U1-9.....15 mètres
- dans les secteurs 2U1-6 et 2U1-14.....16 mètres

Excepté pour les bâtiments implantés le long de la rue de l'Industrie et de l'avenue du Marché Gare (ainsi qu'en retour sur 20 mètres sur les voies sécantes) où la hauteur autorisée est de 19 mètres.

- dans le secteur 2U1-7 10 mètres
- dans le secteur 2U1-8
 - dans le périmètre A : 21 mètres
 - dans le périmètre B : 12 mètres
- dans le secteur 2U1-11

- dans le périmètre A : 10 mètres
- dans le périmètre B : 14 mètres
- dans le périmètre C : 16 mètres
- dans le périmètre D : 21 mètres

- dans le secteur 2U1-12 18 mètres

3.3. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°5 et 23)

Les évolutions réglementaires se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



Planche IV-2-a n°23 :

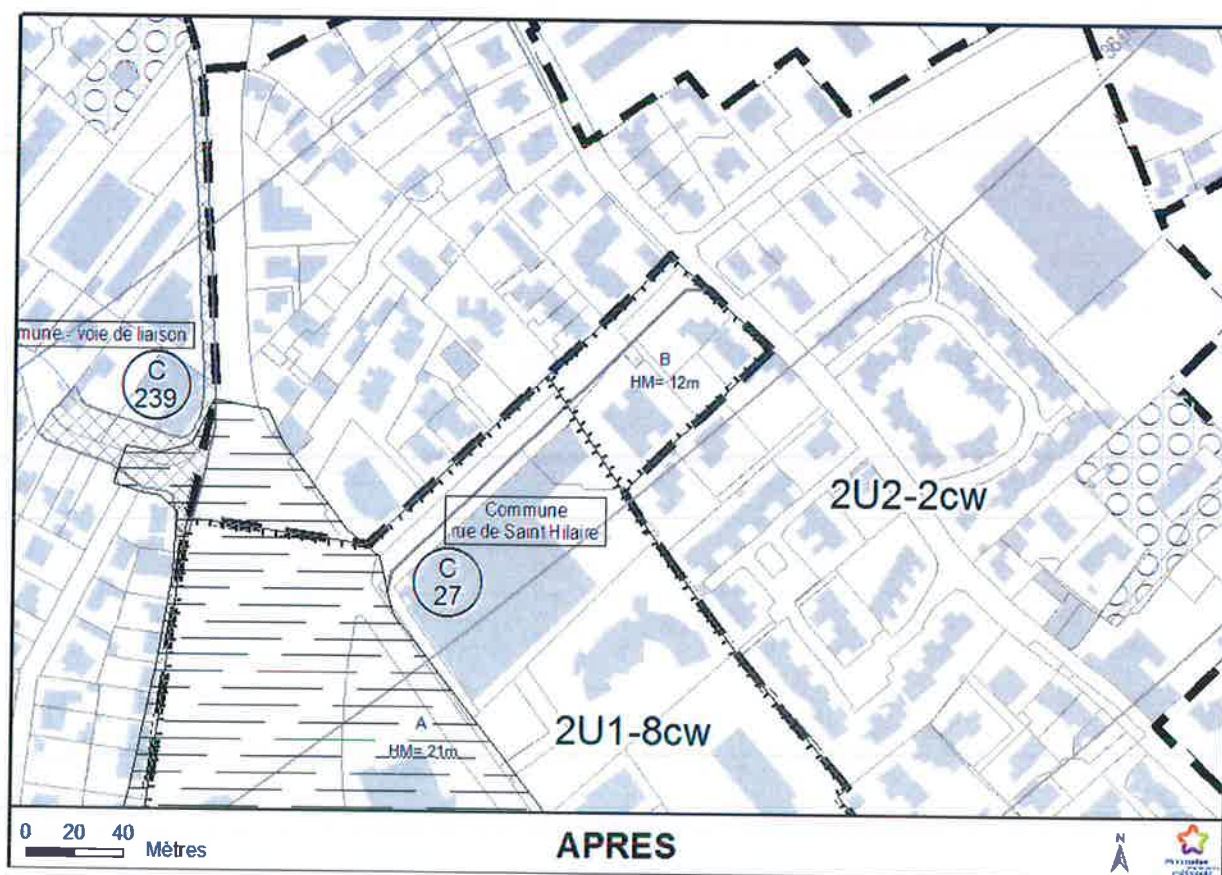
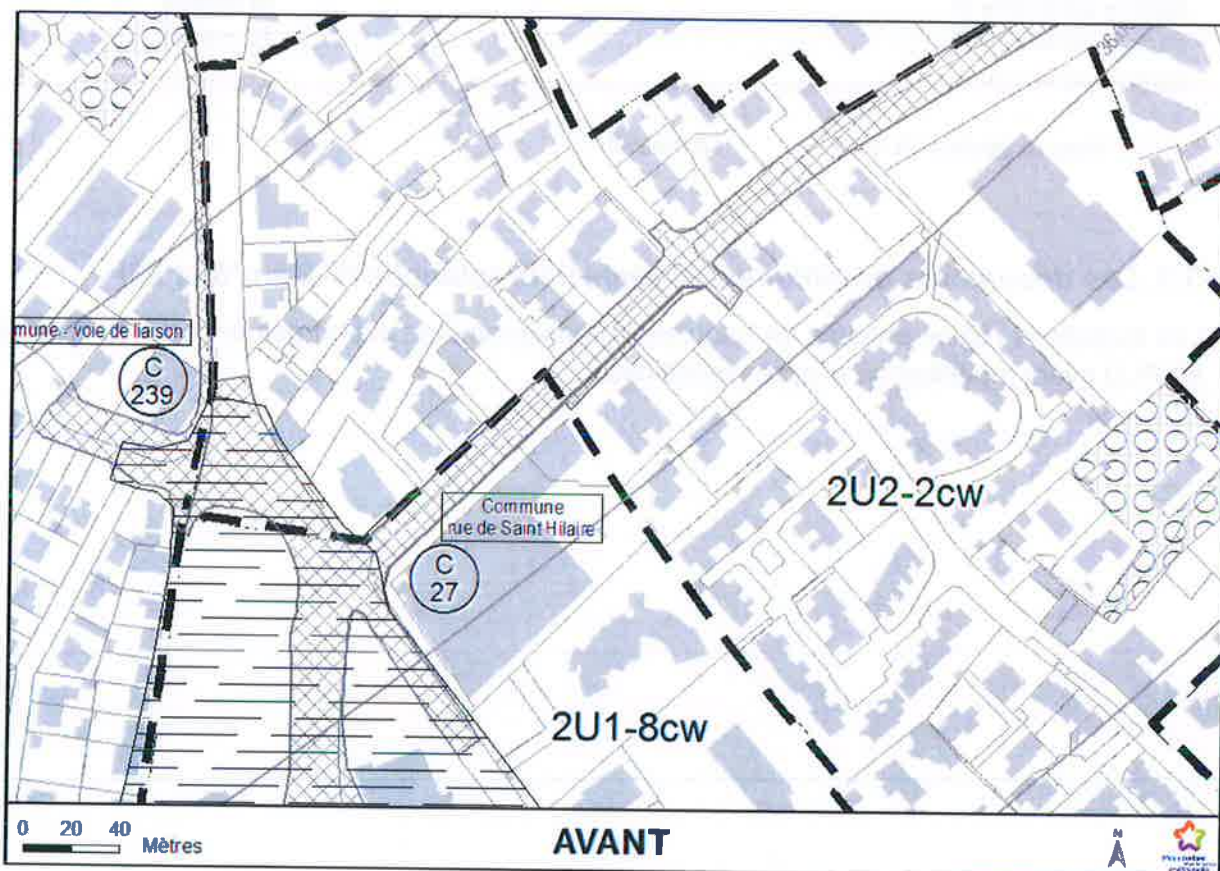
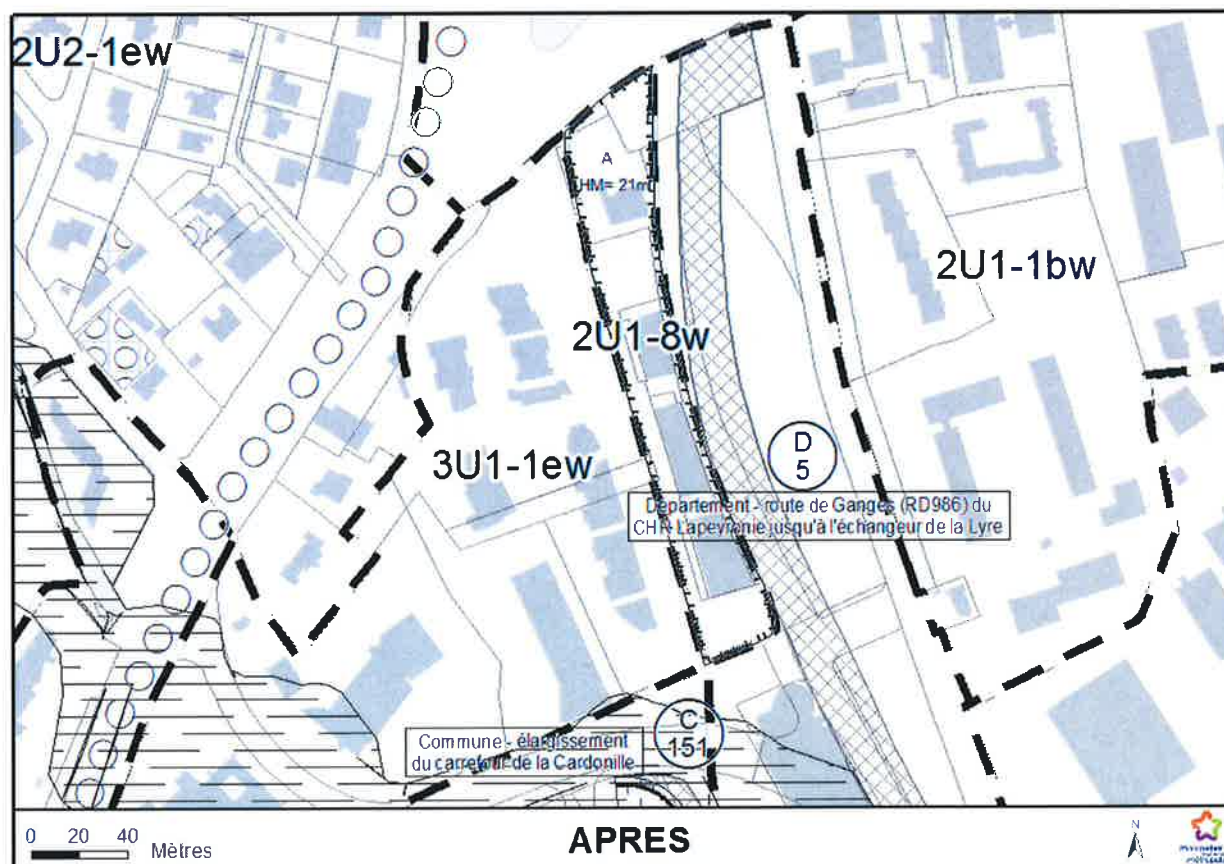
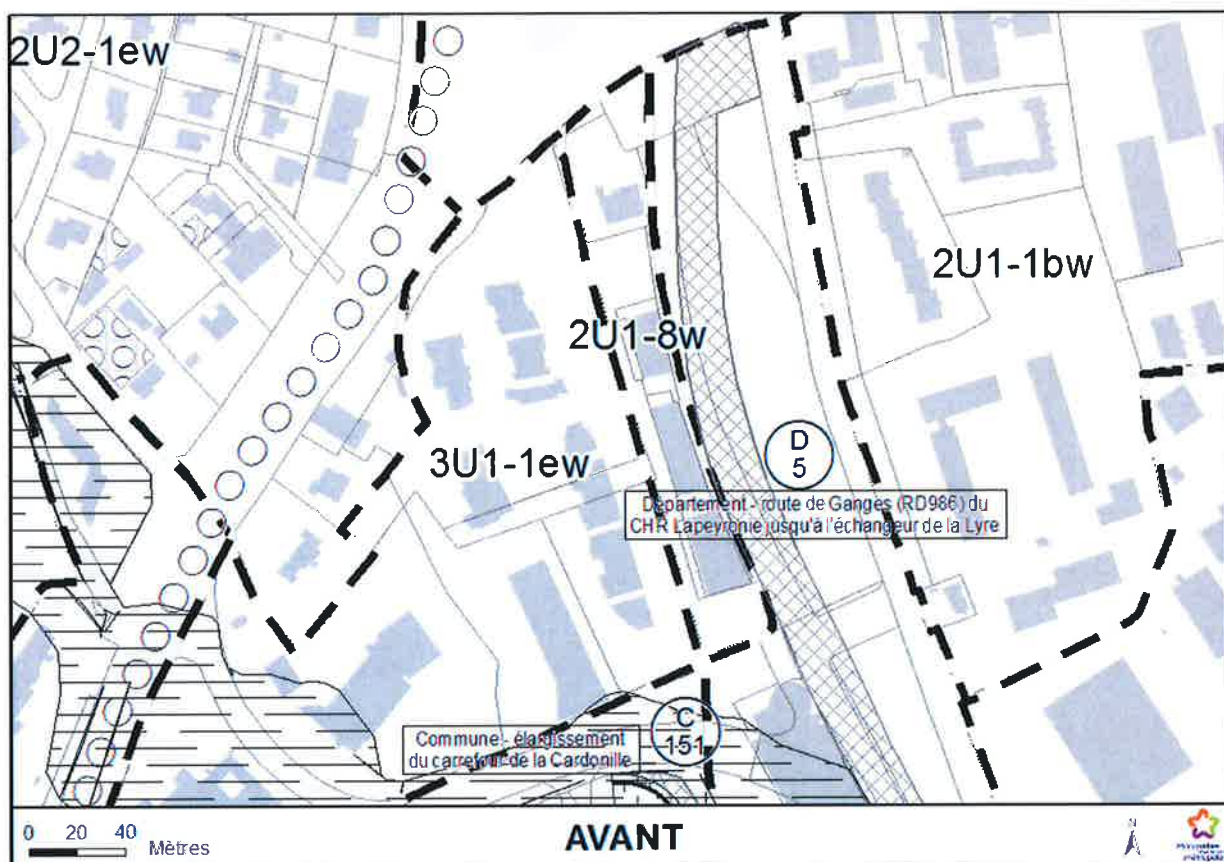


Planche IV-2-a n°5 :



MODIFICATION N°46

QUARTIER CROIX D'ARGENT – AVENUE ETIENNE MEHUL

Création d'un secteur de zone 2U1-17f

1.Présentation et objectifs :

Le long de l'avenue Etienne Méhul, un petit secteur composé de quatre parcelles est aujourd'hui classé en secteur de zone 4U1-4f correspondant à un secteur situé au sud de la zone d'activité Garosud, occupé par des activités économiques devenues anciennes dont certaines à caractère commercial.

Considérant que ce secteur est aujourd'hui sous-occupé et qu'il paraît peu opportun d'y maintenir de l'activité de façon exclusive, il est proposé de faire évoluer le zonage vers un secteur de zone autorisant une mixité des fonctions (logement, commerces, activités...), de manière à permettre la mutation et le renouvellement de cet ensemble parcellaire situé à proximité de la ligne 2 du tramway.

Il est proposé pour ce faire la création d'un nouveau secteur de zone 2U1-17f avec pour principale caractéristique une règle de hauteur maximale des constructions limitée à 12 mètres, correspondant à la règle de hauteur aujourd'hui en vigueur sur le secteur, de manière à maintenir des gabarits identiques à ceux actuellement autorisés et à favoriser une bonne insertion des futures constructions au sein du quartier.

Parallèlement à cette modification de zonage, il est nécessaire d'étendre le secteur d'application de la prescription réglementaire concernant le logement social aidé par l'Etat sur les documents graphiques du règlement correspondant.

2.Traduction des objectifs :

- création d'un secteur de zone 2U1-17f le long de l'avenue Etienne Méhul, soumis à l'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

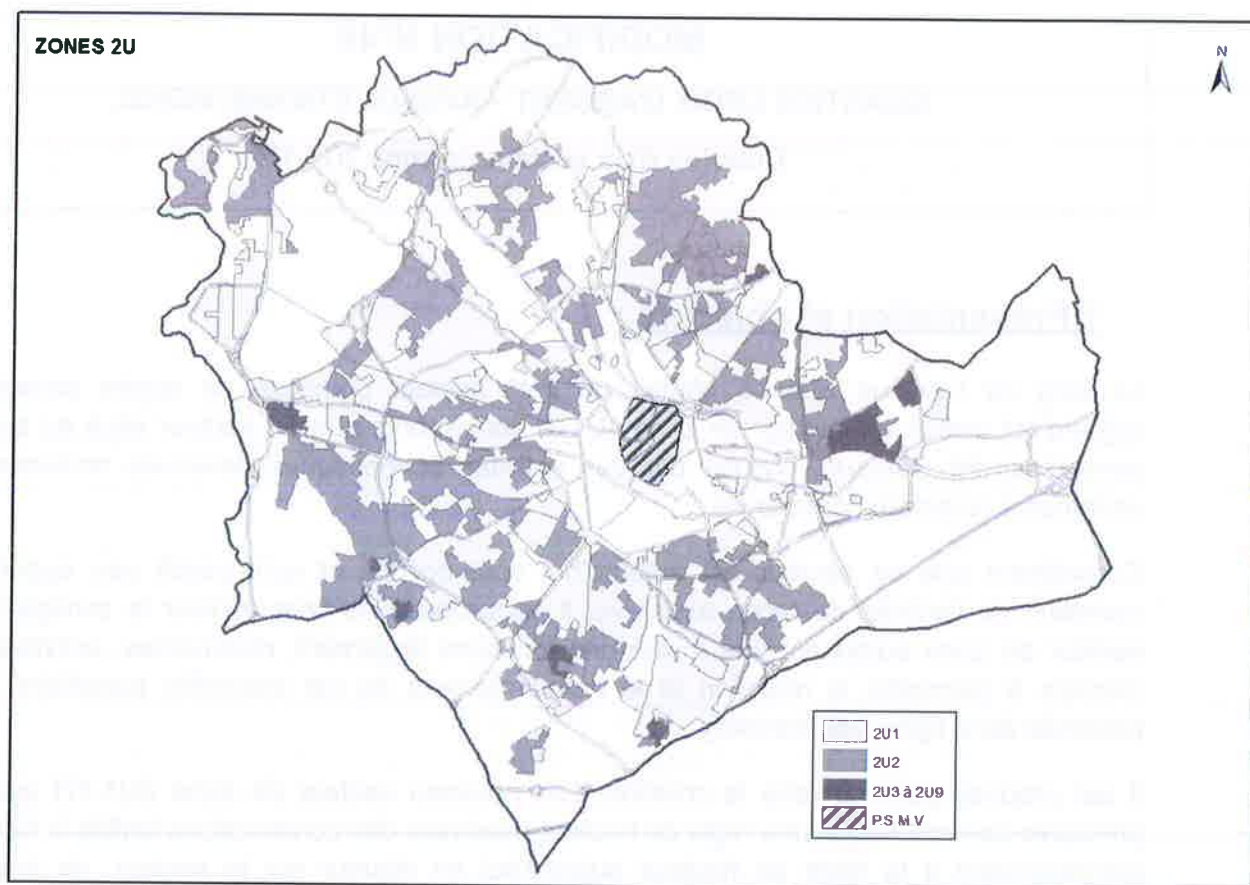
3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

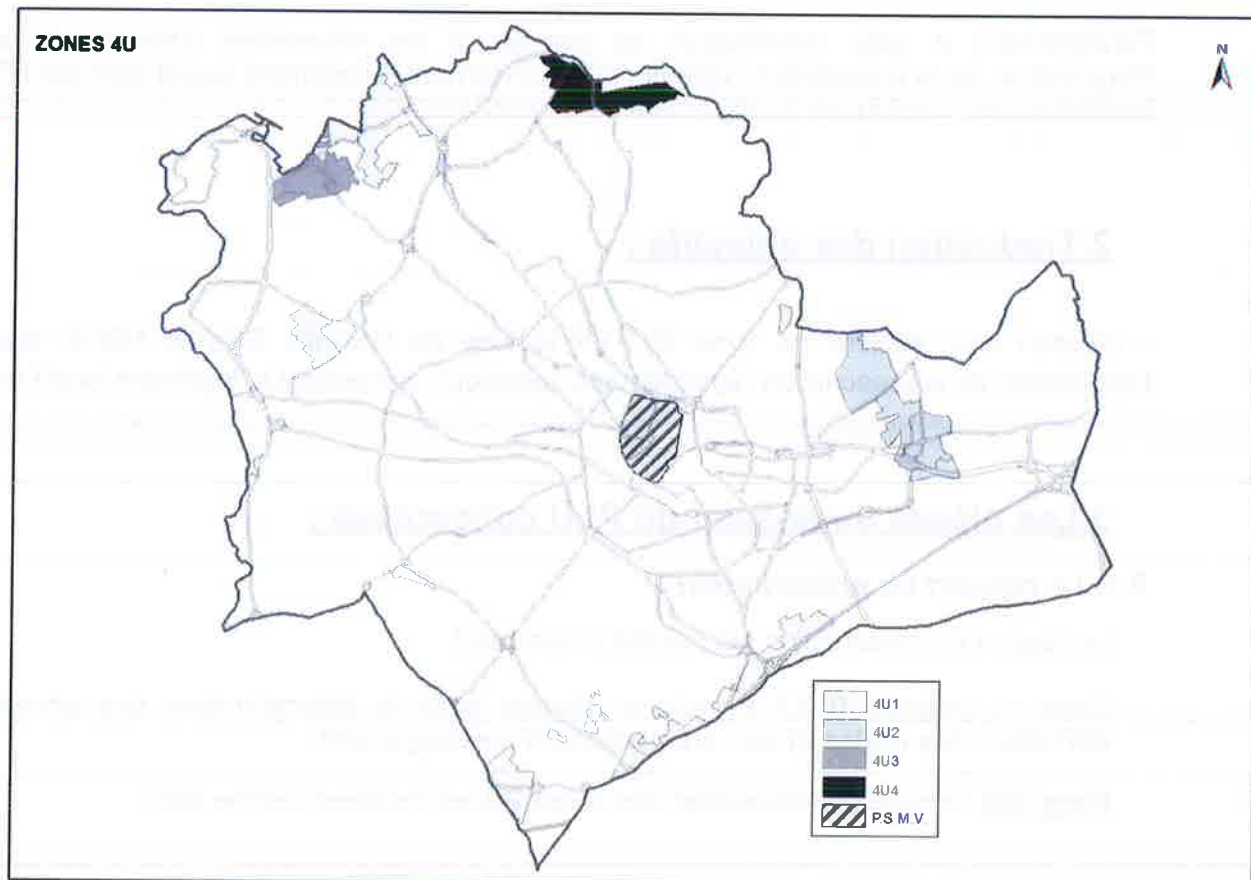
Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement :

Page 320, la carte de localisation des zones 2U est modifiée comme suit :

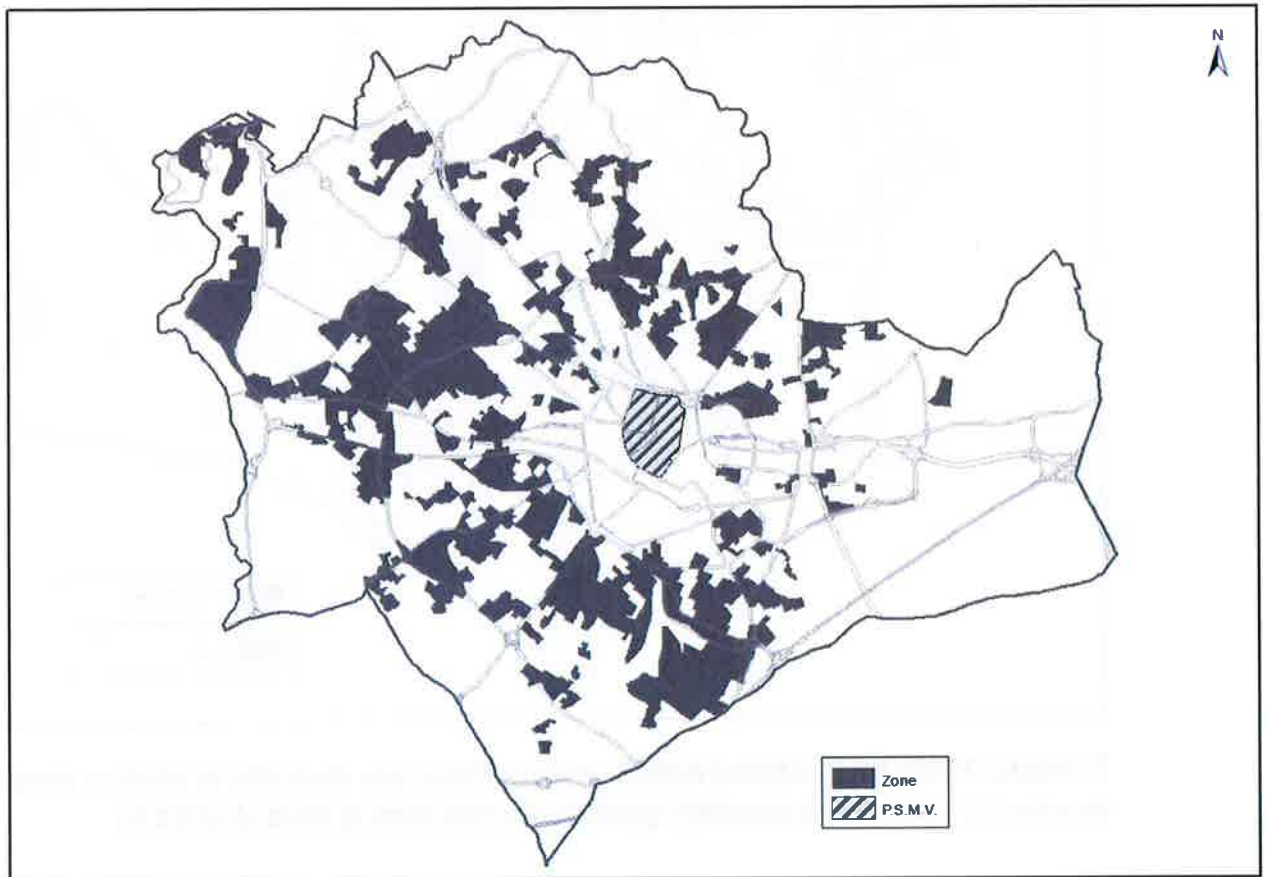


Page 322, la carte de localisation des zones 4U est modifiée comme suit :



Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone :

Page 409, la carte de localisation des zones 2U1 est modifiée comme suit :

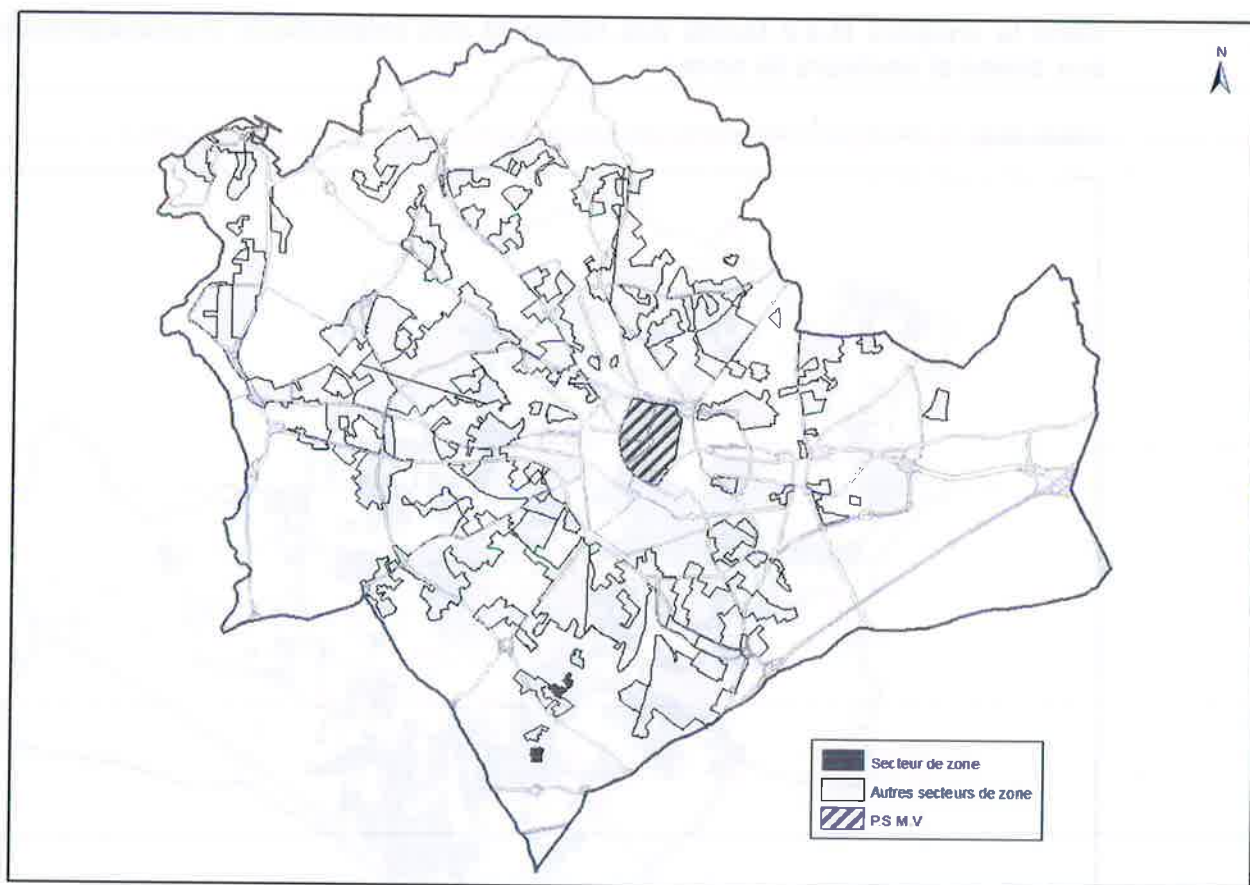


A la suite de la page 432, est insérée la présentation du secteur de zone 2U1-17 créé à l'occasion de cette modification :

DESCRIPTION

Ce secteur a pour objectif de permettre en densification douce, en adéquation avec le bâti existant environnant

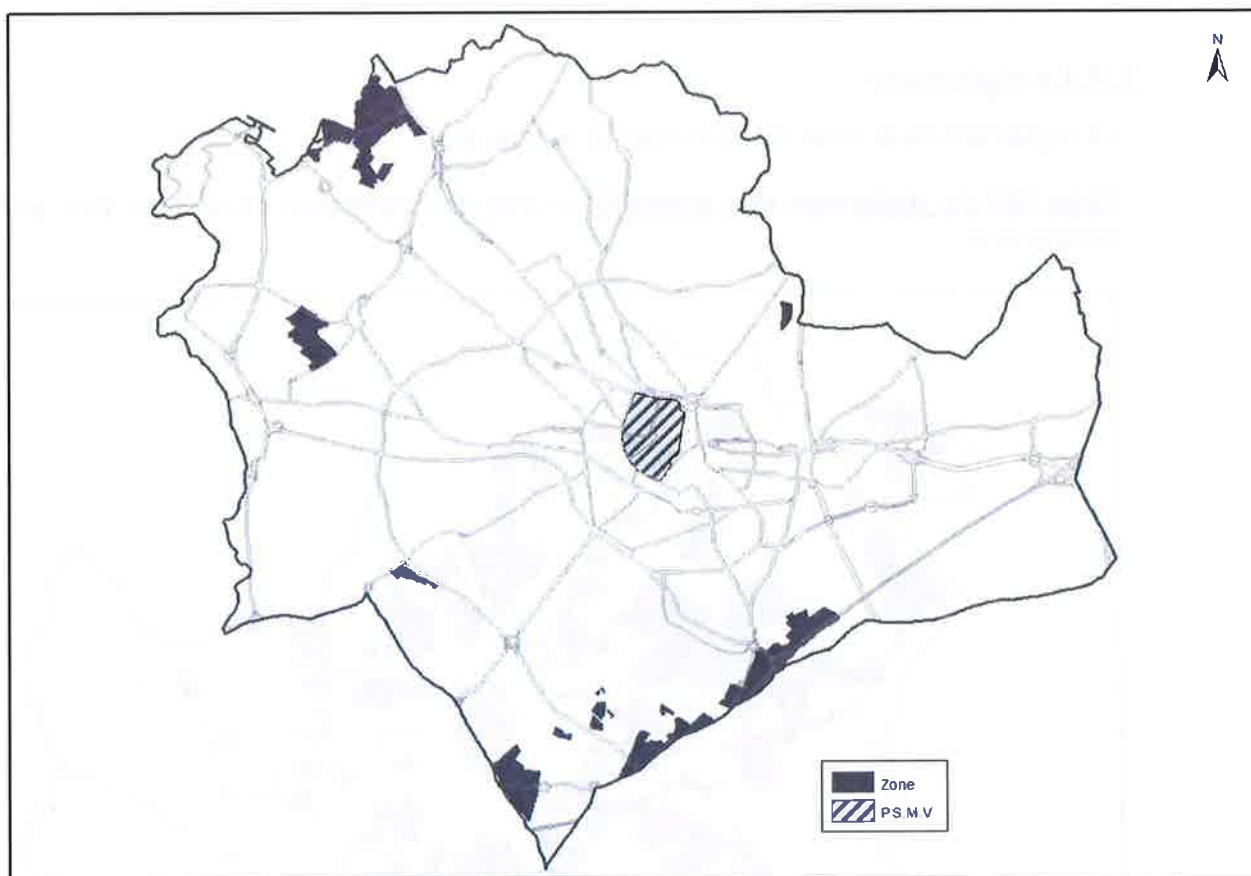
LOCALISATION



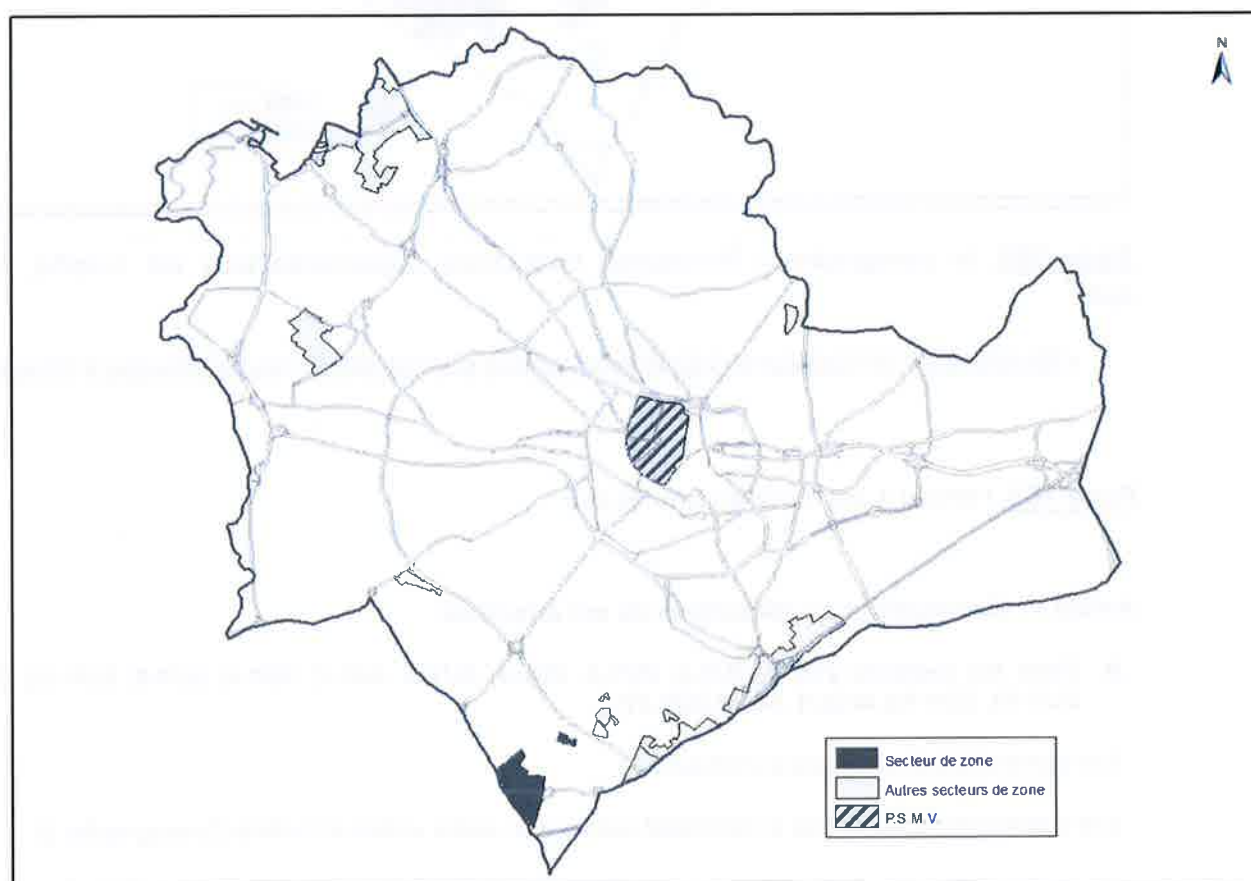
TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U1 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A)

Article 10 : Hauteur maximale des constructions
12 mètres

Page 481, la carte de localisation des zones 4U1 est modifiée comme suit :



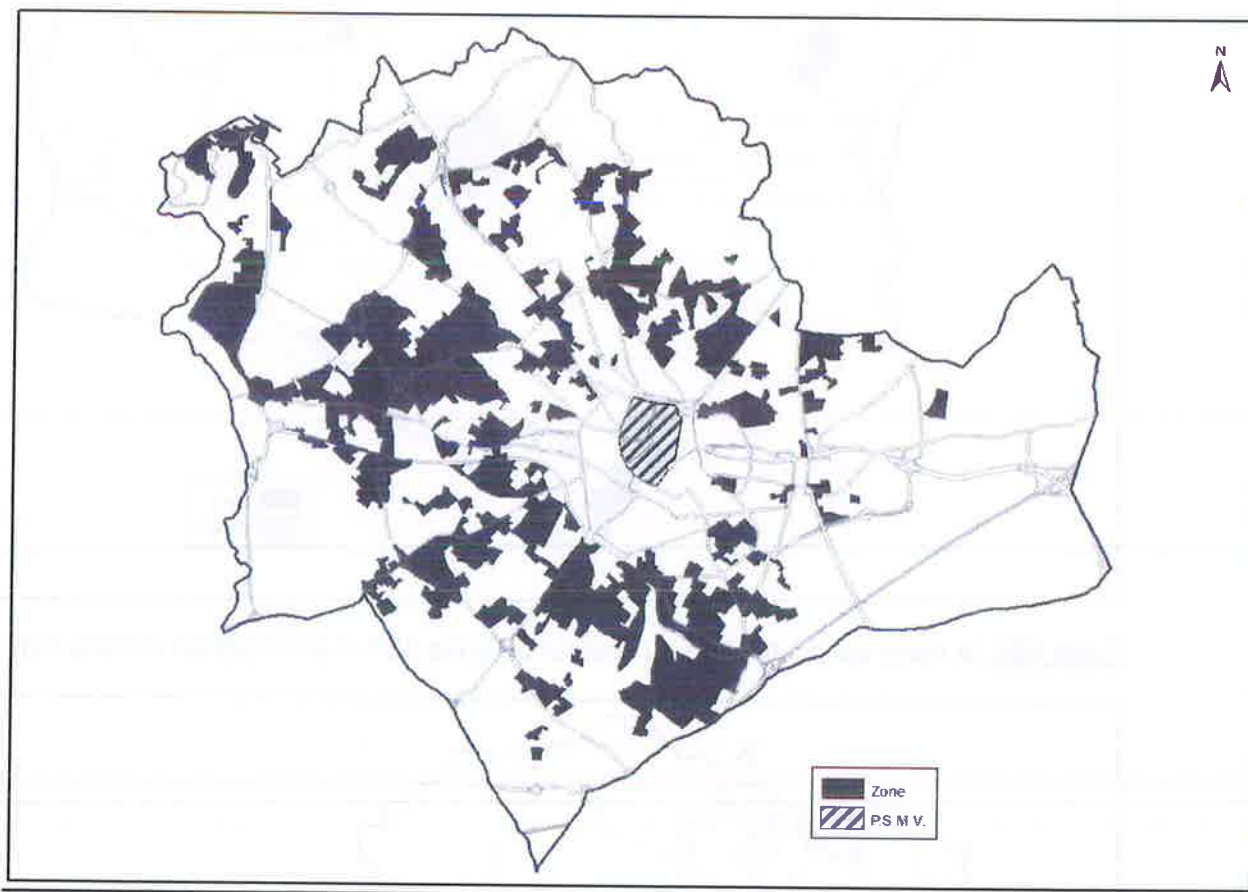
Page 486, la carte de localisation du secteur de zone 4U1-4 est modifiée comme suit :



3.2. Le règlement

Le règlement de la zone 2U1 est modifié comme suit.

Page 159 du règlement des zones U, le plan de localisation de la zone 2U1 est modifié comme suit.



Page 160, le paragraphe « Principales traductions réglementaires » est modifié, comme suit :

- Secteur 2U1-17 : secteur Marqueroze et avenue Etienne Méhul. Hauteur limitée à 12 mètres.

Page 162, l'article 1 est modifié comme suit :

Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- 3) **Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, et 2U1-14, et 2U1-17 :**

Les constructions destinées à l'industrie.

Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 2).

Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article 2 paragraphe

2).

Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

Les pylônes et poteaux, supports d'enseignes et d'antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont l'une des dimensions est supérieure à 5 mètres, support inclus.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la déclaration ou à autorisation, autres que celles visées à l'article 2 paragraphe 1).

Les terrains de camping ou de caravanage permanents visés à l'article L.443-1 et L.444-1 du code de l'urbanisme.

Les habitations légères de loisirs.

Page 163, l'article 2 est modifié comme suit :

Article 2 : Occupations ou utilisations du sol admises sous conditions

- 4) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13, et 2U1-14, et 2U1-17**

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

- Les constructions destinées à l'artisanat,*
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.*

En outre, les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ne sont admises que sous réserve d'être liées aux occupations et utilisations des sols admises par ailleurs dans le secteur qui les concerne.

Page 166, l'article 4 est modifié, comme suit :

Article 4 : Desserte par les réseaux

- 2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :**

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Dispositions de rétention des eaux pluviales

Conformément aux dispositions de l'article L 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les mesures suivantes de rétention des eaux pluviales devront être prises pour les unités foncières d'une superficie supérieure à 2000 m² et si la surface des espaces libres non imperméabilisés du projet est inférieure à 60 % de la surface totale du terrain concerné.

Les eaux de ruissellement générées au minimum par les surfaces imperméabilisées au-delà du coefficient d'imperméabilisation seuil fixé à 40 % de la surface de l'unité foncière devront être retenues sur ladite parcelle.

La capacité minimale de rétention sera de 100 litres par m² de surface imperméabilisée, excédentaire par rapport au seuil défini ci-dessus.

Le volume total disponible pour la rétention des eaux pluviales et de ruissellement sera toujours supérieur à 15 m³.

En cas d'extension de transformation ou reconstruction de bâtiments existants le coefficient d'imperméabilisation seuil pris en considération sera fixé, non plus à 40 %, mais au coefficient d'imperméabilisation existant (avant transformation ou reconstruction le cas échéant) s'il est supérieur à 40 %.

Le coefficient d'imperméabilisation mentionné ci-dessus est défini comme étant le rapport entre les surfaces autres que celles des espaces libres et la surface totale de l'unité foncière.

Les espaces libres comprennent :

- les espaces verts ;
- les espaces piétonniers y compris lorsqu'ils sont accessibles aux véhicules de sécurité, s'ils sont traités en matériaux perméables.

Trois techniques de rétention à la parcelle pourront être utilisées :

- Chaussée ou parking avec structure réservoir,
- Bassin sec non couvert ou noues intégrés dans l'aménagement des espaces verts,
- Dispositifs de rétention en toiture.

Dans les trois cas, la vidange s'effectuera à faible débit par drainage de type agricole en fond d'ouvrage.

Si des contraintes techniques particulières s'opposent à la mise en œuvre des dispositifs de rétention préconisés ci-dessus, des solutions variantes pourront être proposées.

Dans tous les cas, le projet devra être conforme aux directives pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. figurant aux annexes sanitaires du PLU) auxquelles il conviendra de se reporter.

Page 170, l'article 6 est modifié, comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14, et 2U1-17 :

Selon le principe défini au paragraphe 1) précédent et sous réserve des règles définies dans le paragraphe 9 du présent article :

Règle de prospect : $D > \text{ou} = 2/3 \times A$

Cas particulier : Lorsqu'un bâtiment est édifié à l'intersection de deux voies d'inégales largeurs le prospect applicable en bordure de la voie la plus large peut s'appliquer en bordure de la voie la plus étroite sur un linéaire de 16 mètres maximum compté à partir de l'intersection des deux voies.

Page 173, l'article 7 est modifié, comme suit :

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12 et 2U1-14 et 2U1-17 :

La distance L comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude H entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ($L =$ ou $>$ à $H/2$ et au minimum $L =$ ou $>$ à 3 mètres).

Les parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel (notamment les parkings et les piscines) peuvent être implantées jusqu'en limites séparatives.

Page 174, l'article 8 est modifié, comme suit :

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-11, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

Les baies éclairant les pièces principales des logements ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Page 175, l'article 9 est modifié, comme suit :

Article 9 : Emprise au sol

1) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

Non réglementé.

Page 176, l'article 10 est modifié, comme suit :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

2) Normes spécifiques des secteurs de la zone :

(...)

- dans le secteur 2U1-17 12 mètres

Page 177, l'article 11 est modifié, comme suit :

Article 11 : Aspect extérieur

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-2, 2U1-3, 2U1-4, 2U1-5, 2U1-7, 2U1-8, 2U1-9, 2U1-10, 2U1-12, 2U1-13 et 2U1-14 et 2U1-17 :

UEn ce qui concerne les clôtures et hors des périmètres en bordure des cours d'eau délimités aux documents graphiques du règlement

• en limites séparatives

Hauteur maximum : 2 mètres, dont 1,20 m de mur bahut surmonté d'un grillage agrémenté de plantations, sauf convention contraire entre voisins en définissant les caractéristiques des matériaux et sous réserve des dispositions du code civil.

• à l'alignement des voies et emprises publiques

Hauteur maximum : 2 mètres. En outre, les parties vues seront obligatoirement architecturées. Au-dessus du terrain naturel ou du trottoir, d'une manière générale, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 1,20 m de hauteur maximum, surmonté d'un grillage agrémenté de plantations.

Dans les cas particuliers énumérés ci-après ces hauteurs pourront être dépassées :

- nuisances phoniques en bordure des voies à grande circulation ;
- reconstitution des équipements existants ;
- harmonie de la clôture par rapport aux clôtures avoisinantes ;
- casernes (gendarmerie, C.R.S., armée, etc...).

Pages 179-180, l'article 12 est modifié comme suit :

Article 12 : Stationnement de véhicules

3) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-5, 2U1-6, 2U1-7, 2U1-9 et 2U1-14, 2U1-17 :

En plus des quotas définis au paragraphe 1) ci-dessus, s'appliquent également les quotas suivants :

• constructions destinées à l'habitation :

- constructions destinées à l'habitation collective,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale imposée est plafonnée à 2 places par logement).

Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des vélos doivent être prévus. La surface cumulée de ces locaux résulte d'une norme minimale fixée à 0,8 m² pour 50 m² de surface de plancher, chaque local devant avoir une superficie minimale de 6 m².

- constructions destinées à l'habitation individuelle groupée ou non,

1 place pour 50 m² de surface de plancher (cette norme minimale est plafonnée à 2 places par logement).

- Nonobstant les règles définies ci-dessus, la norme minimale de stationnement est plafonnée à 1 place par logement lors de la construction de logements sociaux aidés par l'Etat.

• constructions destinées au commerce, aux bureaux à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :

1 place pour 40 m² de surface de plancher.

• constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

– hôtel :

1 place pour 2 chambres

1 aire d'autocar pour tout projet de plus de 100 chambres.

Le projet de permis de construire devra indiquer la façon dont seront gérés, en dehors de la voie publique, les arrêts momentanés des véhicules de la clientèle (autocars et véhicules particuliers).

Page 185, l'article 13 est modifié comme suit :

Article 13 : Espaces libres et plantations

(...)

2) Dans les secteurs 2U1-1, 2U1-9, et 2U1-12, 2U1-17 :

Aux règles édictées au paragraphe 1) du présent article s'ajoutent les règles suivantes :

Les espaces libres devront être plantés et représenter :

- 30 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est strictement inférieure à 2500 m² ;
- 40 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 2500 m² et strictement inférieure à 5000 m² ;
- 50 % de la surface de l'unité foncière quand celle-ci est supérieure ou égale à 5000 m².

3.3. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°27 et IV-2-f)

La modification réglementaire se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :

Planche IV-2-a n°27 :

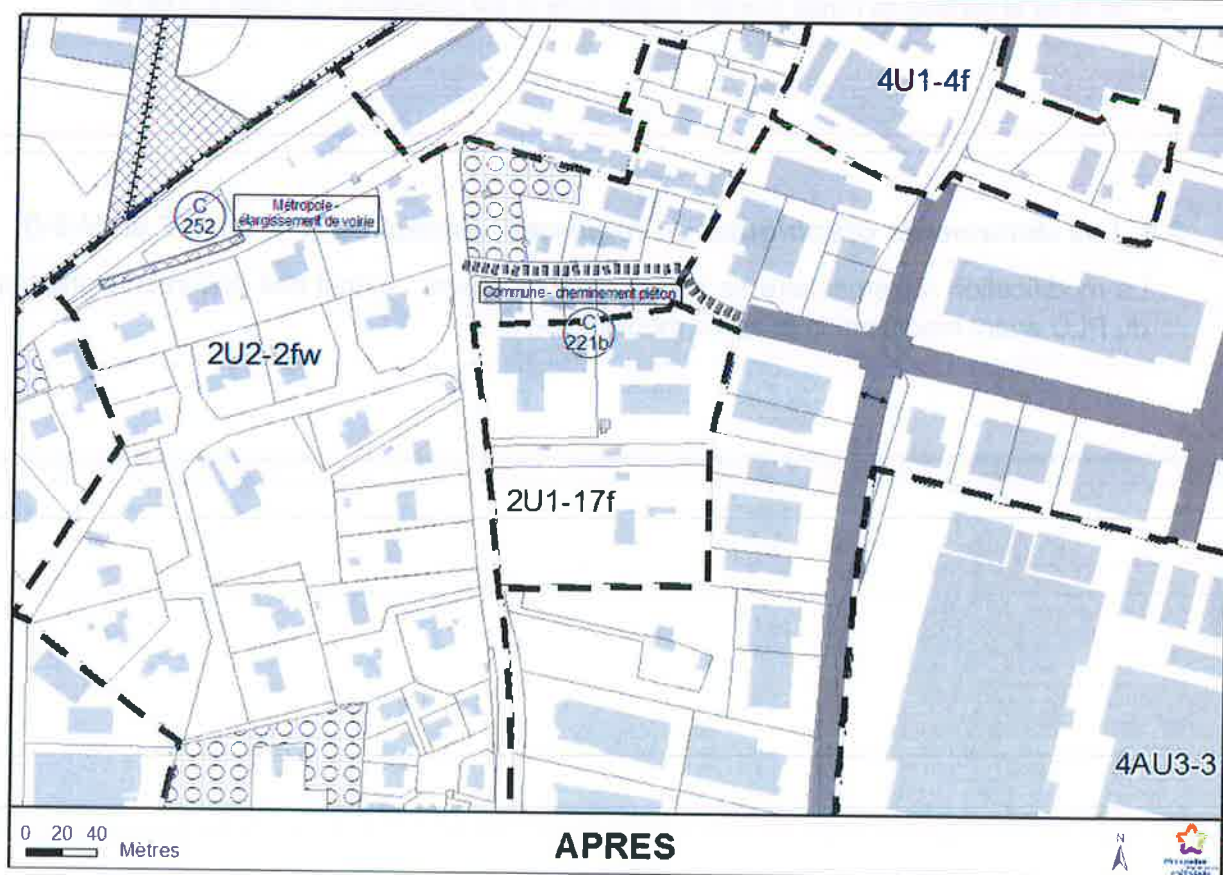
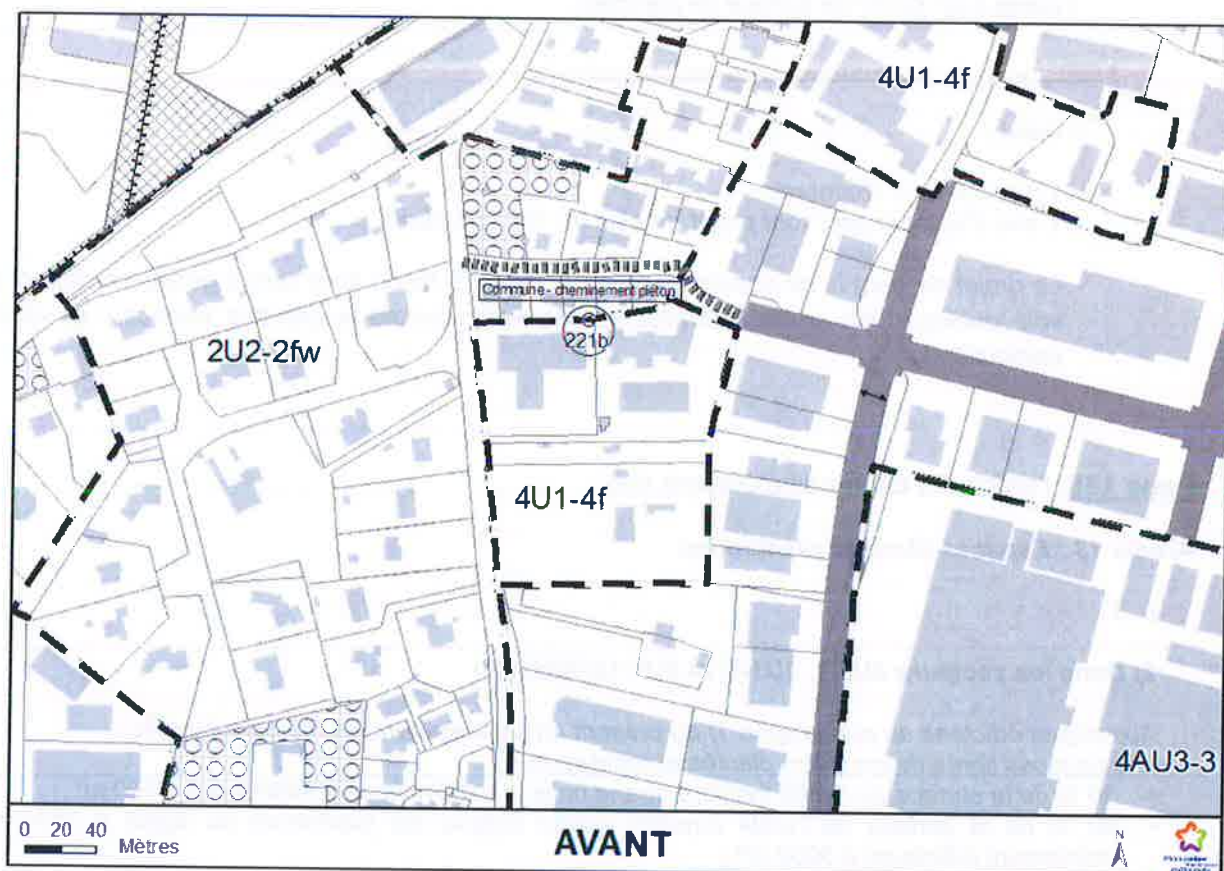
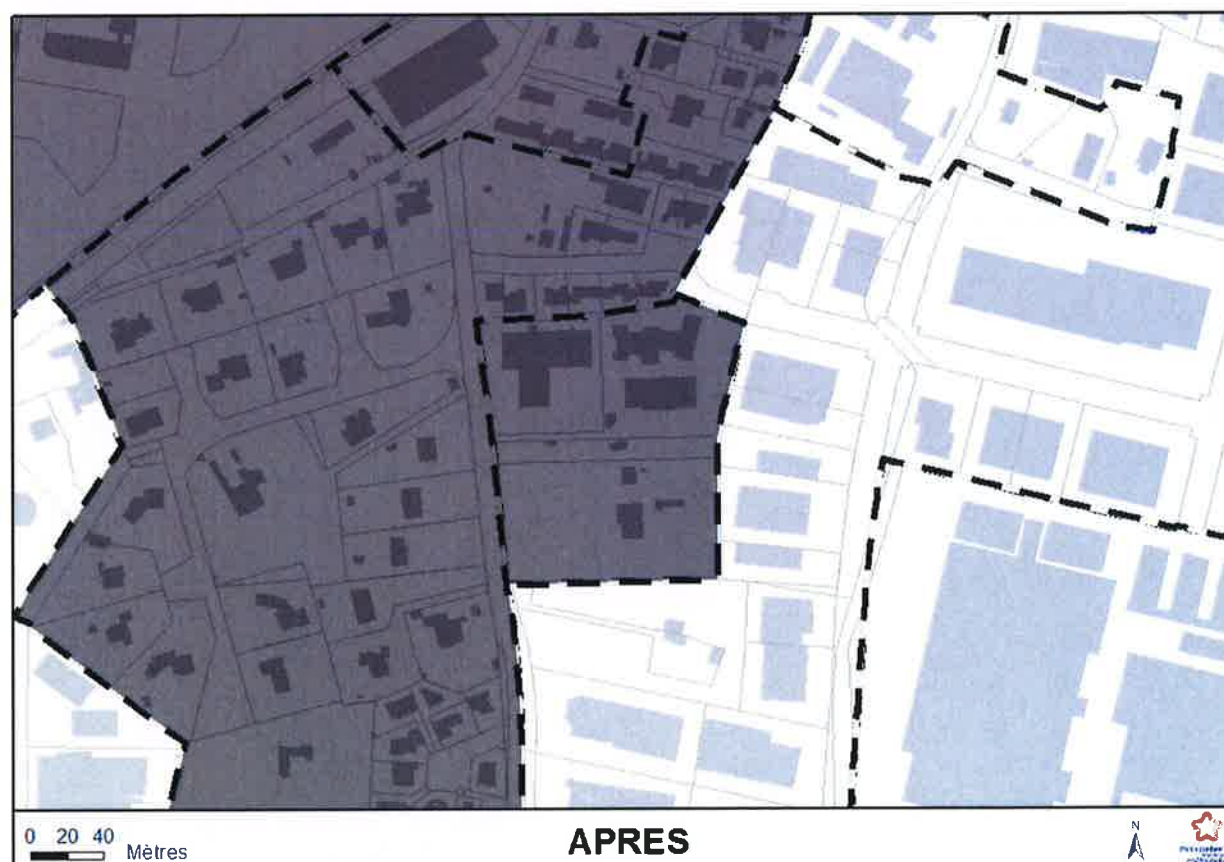


Planche IV-2-f (secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social) :



MODIFICATION N°47

QUARTIER CROIX D'ARGENT - RUE DE CHOLET

Extension ponctuelle du secteur de zone 4AU3-1

1.Présentation et objectifs :

Dans le quartier Croix d'Argent, le long de la rue de Cholet, les parcelles cadastrées OI n°181, 183 et 184, situées dans la zone d'activité Garosud et aujourd'hui sous-occupées, ont été identifiées comme pouvant accueillir un projet d'ensemble à caractère économique.

Afin de permettre ce projet situé en continuité de la ZAC Garosud et de favoriser le réinvestissement urbain du secteur, en cohérence avec les règles d'urbanisme propres à la ZAC Garosud (couverte par la zone 4AU3), il est proposé d'harmoniser les règles d'urbanisme sur cet ensemble foncier en étendant le secteur de zone 4AU3-1 sur les parcelles cadastrées OI n°181 (partie), 183 et 184.

2.Traduction des objectifs :

- extension du secteur de zone 4AU3-1 sur les parcelles cadastrées OI n°181 (partie), 183 et 184.

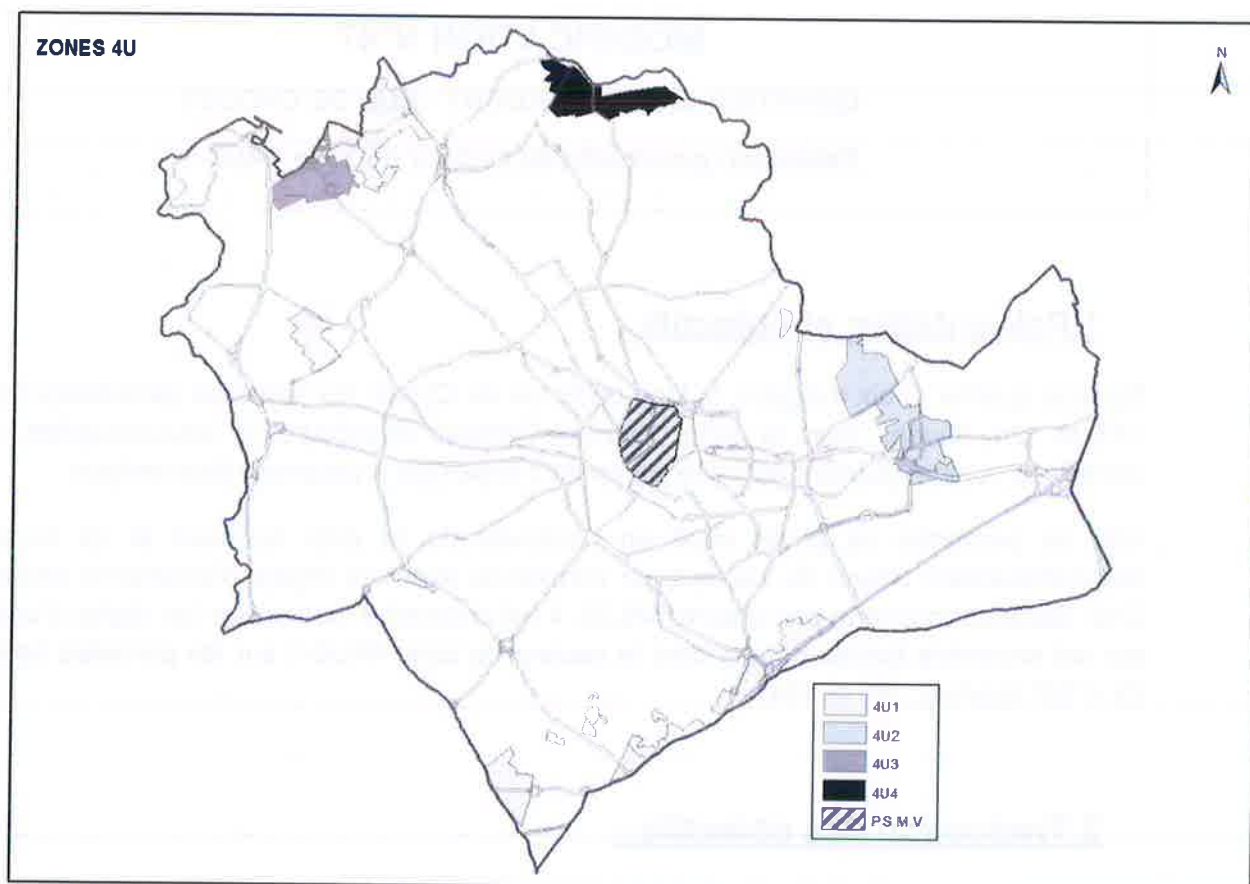
3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

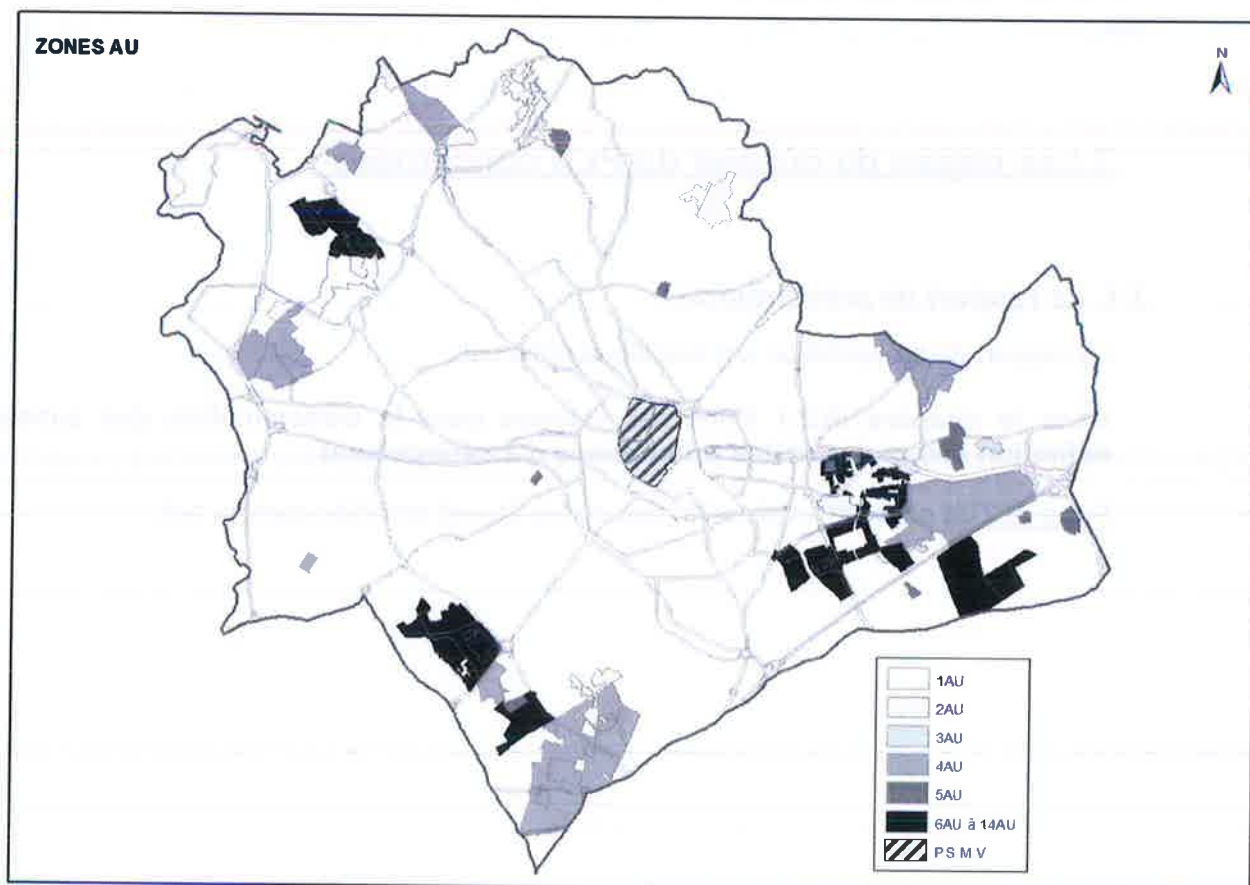
Le rapport de présentation est modifié comme suit.

Dans le chapitre III.2.1 Principes retenus pour la détermination des zones et la définition des règles et des orientations d'aménagement :

Page 322, la carte de localisation des zones 4U est modifiée comme suit :

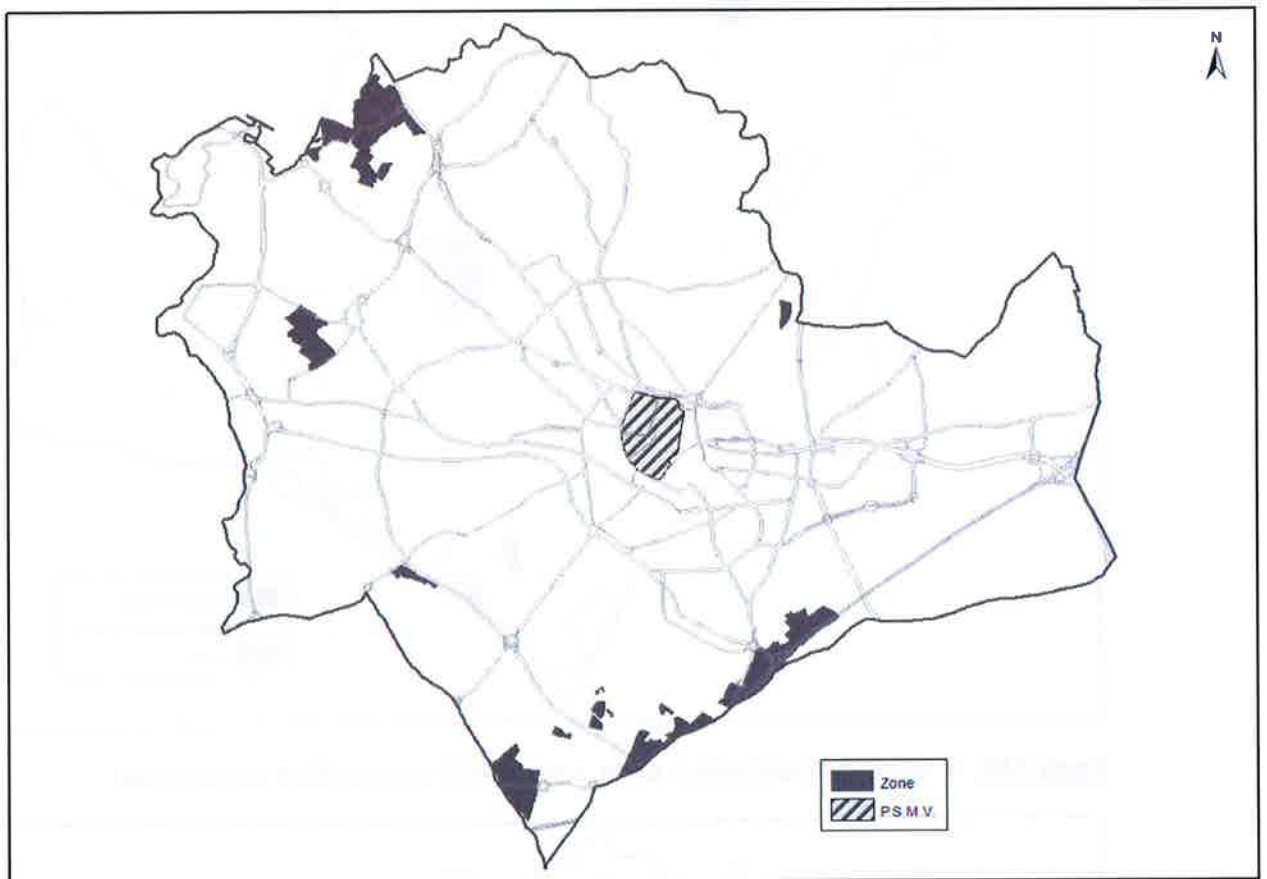


Page 325, la carte de localisation des zones AU est modifiée comme suit :

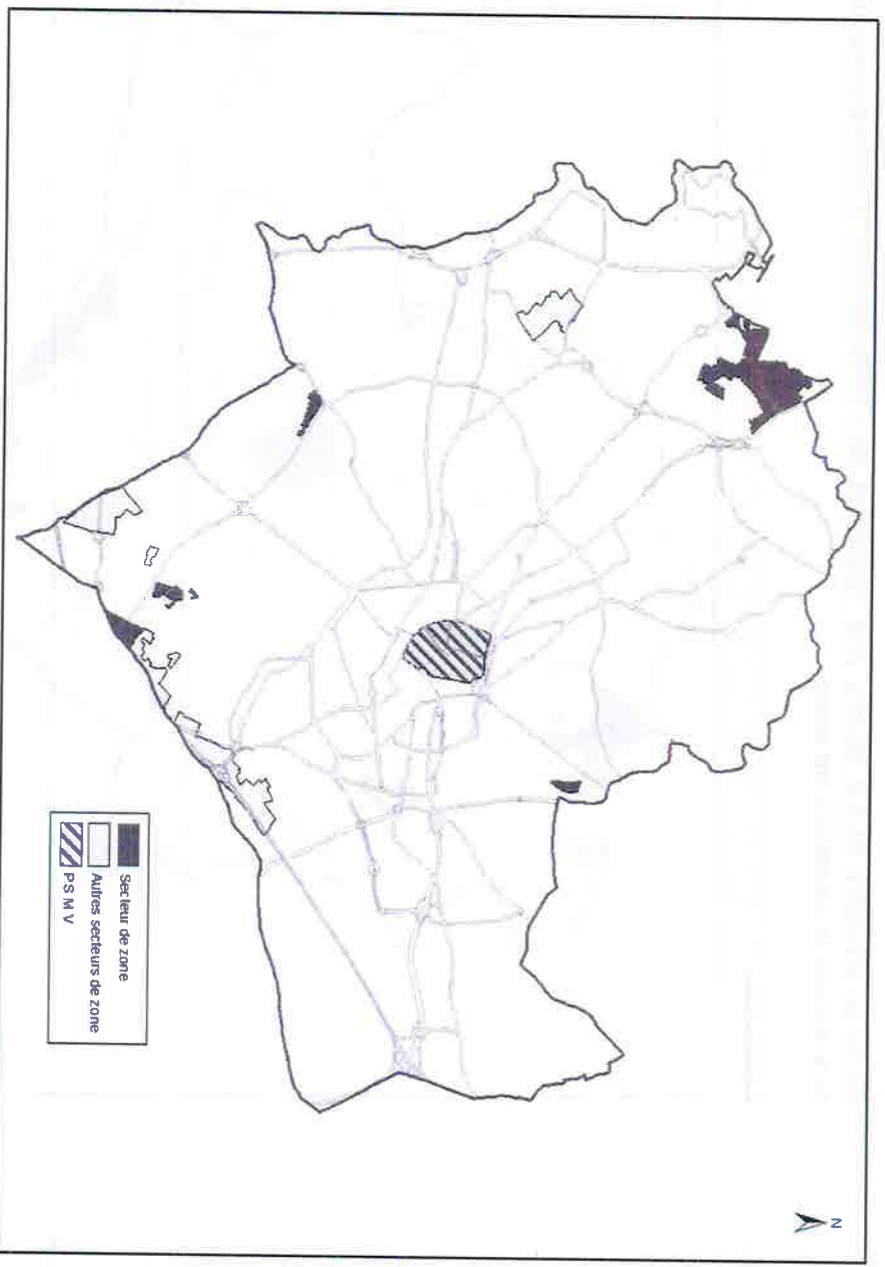


Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

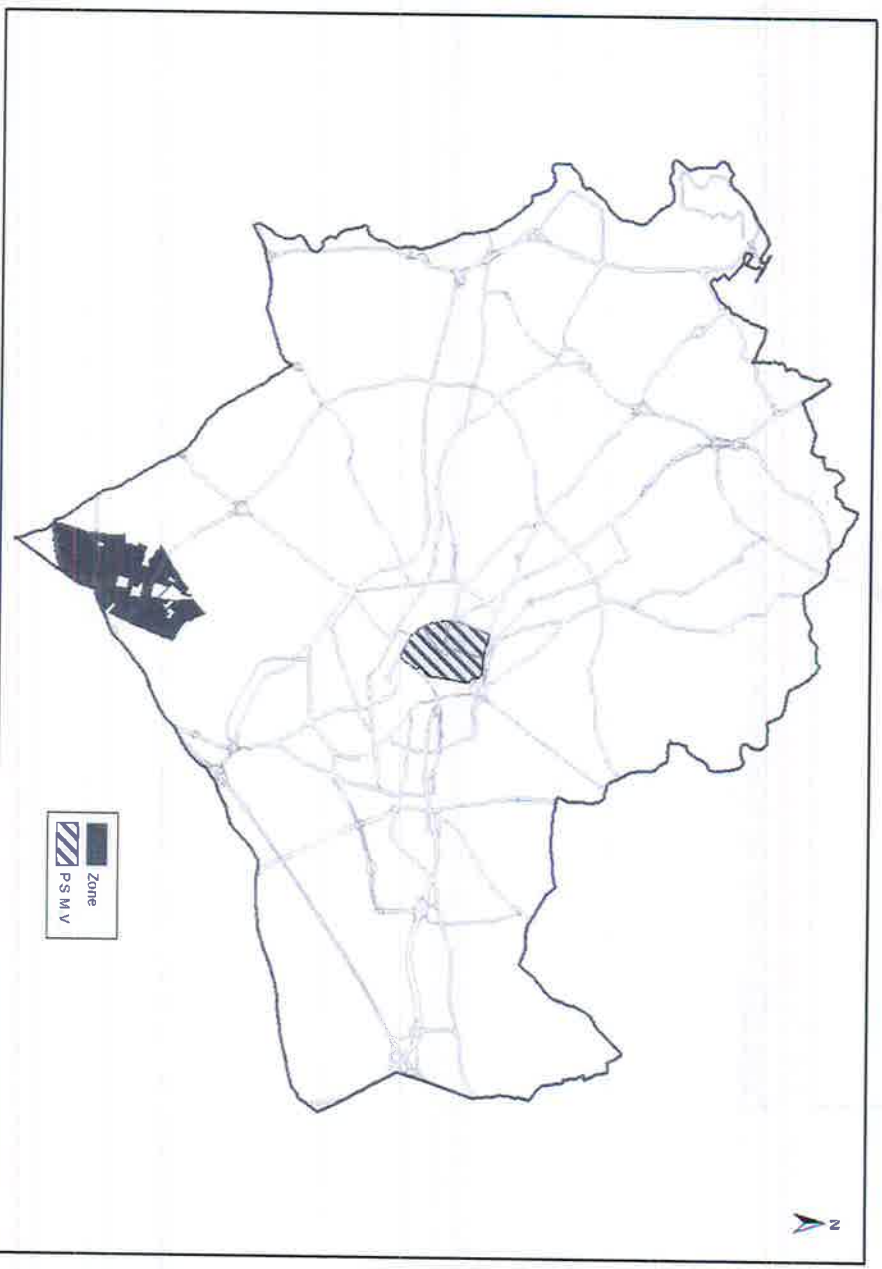
Page 481, la carte de localisation de la zone 4U1 est modifiée comme suit :



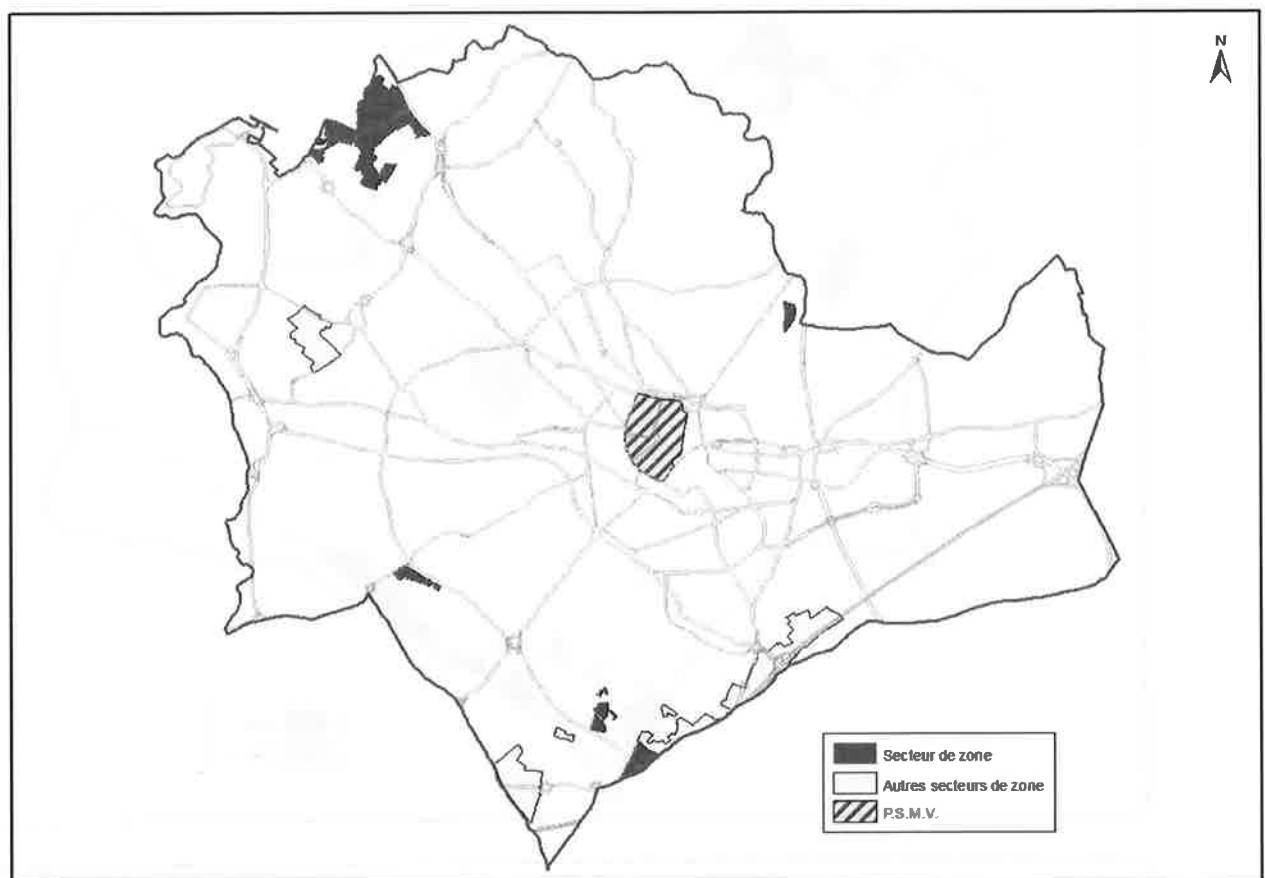
Page 483, la carte de localisation du secteur de zone 4U1-1 est modifiée comme suit :



Page 543, la carte de localisation de la zone 4AU3 est modifiée comme suit :

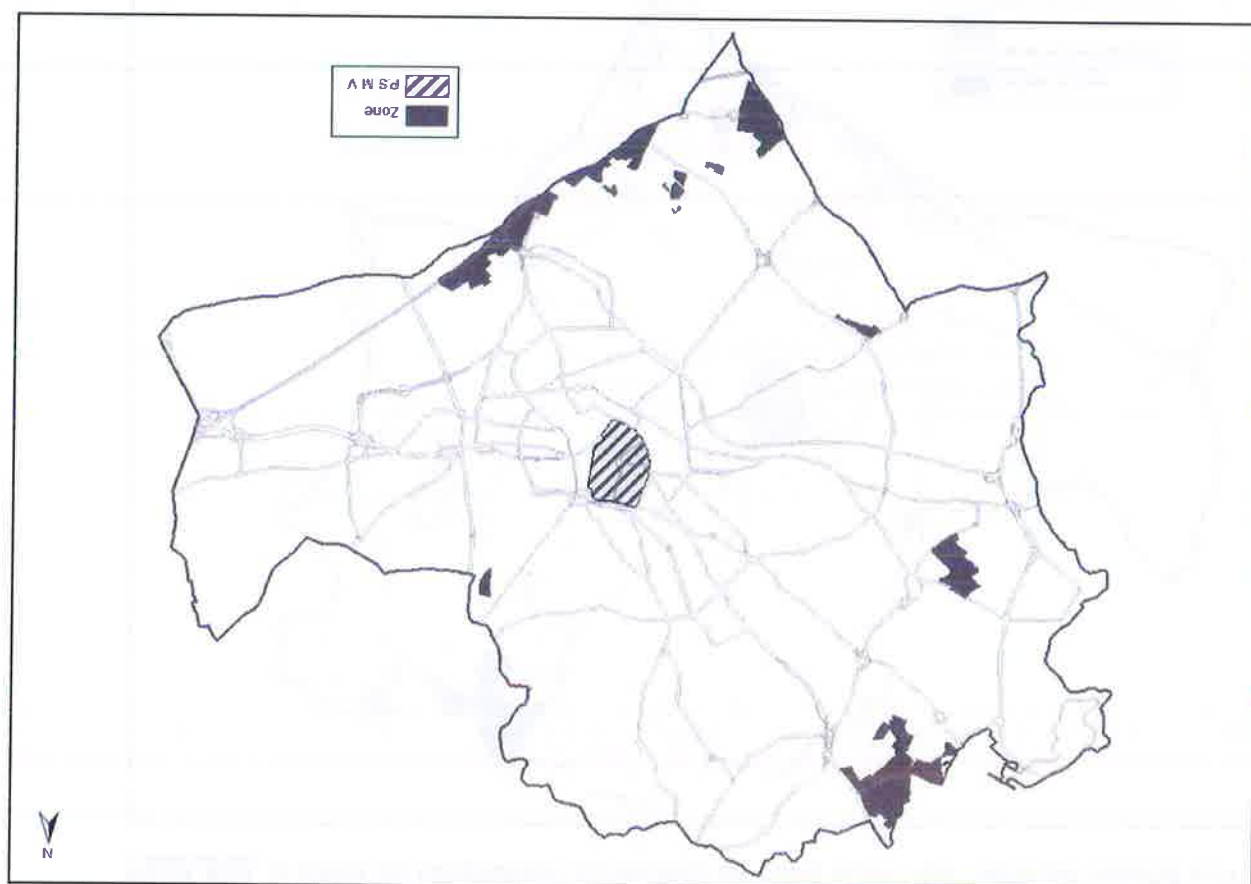
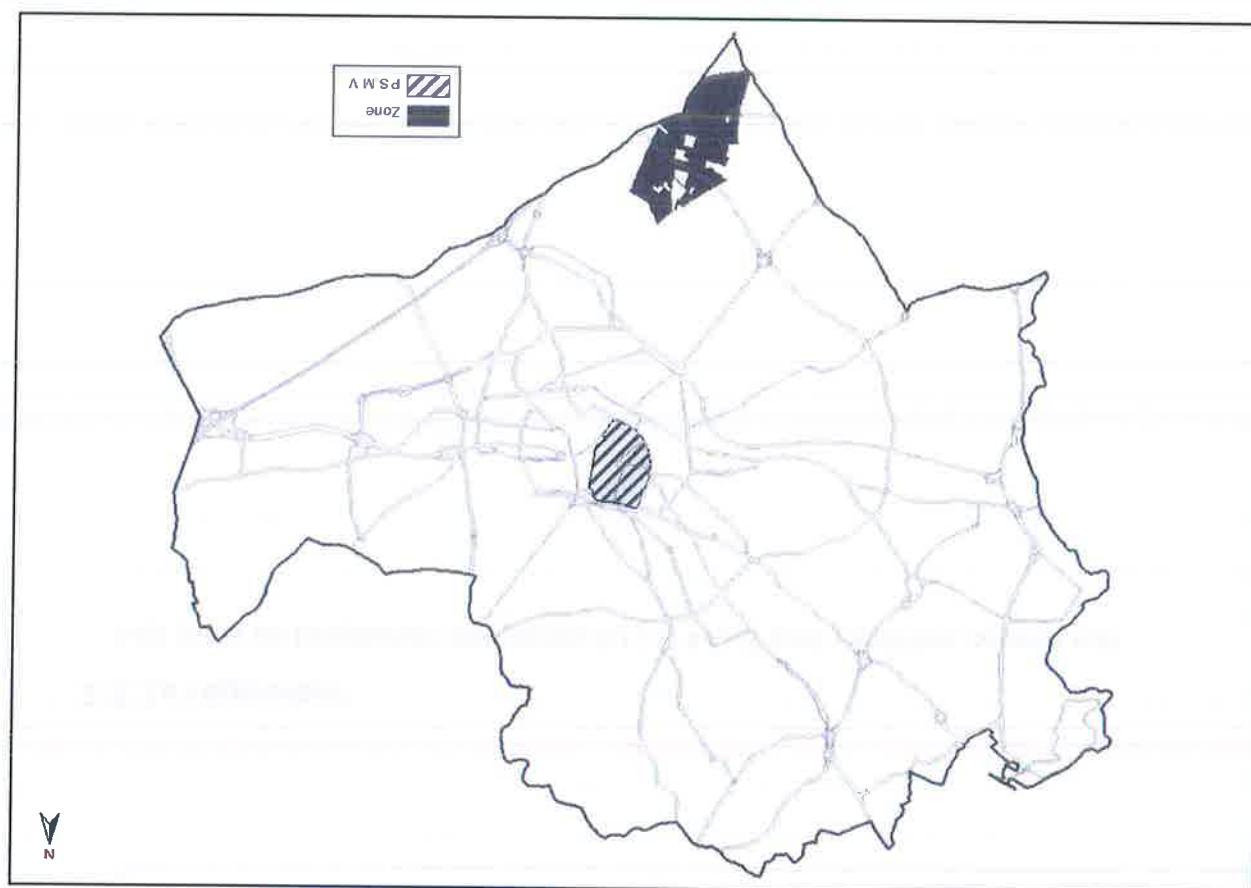


Page 483, la carte de localisation du secteur de zone 4U1-1 est modifiée comme suit :



3.2. Le règlement

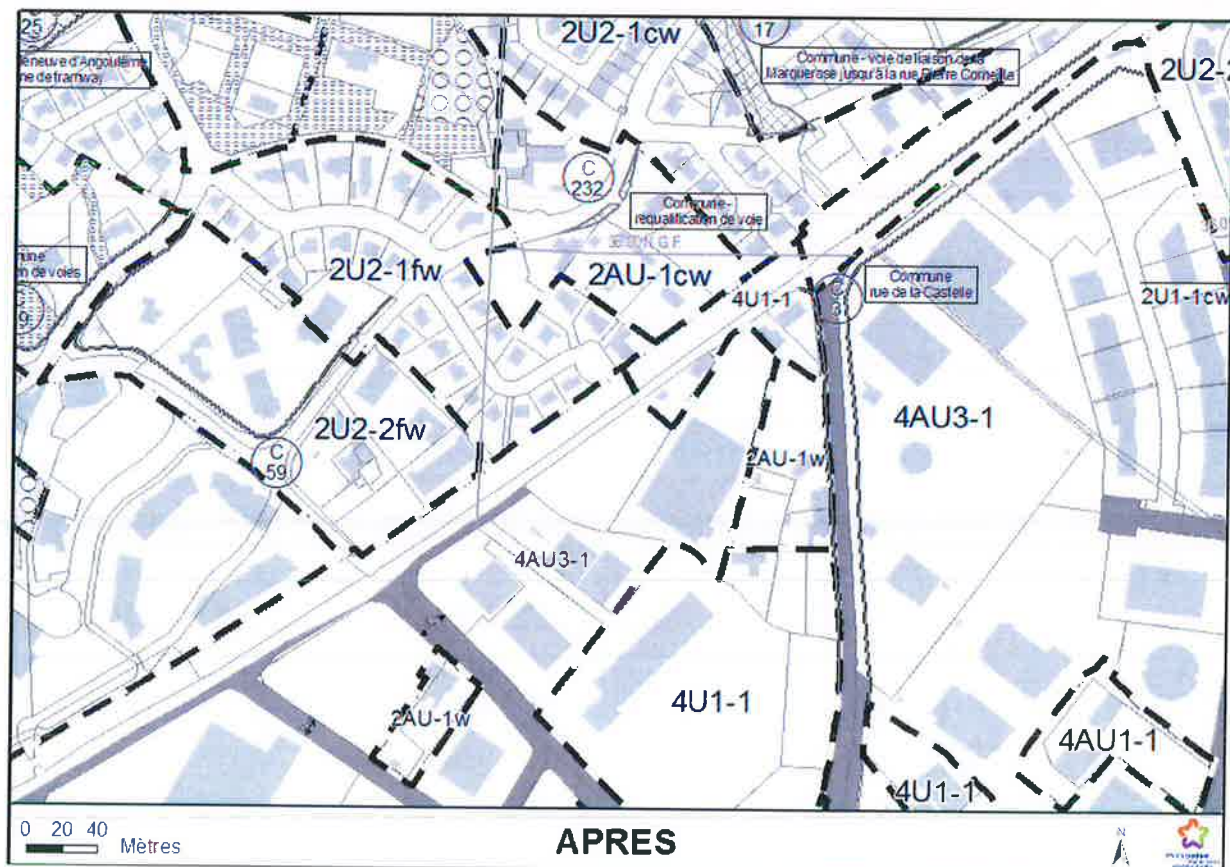
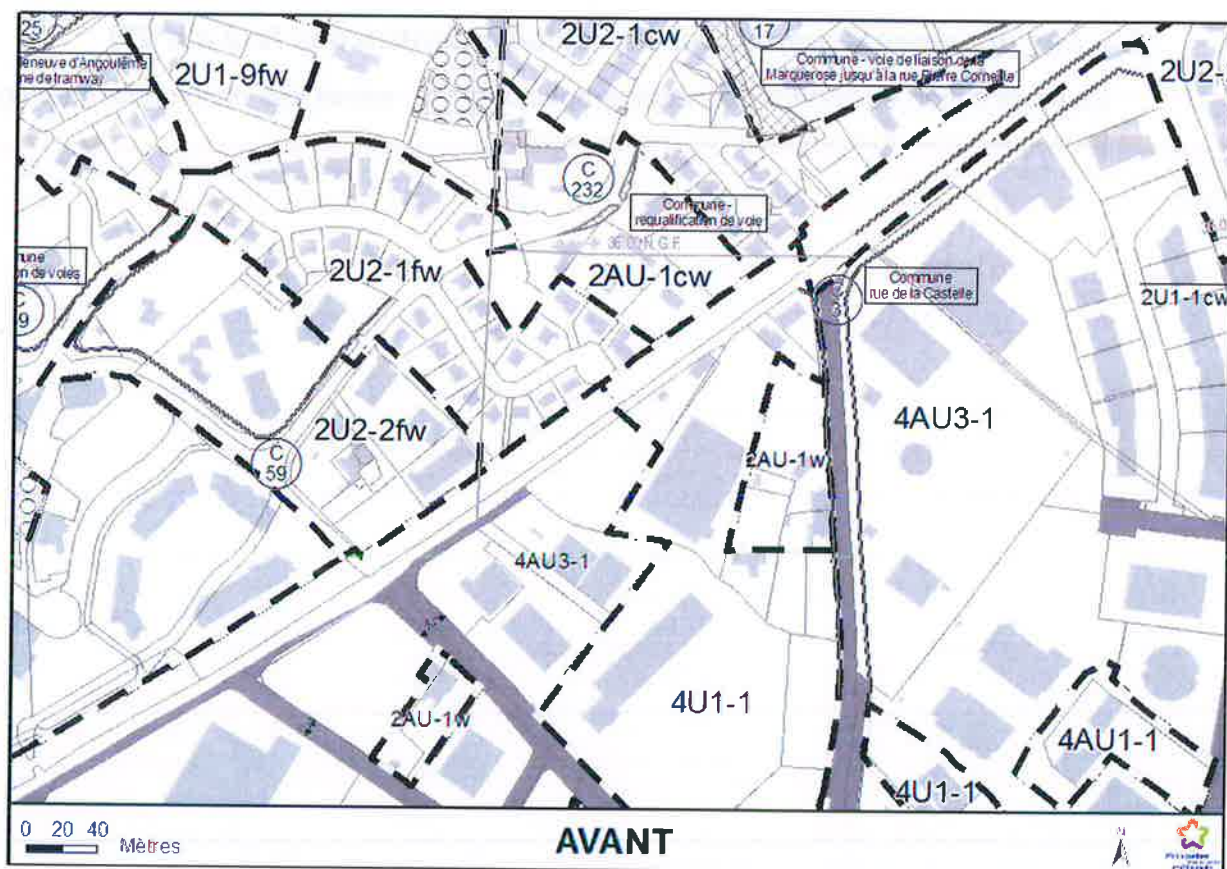
Les plans de localisation des zones 4U1 et 4AU3 sont modifiées comme suit :



3.3. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°27)

La modification de zonage se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :





MODIFICATION N°48

QUARTIER PORT MARIANNE – ZAC Consuls de Mer

Evolutions réglementaires et réduction de l'emplacement réservé R2 pour parc public

1. Présentation et objectifs :

Partie intégrante du projet urbain Port Marianne, la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer prolonge le centre-ville le long de la rive droite du Lez, au sud du quartier Antigone, et fait écho aux quartiers Richter et Jacques Cœur situés en rive gauche du fleuve.

Engagée dès le début des années 1990, la ZAC Port Marianne – Consuls de Mer s'étend aujourd'hui sur 25 hectares. Desservie par trois lignes de tramway, cette opération a d'ores et déjà permis la création de 3 000 logements, de bureaux et commerces de proximité et accueille de nombreux équipements publics (hôtel de police, groupe scolaire, hôtel de Ville et son parc...).

La réalisation de la ZAC s'est organisée jusqu'ici en trois périmètres successifs :

- un premier périmètre établi en 1993 pour prolonger la ville existante vers le Lez, avec Rob Krier pour architecte en chef,
- un deuxième, défini en 2003 au sud du premier périmètre pour accueillir le futur hôtel de Ville, avec Jean Nouvel pour architecte en chef,
- un troisième périmètre a été créé en juillet 2008 au sud et à l'ouest des deux premiers, en réponse aux mutations importantes du secteur liées à la construction des lignes 3 et 4 du tramway, du nouvel hôtel de Ville et des nouveaux axes de circulation créés ou programmés en accompagnement de l'urbanisation du secteur (avenue Germaine Tillion et pont André Lévy notamment).

Au sein de cette deuxième extension, au sud de l'hôtel de Ville de Montpellier, le projet d'urbanisme imaginé par l'architecte en chef Jean Nouvel a été traduit réglementairement dans le PLU lors de précédentes procédures de modification.

Cependant, afin de répondre aux évolutions du plan de masse de ce projet, quelques adaptations ponctuelles sont aujourd'hui nécessaires pour :

- faire évoluer l'emplacement réservé R2 pour le parc public de l'hôtel de Ville afin de l'ajuster à la réalité du terrain (le parc est aujourd'hui réalisé et ouvert au public) ;
- faire évoluer le périmètre de hauteur du lot A de l'opération indiqué sur le document graphique du règlement, en le ramenant de 65 mètres NGF à 45 mètres NGF ;
- modifier l'emprise maximale constructible du lot G de l'opération pour l'adapter aux évolutions de plan de masse établis par l'architecte en chef.

Ces évolutions de hauteurs et d'emprises maximales constructibles sont proposées dans un souci d'amélioration du confort des futurs habitants du quartier puisque les nouvelles implantations du bâti ont pour objet de dégager des vues lointaines entre les futures constructions (vues vers le parc public et depuis le parc public et les rives du Lez notamment).

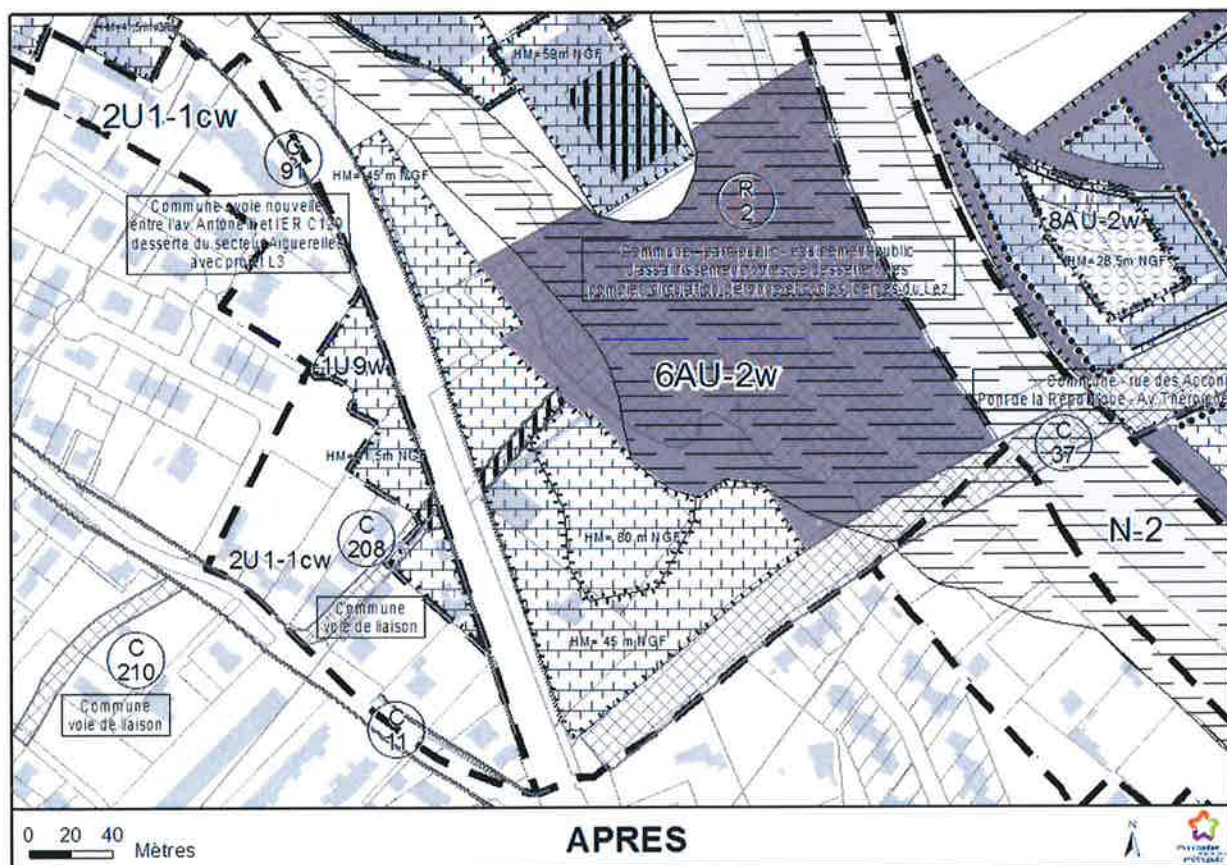
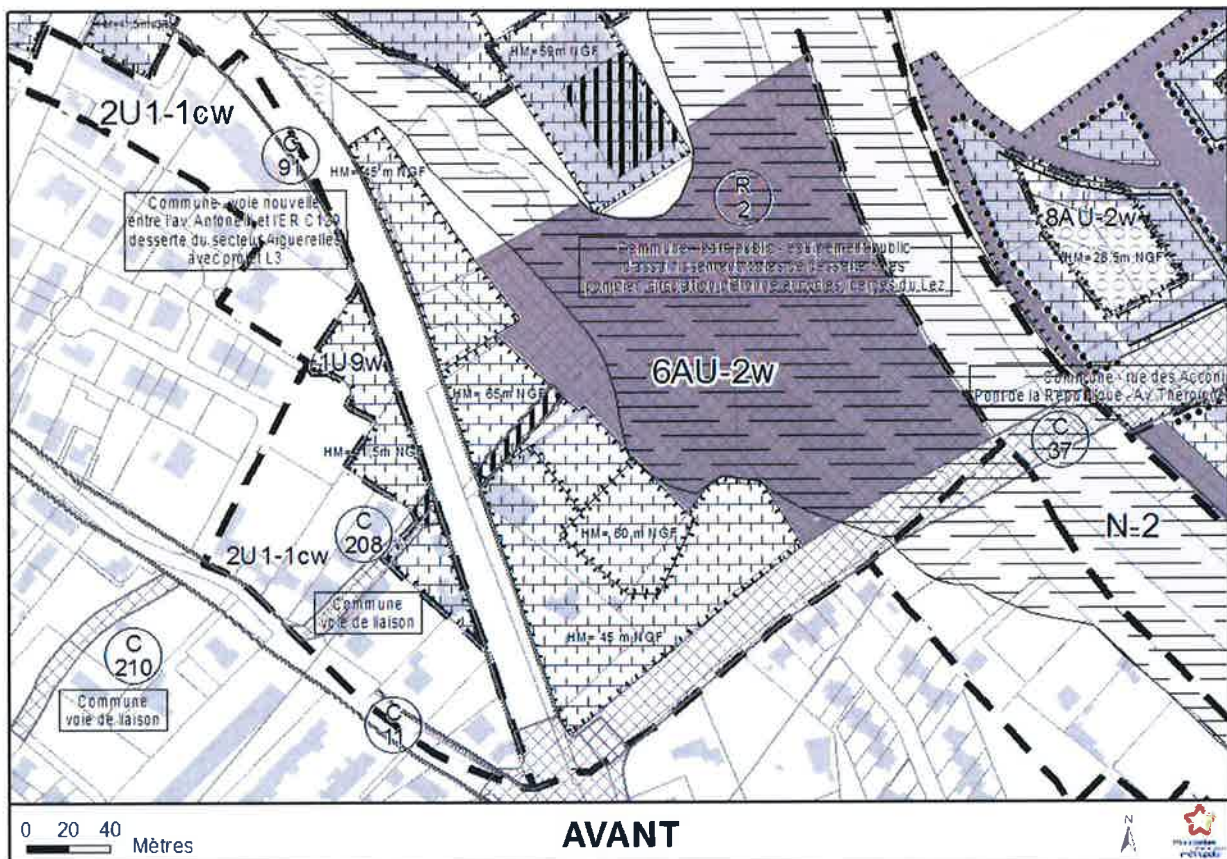
2. Traduction des objectifs :

- Réduction de l'emplacement réservé pour parc public **R2** ;
- Modification d'une hauteur maximale constructible indiquée sur le document graphique du règlement (réduction de la hauteur maximale de 65 mètres NGF à 45 mètres NGF) ;
- Modification de l'emprise maximale constructible « 80 mètres NGF » indiquée sur le document graphique du règlement.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1 Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°24)

Les évolutions réglementaires se traduisent graphiquement :



262

MODIFICATION N°49

QUARTIER PORT MARIANNE – SECTEUR DE LA CAVALADE

Extension ponctuelle du secteur de zone 12AU-3w

1. Présentation et objectifs :

Le développement du projet urbain Port Marianne initié dès le début des années 90 se poursuit aujourd'hui par diverses opérations menées sous la forme de ZAC, et notamment la ZAC Port Marianne - Parc Marianne (2 500 logements prévus sur environ 30 hectares comprenant un vaste parc public), portée par la Ville de Montpellier.

Un secteur de cette opération (le sous-secteur 3) est actuellement en cours de développement le long de l'avenue du Mondial 98, sur des terrains situés entre l'emplacement réservé au PLU R24 au bénéfice du Département pour y réaliser un collège (calendrier de réalisation non connu à ce jour) et le quartier Odysseum. Une opération immobilière d'environ 200 logements a été engagée par un constructeur pour une réalisation à l'horizon 2019. En marge de ces opérations d'aménagement, des secteurs résiduels, dit « de hameau », ont été maintenus jusqu'à présent dans leur état initial, notamment par le biais d'une réglementation favorisant une évolution très limitée dans le PLU.

Le contexte urbain actuel de ce secteur, désigné sous l'appellation « Cavalade – Miró », interroge sur son évolution urbaine. En effet, il est aujourd'hui composé de terrains non bâtis ou faiblement bâtis, essentiellement de l'habitat individuel s'inscrivant en rupture avec la densité des quartiers de ville et pôles tertiaires des secteurs aménagés alentours. La desserte en réseaux publics y est suffisante pour de l'habitat individuel peu dense, mais insuffisante pour de l'habitat collectif dense.

Par conséquent, la Ville de Montpellier s'est engagée dans une réflexion fine pour y développer un urbanisme maîtrisé et durable et éviter une évolution incompatible avec la préservation des paysages. A l'issue d'une étude de structuration urbaine engagée début 2014, un périmètre d'étude au titre de l'ancien article L.111-10 du code de l'urbanisme (nouvel article L.424-1 2°) a été institué par une délibération du Conseil municipal de la Ville de Montpellier le 17 décembre 2014.

Dans ce contexte, un grand terrain jouxtant l'opération immobilière citée ci-dessus a été récemment acquis par la Ville car il présente un intérêt majeur pour le développement du quartier. Aujourd'hui inscrit en zone 6U, ce terrain ne peut recevoir qu'un habitat individuel de faible densité compte-tenu notamment de l'insuffisance de la desserte en réseaux publics.

Afin de réaliser sur ce terrain une opération immobilière à vocation principale de logements, dans la continuité de l'opération adjacente en cours de développement, il est proposé de modifier le règlement en classant la parcelle acquise par la Ville de Montpellier en secteur de zone 12AU-3, secteur couvrant aujourd'hui essentiellement la ZAC Port Marianne - Parc Marianne.

Cette opération devra permettre de produire de l'habitat collectif dense. La requalification sur ce terrain de la zone urbaine 6U existante en zone à urbaniser 12AU est justifiée par l'insuffisance des réseaux actuels sur le terrain pour la construction de logements collectifs.

Ce changement de zonage entraîne l'extension des secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social.

2. Traduction des objectifs :

- Extension du secteur de zone 12AU-3w, soumis à l'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social, et de l'emprise maximale constructible correspondante, associée à une hauteur maximale de 47 m NGF.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°18 et IV-2-f)

L'évolution du zonage se traduit graphiquement :

Planche IV-2-a n°18 :

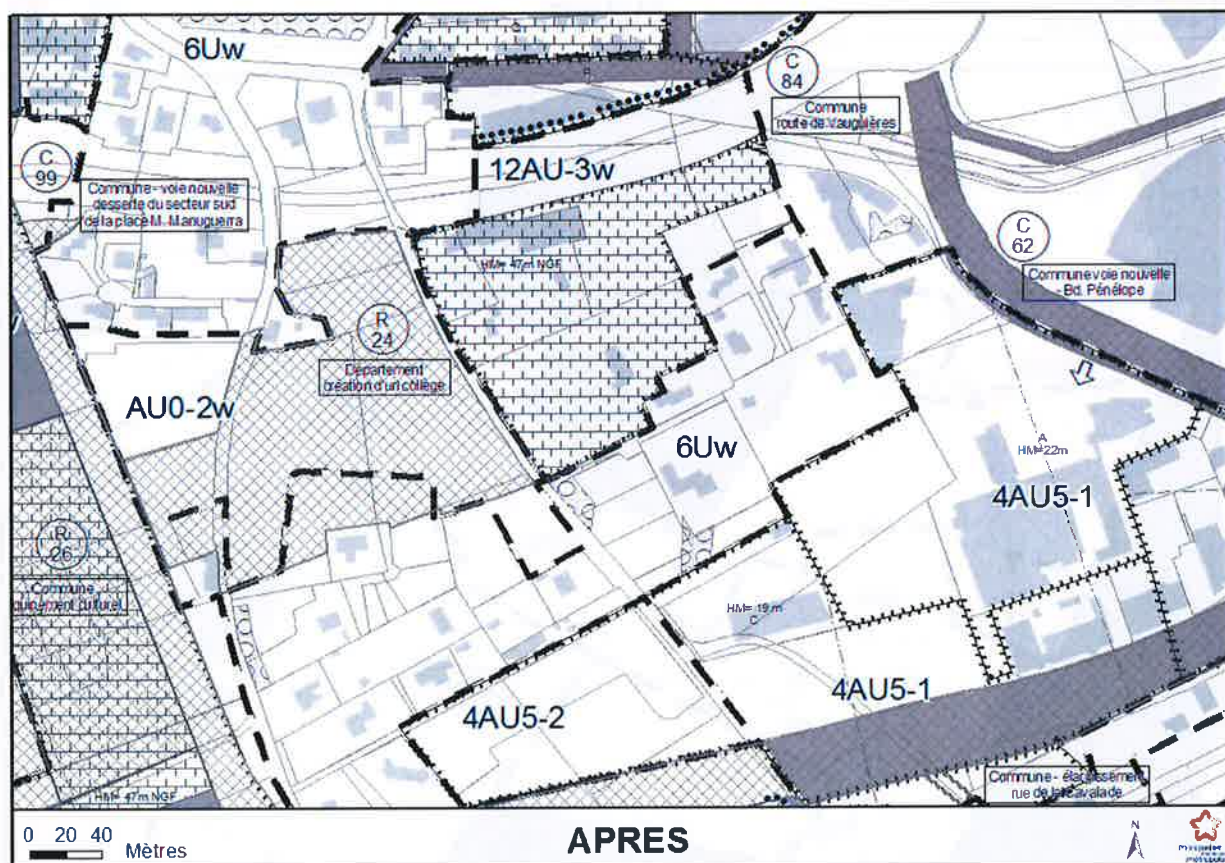
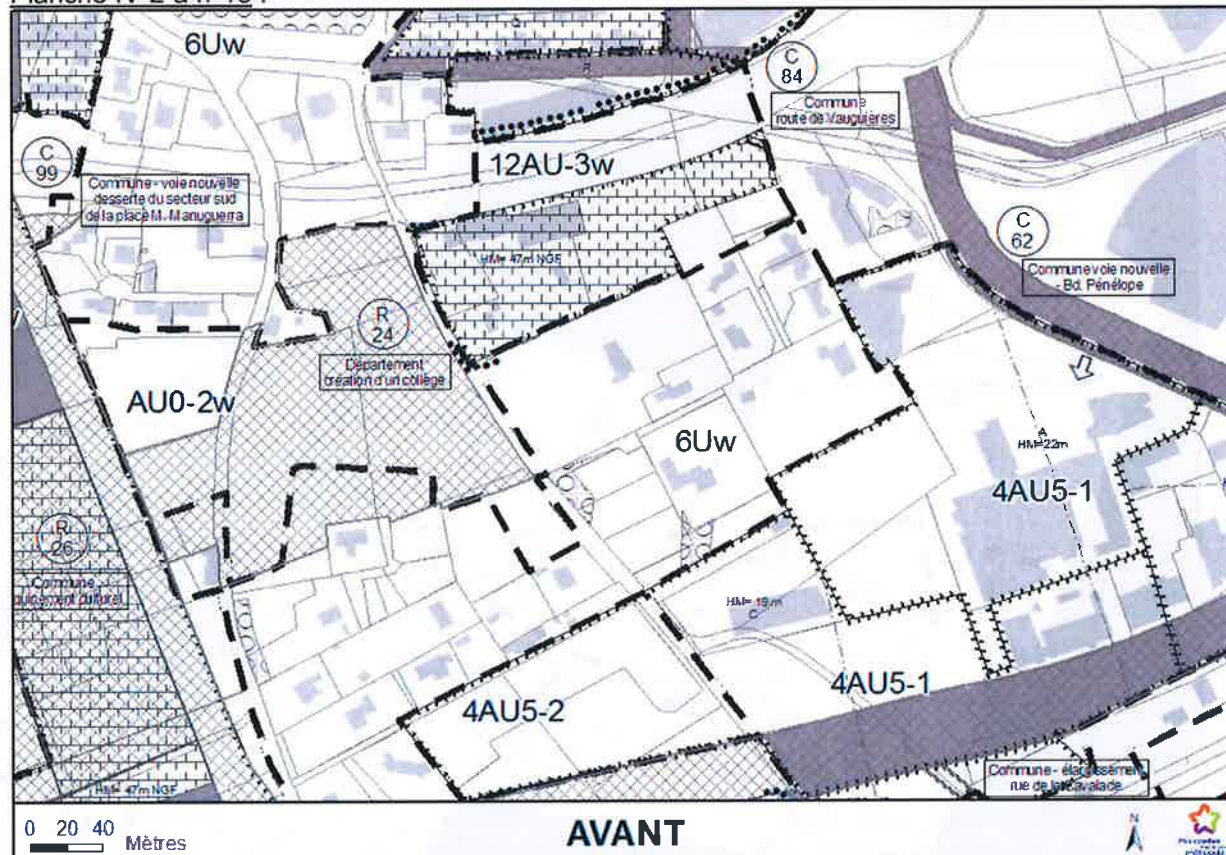
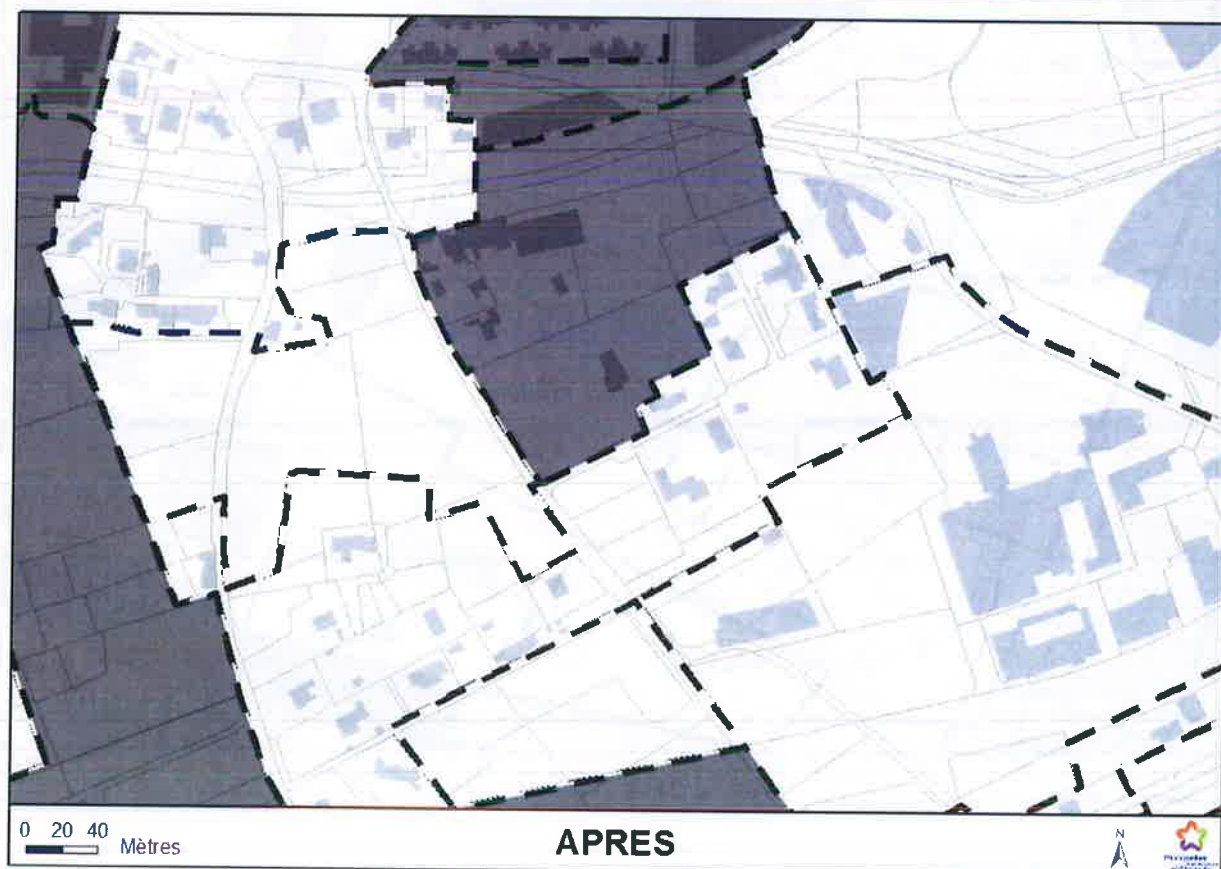
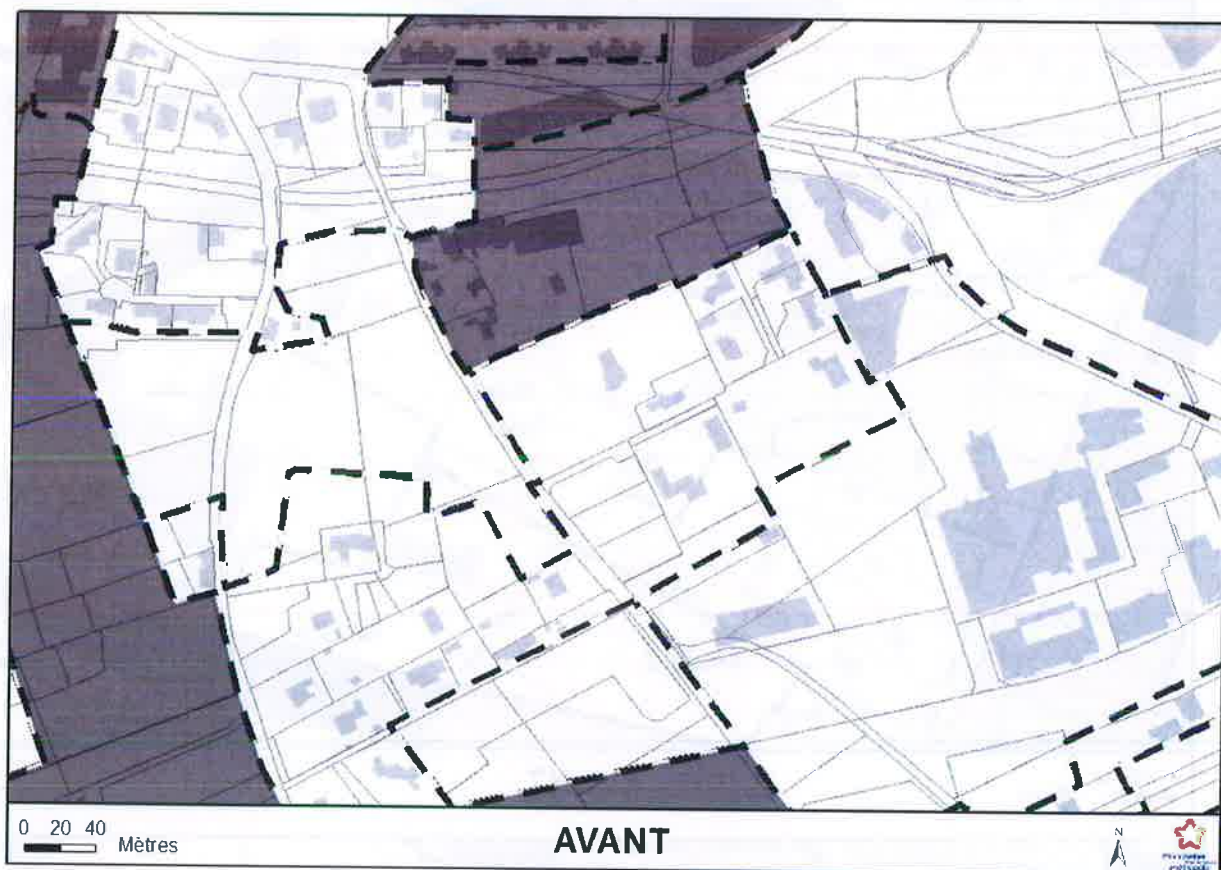


Planche IV-2-f (secteurs d'application de la prescription réglementaire spécifique concernant le logement locatif social) :



MODIFICATION N°50

QUARTIER PORT MARIANNE – ZAC Jardins de la Lironde – rue Le Titien

Suppression d'un espace public à conserver, modifier ou à créer

1. Présentation et objectifs :

La ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde, d'une superficie de plus de 40 ha, est située à l'est de la commune entre l'avenue Pierre Mendès-France et l'avenue du Mondial 98, au cœur du projet urbain Port Marianne. L'architecte Christian de Portzamparc, choisi en tant qu'architecte en chef du projet d'aménagement de la ZAC, a défini un programme principalement composé d'habitations regroupées en « îles » permettant de dégager de larges espaces verts publics et privés. Cette opération développe un programme mixte associant habitat, activités tertiaires et équipements publics, dont le lycée d'enseignement professionnel Georges Frêche.

Dans le cadre de la réalisation de cette opération, certains espaces ont été identifiés dans le PLU comme "*espaces publics à conserver, à modifier ou à créer*" au titre de l'article L.151-42 du code de l'urbanisme (ancien article L.123-3-a). Pour une opération d'aménagement d'ensemble, cette disposition doit permettre de distinguer ce qui relève du futur domaine public et ce qui constitue du domaine privé. La parcelle cadastrée RY n°204, située rue Le Titien, a, dans un premier temps, été identifiée comme un espace public à créer, dans le prolongement du domaine public existant.

Après études, il est apparu qu'il n'était pas pertinent d'intégrer cette parcelle dans le domaine public, déjà suffisamment dimensionné pour y réaliser les voies et trottoirs requis ; les travaux de voirie ont par conséquent été réalisés sans cette emprise.

Il est aujourd'hui proposé de régulariser cette situation en supprimant du document graphique du règlement la classification de la parcelle RY n°204 comme espace public à conserver, à modifier ou à créer.

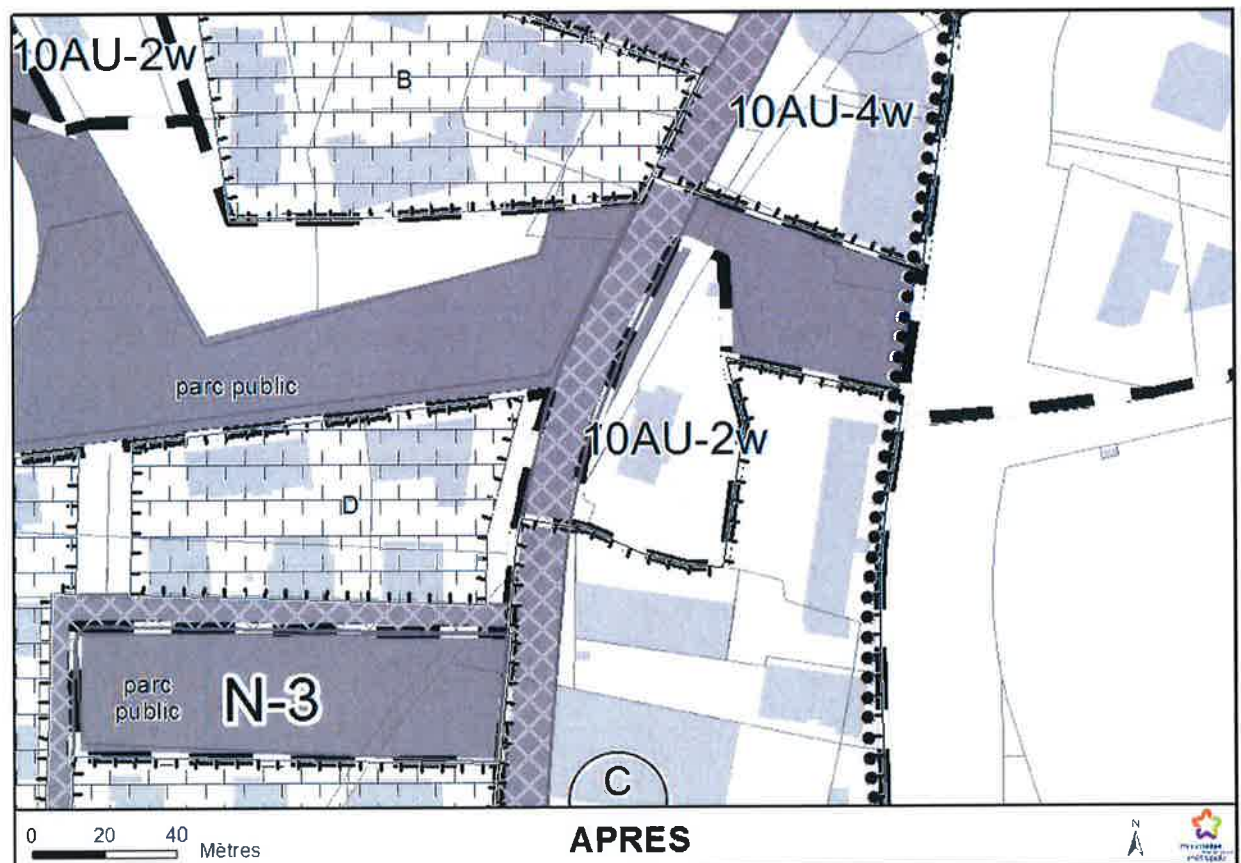
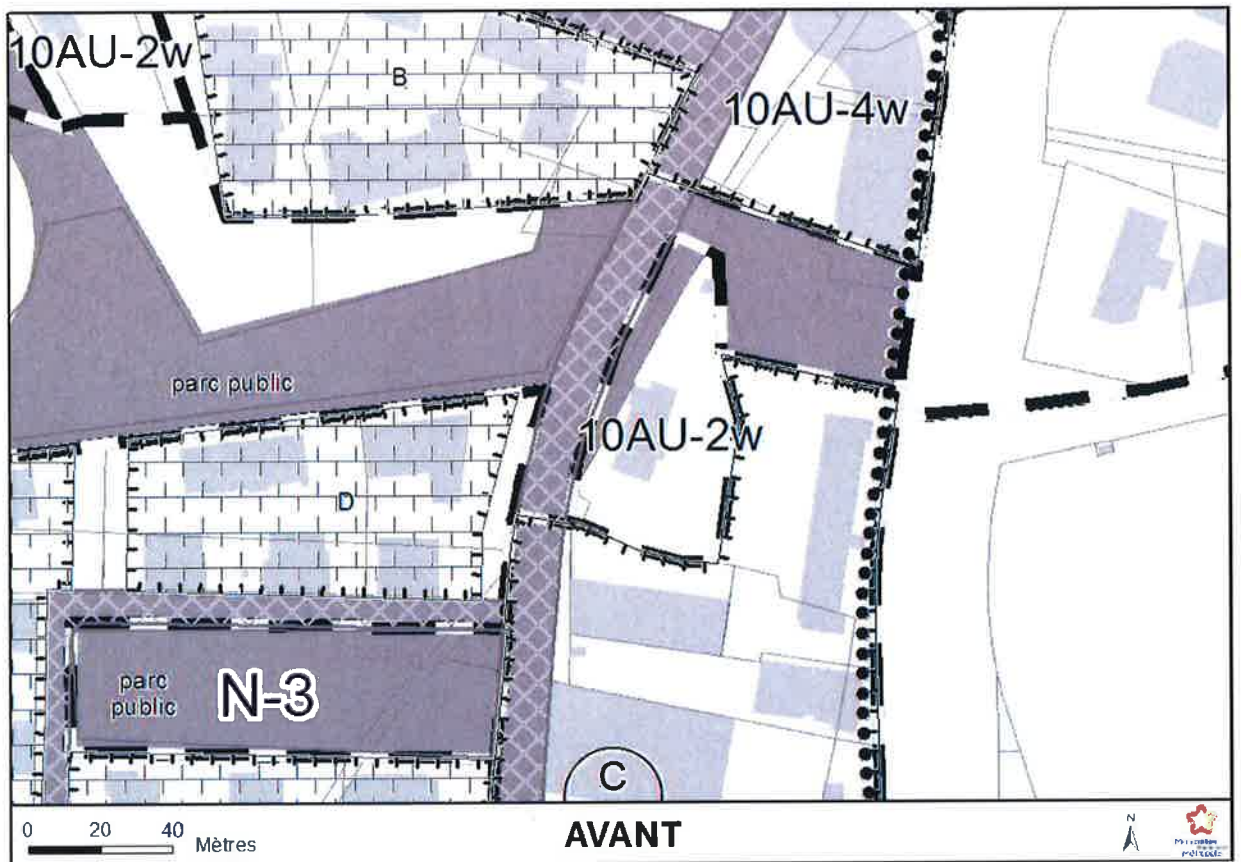
2. Traduction des objectifs :

- Suppression d'une partie d'un espace public à conserver, à modifier ou à créer sur la parcelle RY n°204.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées

3.1. Les documents graphiques du règlement (planche IV.2.a n°18)

Cette évolution se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°51

QUARTIER PORT MARIANNE – ZAC Jardins de la Lironde

Extension d'une emprise maximale constructible rue Le Titien

1. Présentation et objectifs :

La ZAC Port Marianne - Jardins de la Lironde, d'une superficie de plus de 40 ha, est située à l'est de la commune entre l'avenue Pierre Mendès-France et l'avenue du Mondial 98, au cœur du projet urbain Port Marianne. L'architecte Christian de Portzamparc, choisi en tant qu'architecte en chef du projet d'aménagement de la ZAC, a défini un programme principalement composé d'habitations regroupées en « îles » permettant de dégager de larges espaces verts publics et privés. Cette opération développe un programme mixte associant habitat, activités tertiaires et équipements publics, dont le lycée d'enseignement professionnel Georges Frêche.

Lors de la conception du projet, et conformément à la volonté de l'architecte en chef de constituer des « îles » bâties disséminées à travers un vaste parc public de près de 26 hectares, le secteur de zone 10AU-1w a été constitué en définissant des emprises maximales constructibles permettant ainsi d'encadrer la réalisation de ce quartier.

Aujourd'hui que le projet urbain de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde est en voie d'achèvement (livraison du dernier lot courant 2016), une réflexion a été engagée avec l'architecte en chef pour la construction d'une « île » supplémentaire. En effet, un lot de cette opération, situé en bordure du cours d'eau de la Lironde, à l'intersection de la rue Léonard de Vinci et de la route de Vauguières, a dû être abandonné pour des raisons hydrauliques (risque d'inondation). Aussi, pour parvenir à l'objectif de production de logements programmé pour cette opération (environ 1900 logements), une étude permettant de proposer un nouveau lot venant en substitution du précédent a été menée.

Cette étude a montré qu'un terrain d'environ 2 900 m² situé rue Le Titien, en face du lycée George Frêche pouvait accueillir une opération de construction pour un programme d'environ 70 logements, conforme à l'objectif de production global de logements prévu sur la ZAC. Ce terrain est aujourd'hui utilisé comme aire de stationnement d'une cinquantaine de places que la Ville met à disposition des usagers du quartier. Le futur projet prendra en considération les besoins de stationnement.

L'aménagement de ce site, proposé par l'architecte en chef, s'inscrit dans la continuité des constructions récemment réalisées et permettra la réalisation de nouveaux logements dont les futurs occupants pourront bénéficier des nombreux équipements existants à proximité immédiate : station de tramway « Millénaire » située à 200 mètres (ligne 1), commerces, activités et loisirs du pôle ludico-commercial d'Odysseum (moins de 400 mètres à pied), groupes scolaires Malraux et Michel de l'Hospital.

Afin de traduire ces objectifs, il est proposé, au sein du secteur de zone 10AU-1w, d'étendre l'emprise maximale constructible de l'île Q vers le nord jusqu'à la rue le Tintoret, de manière à recouvrir l'ensemble du terrain actuellement occupé par le parc de stationnement.

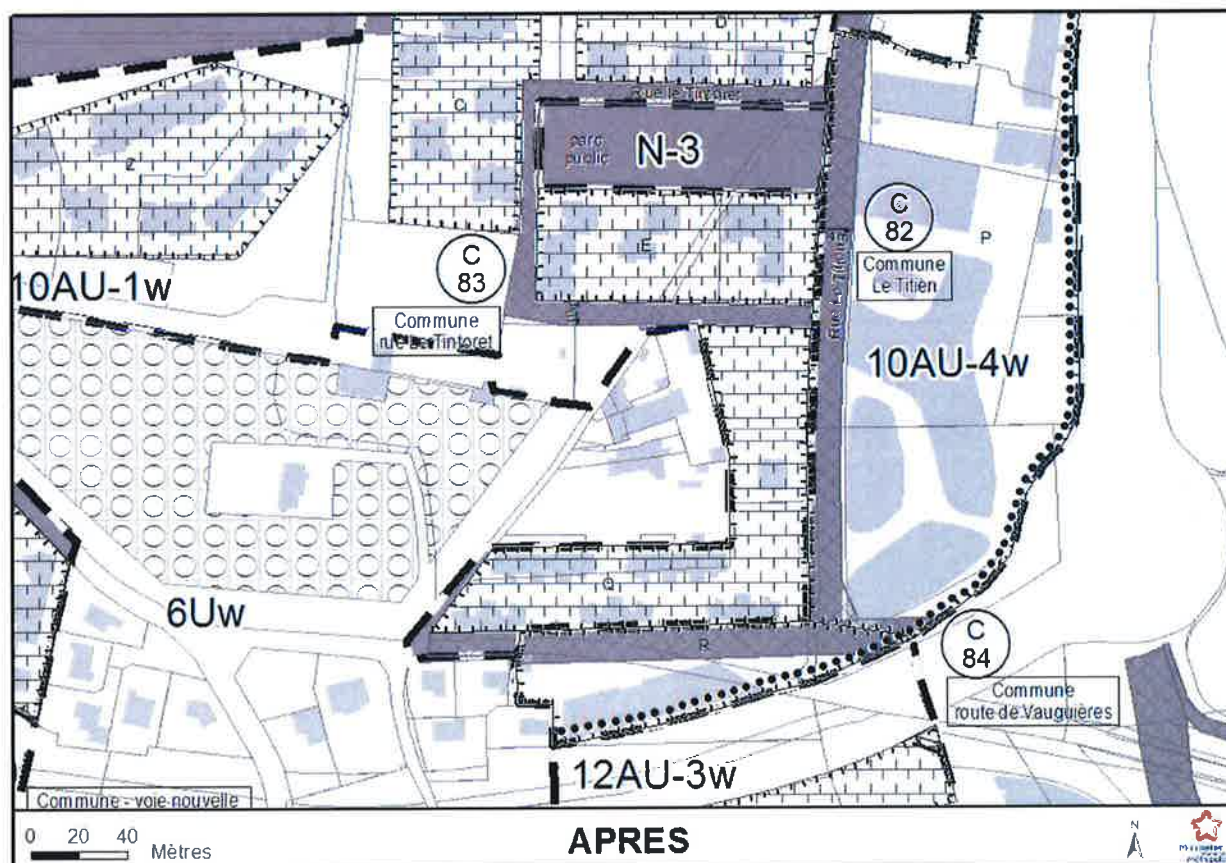
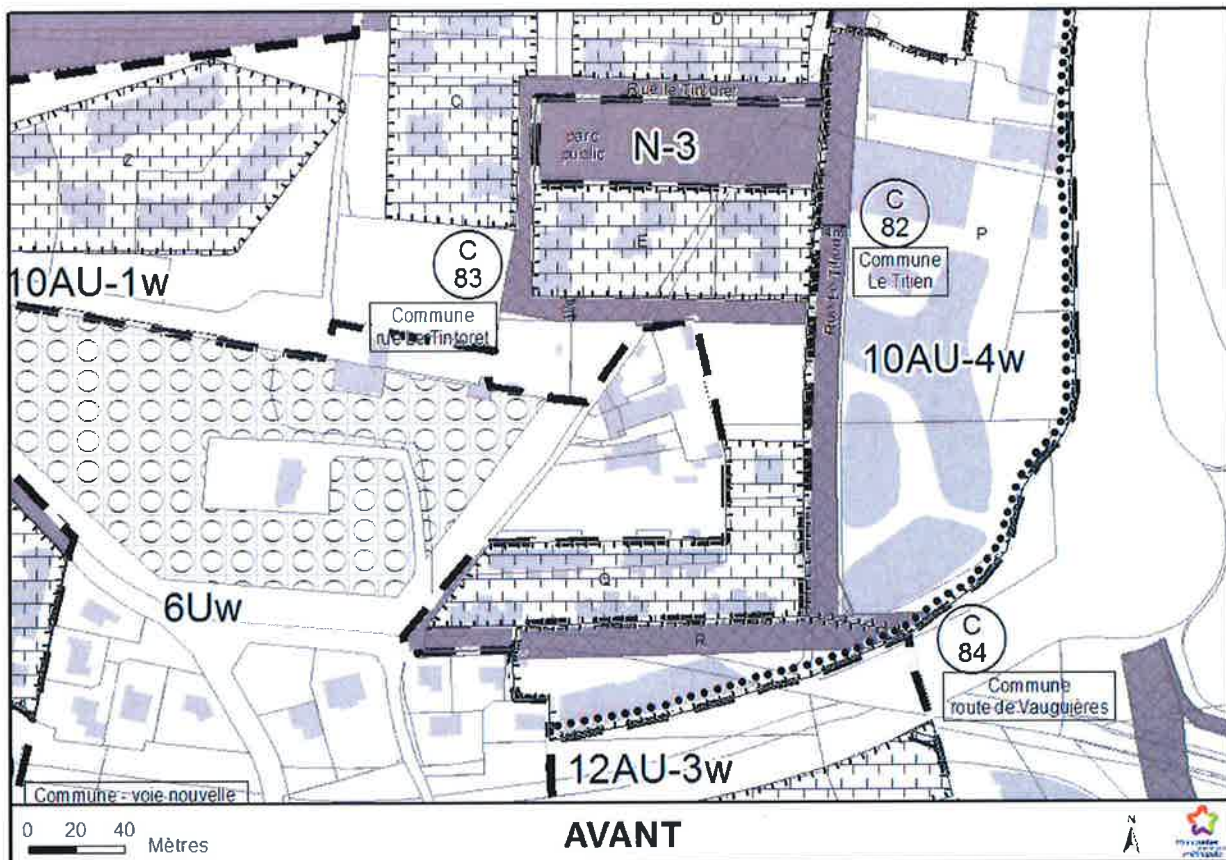
2. Traduction des objectifs :

- Extension de l'emprise maximale constructible de l'île « Q » de la ZAC Port Marianne – Jardins de la Lironde.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV.2.a n°18)

Cette évolution se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°52

QUARTIER PORT MARIANNE – POMPIGNANE

Avenue Alphonse Juin

Modification de l'emprise maximale des constructions du centre de quartier et de l'emplacement réservé C207 pour voirie

1. Présentation et objectifs :

Situé en bordure de Lez, entre les ensembles d'habitat collectif social de la Pompignane à l'est et la zone d'habitat résidentiel des Aubes à l'ouest, le secteur « Centre de quartier de la Pompignane » est délimité par le Lez à l'ouest et la rue d'Astier de la Vigerie à l'est. Il est centré sur la place du Corps expéditionnaire français en Italie et l'avenue de la Pompignane (à hauteur du pont du Garigliano).

Cette partie du quartier de la Pompignane s'est principalement urbanisée au cours des années 1960-1970, sans schéma général d'ensemble, au travers d'opérations de logements collectifs et individuels disparates, desservies par un réseau de voiries peu lisible et structuré autour de larges axes principaux calibrés pour un usage intensif de l'automobile.

Le vieillissement général des constructions et des espaces publics du secteur (notamment du centre commercial et des commerces bordant l'avenue de la Pompignane), ainsi que le surdimensionnement des emprises des voiries principales, inadaptées aux nouvelles pratiques de la voiture en ville et au développement des modes doux de déplacement, ont amené la Ville de Montpellier à engager une réflexion dès 2010 afin d'établir les conditions nécessaires à l'évolution de ce secteur vers plus de centralité, de densité et d'urbanité.

C'est ainsi que deux modifications du PLU sont intervenues depuis 2012 afin d'initier une mutation progressive de ce centre de quartier.

Aujourd'hui, la poursuite des réflexions engagées par l'architecte en chef désigné sur l'ensemble du quartier de la Pompignane, l'agence Castro-Denissof, et la poursuite de la concertation engagée avec les différents intervenants (commerçants, promoteurs, urbanistes...) amène à faire évoluer à la marge les principes du projet de requalification du cœur de quartier.

En conséquence, il est aujourd'hui proposé d'adapter l'emprise maximale constructible du secteur de zone 1U2-6w correspondant au cœur de quartier Pompignane (centre commercial et la Poste) ainsi que l'emplacement réservé C207, afin de les faire correspondre aux évolutions du projet d'aménagement.

Il s'agit également, de modifier l'identité du bénéficiaire de l'emplacement réservé C207 dans la mesure où, par décision du 8 janvier 2016, Montpellier Méditerranée Métropole est devenue compétente à la place de la Ville de Montpellier concernant la création, l'entretien et

l'aménagement des espaces publics non cadastrés affectés à tout mode de déplacement et leurs accessoires.

2. Traduction des objectifs :

- Réduction d'une partie de l'emplacement réservé **C207** et modification du bénéficiaire de cet emplacement réservé ;
- Prolongement de l'emprise maximale constructible relative au centre commercial sur la partie de l'emplacement réservé réduit.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit.

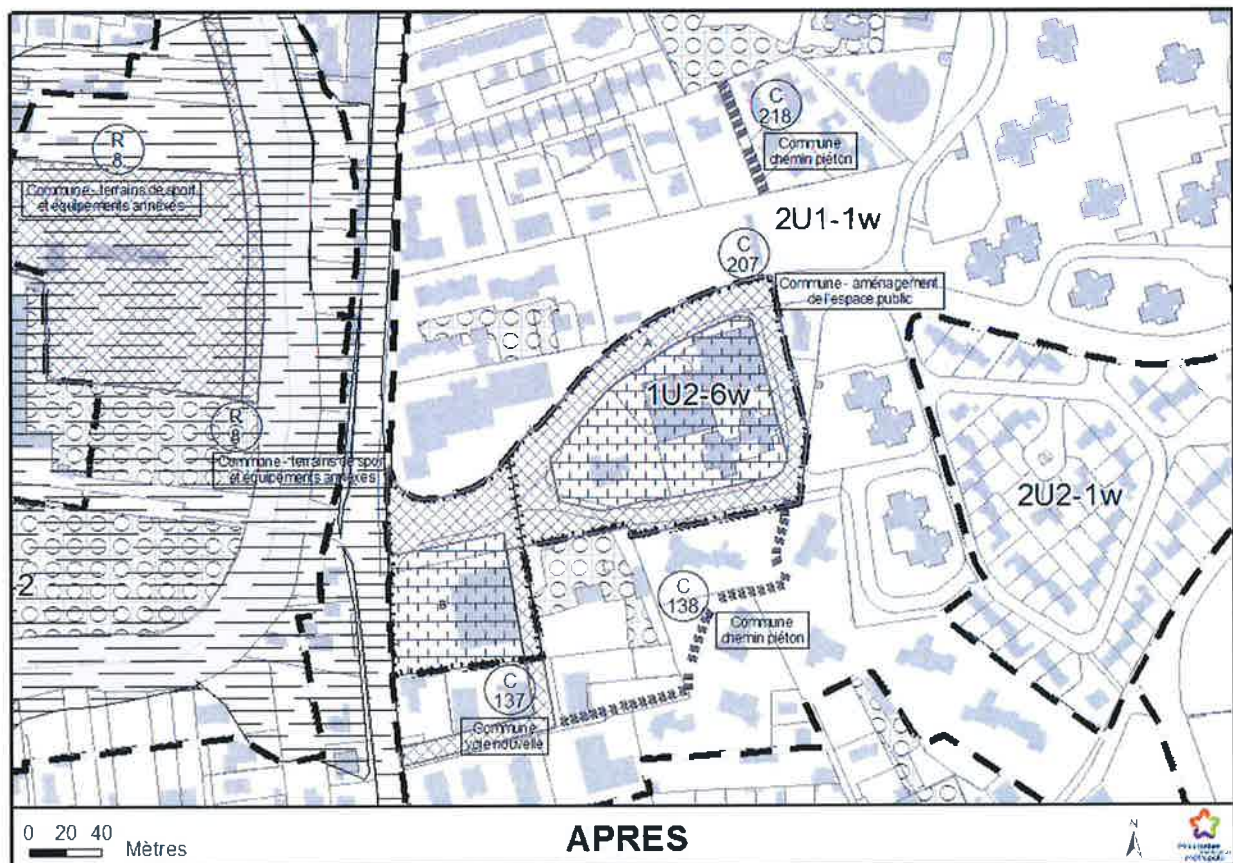
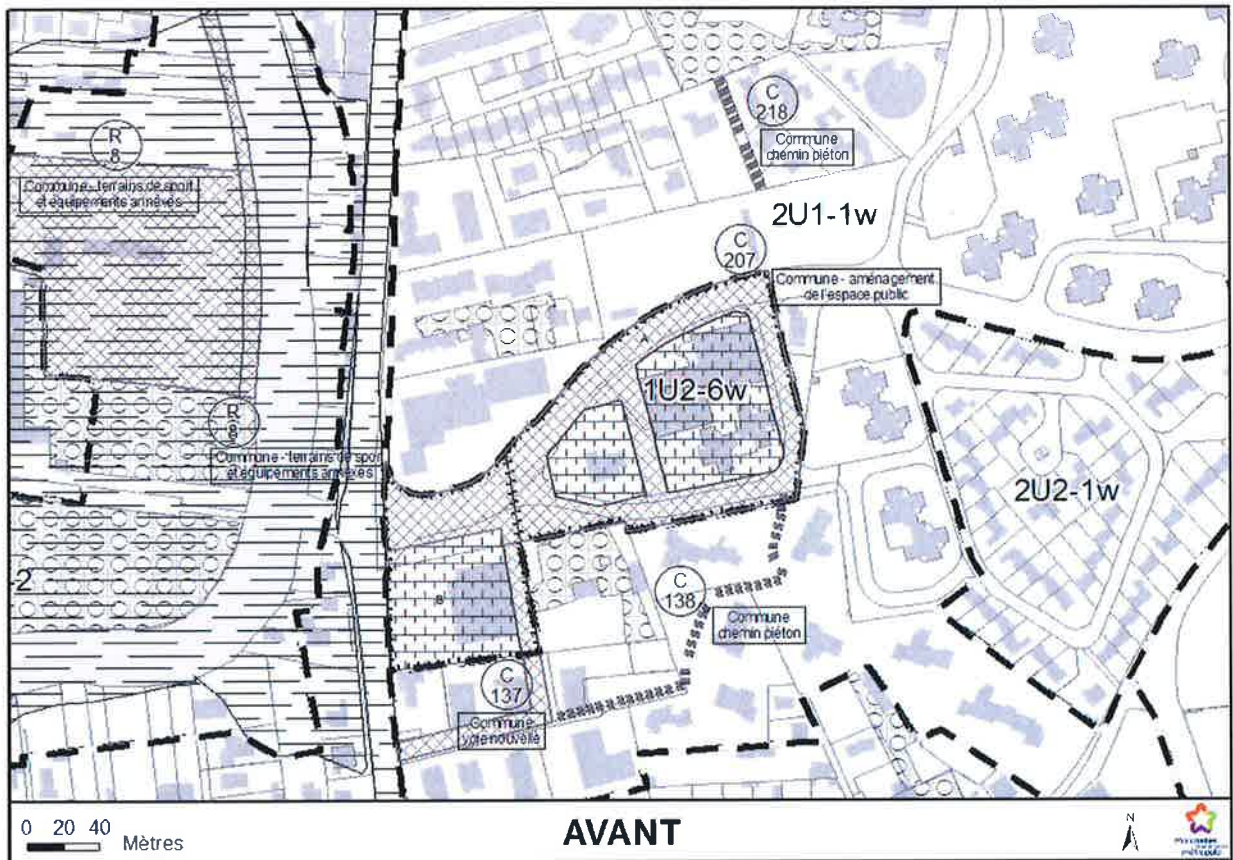
Au titre III.3.1 « Emplacements réservés de voirie »

Page 647, le tableau est modifié comme suit :

Réf	Désignations	Emprise	Bénéficiaires	Justifications
C207	Place du corps expéditionnaire français en Italie	Selon plan	Commune Métropole	Requalifier l'espace public en entrée de quartier de la Pompignane

3.2. Les documents graphiques du règlement (planche IV.2.a n°12)

Cette évolution se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°53

QUARTIER CENTRE – GAMBETTA

AVENUE CLEMENCEAU

Classement ponctuel en secteur de zone de 1U1-2w

1.Présentation et objectifs :

Le long de l'avenue Clemenceau, le site de l'ancien lycée professionnel Pierre Mendès France fait l'objet d'une importante opération de renouvellement urbain conduit par la SERM dans le cadre de la concession d'aménagement Grand Cœur et imaginé par l'architecte Gilles Cusy. Le site accueillera plus de 200 logements, des commerces le long de l'avenue Clemenceau et des locaux à vocation culturelle.

A côté de ce projet, un petit secteur délimité par l'avenue Clemenceau et la rue Marcel Arnoye, classé en secteur de zone 1U1-2cw du PLU, pourrait évoluer dans le respect de la typologie de faubourg du quartier et dans des gabarits similaires à ceux développés le long de l'avenue Clemenceau.

Ce secteur se trouve cependant limité en hauteur par l'indice « c » (règle graphique à 45 mètres NGF) qui n'autorise que des constructions n'excédant pas une dizaine de mètres en hauteur.

Conformément au rapport de présentation qui prévoit que les règles de hauteur traduites par des indices « b », « c », « d », « e » et « f » peuvent faire l'objet d'adaptations sur la base d'études paysagères et urbanistiques justificatives, il a été démontré que ce secteur est masqué, depuis le Peyrou, par des immeubles plus hauts situés de l'autre côté de l'avenue Clemenceau, et qu'à cet endroit des bâtiments plus hauts en front de rue dans le gabarit maximal de 19 mètres, mais modulé pour respecter la transition avec les immeubles voisins, s'intégraient parfaitement à l'échelle du paysage urbain de l'avenue Clemenceau.

Aussi, afin de permettre la construction de bâtiments s'inscrivant dans un épannelage proche de celui développé le long de l'avenue Clemenceau, il est proposé d'augmenter ponctuellement la hauteur réglementaire maximale des constructions à 19 mètres le long de l'avenue Clemenceau et 13,50 mètres le long de la rue Marcel Arnoye, en supprimant graphiquement, sur le secteur en question, l'indice « c », et en classant ce secteur en 1U1-2w.

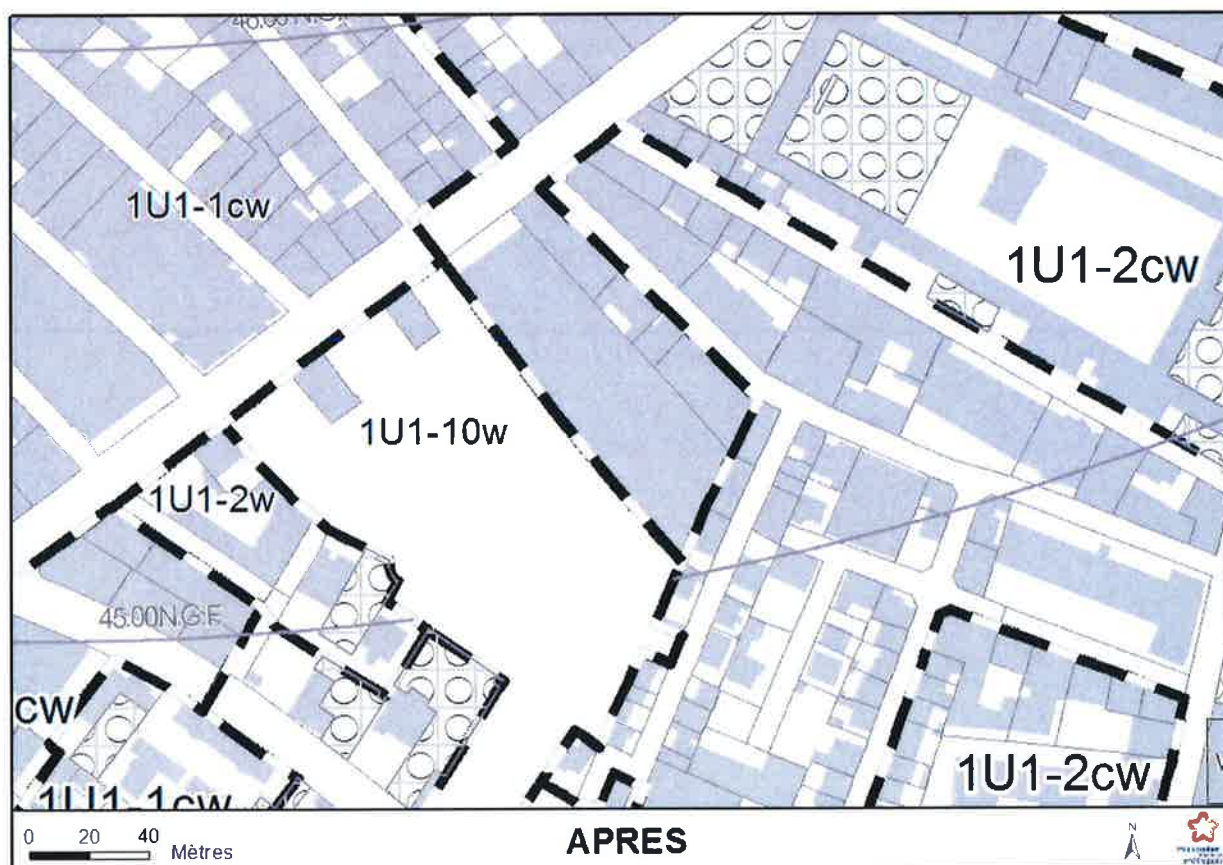
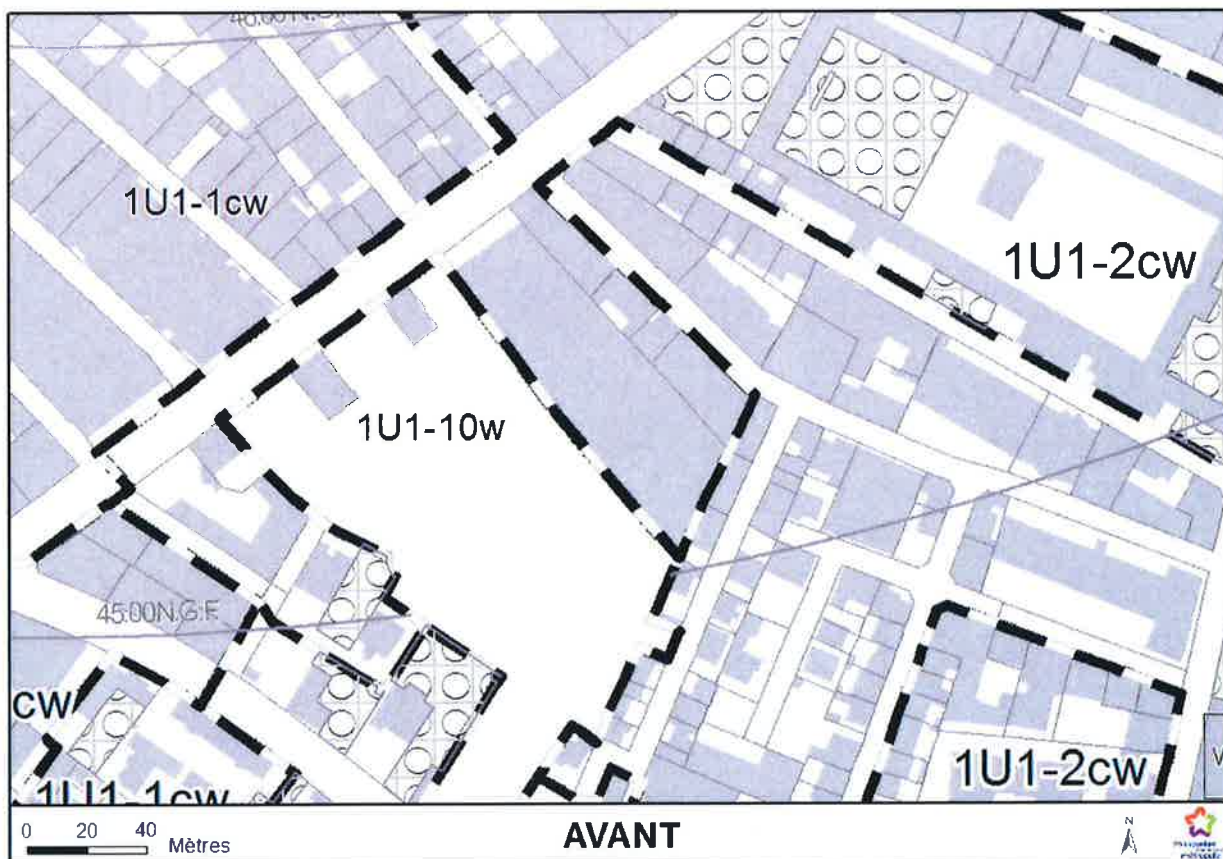
2.Traduction des objectifs :

- classement du secteur situé au croisement de l'avenue Clemenceau et de la rue Marcel Arnoye en secteur de zone 1U1-2w (sans indice de hauteur « c »).

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Les documents graphiques du règlement (planches IV-2-a n°16 et 22)

L'évolution réglementaire se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification.



MODIFICATION N°54

QUARTIER PRES D'ARÈNES – ZAC GAROSUD – RUE DE LA CASTELLE

Centre de maintenance TaM de Jeune Parque

Extension du secteur de zone 4AU3-2 et adaptations réglementaires

1.Présentation et objectifs :

Le réseau de tramway de l'agglomération montpelliéraine comporte 4 lignes et 56 kilomètres d'infrastructures. Ces lignes sont exploitées avec un parc de matériel roulant de 85 rames de tramway, actuellement entretenu et remisé sur deux sites : le centre d'exploitation et de maintenance des Hirondelles, dans le quartier de la Mosson, et le centre de maintenance de Jeune Parque, dans le secteur Garosud. Le site de Jeune Parque constitue également le siège social de TaM, l'opérateur des transports publics urbains de la Métropole.

Le récent bouclage de la ligne 4, conduisant à une augmentation du parc de matériel roulant, et le regroupement en totalité des lignes 2 et 4 de tramway sur le site du Jeune Parque nécessite la création d'un nouveau bâtiment technique de maintenance. Au vu de la configuration des lieux, le centre de Jeune Parque fonctionnant actuellement dans des conditions très contraintes, des études ont établi que cette extension du dépôt ne pouvait se faire que sur le domaine public routier métropolitain, au droit de l'avenue du Colonel Pavelet.

La déclaration d'utilité publique permettant le bouclage de la ligne 4 (prise en août 2013) prévoyait l'extension du centre de maintenance sans en définir l'emprise exacte.

Cette extension va se réaliser sur un espace public actuellement à usage de voirie routière qui devra être déclassé sur environ 200 mètres. La réduction de l'espace public de voirie, au sein de la ZAC Garosud, n'est pas préjudiciable aux conditions de circulation, compte tenu du fait que l'emprise de la voie concernée est peu circulée et fonctionne en sens unique dans la partie objet de la modification du PLU. Elle sert actuellement :

- à la desserte de deux parcelles riveraines dont les accès se situent à l'autre extrémité de la voie et débouchent sur l'avenue de Maurin. Ces parcelles sont ainsi accessibles depuis l'est par le passage sous les voies ferrées et par l'itinéraire avenue du Colonel Pavelet – rue de la Castelle – rue Trotski – avenue de Maurin ;
- de shunt pour rejoindre directement depuis l'avenue du Colonel Pavelet la rue de Montels Eglise en évitant le carrefour giratoire. Cet itinéraire, peu confortable du fait de l'étroitesse du passage sous les voies ferrées, est cependant peu circulé.

Une continuité cyclable et piétonne sera néanmoins assurée au droit du projet d'extension.

Pour permettre cette extension du centre de maintenance Jeune Parque, outre la mise en œuvre d'une procédure de déclassement du domaine public routier métropolitain, une modification du PLU est nécessaire afin de :

- étendre le secteur de zone 4AU3-2, couvrant le centre de maintenance, sur l'emprise de l'extension du dépôt ;
- modifier graphiquement l'emprise des espaces publics de la ZAC Garosud.

Par ailleurs, deux ajustements réglementaires sont nécessaires. Le premier consiste à adapter la rédaction de l'article 6 du règlement de la zone 4AU3 afin de prendre en compte la nouvelle limite du futur domaine public (avenue El Alamein).

Le second ajustement est relatif aux conditions d'implantation des constructions en limite séparative (article 7 du règlement). La spécificité du projet, qui prévoit notamment la réalisation d'équipements sur une voie ferrée en dérivation en amont d'un bâtiment existant (contrainte par des rayons de giration) et la construction d'un bâtiment, aux dimensions des rames de tramway, contraint fortement l'implantation de ces équipements. Il est ainsi proposé de modifier la règle d'implantation en limite séparative pour le secteur de zone 4AU3-2.

2.Traduction des objectifs :

- extension du secteur de zone 4AU3-2 sur une partie de l'avenue du Colonel Pavelet ;
- réduction de l'emprise des espaces publics en ZAC ;
- modification des articles 6 et 7 du règlement de la zone 4AU3.

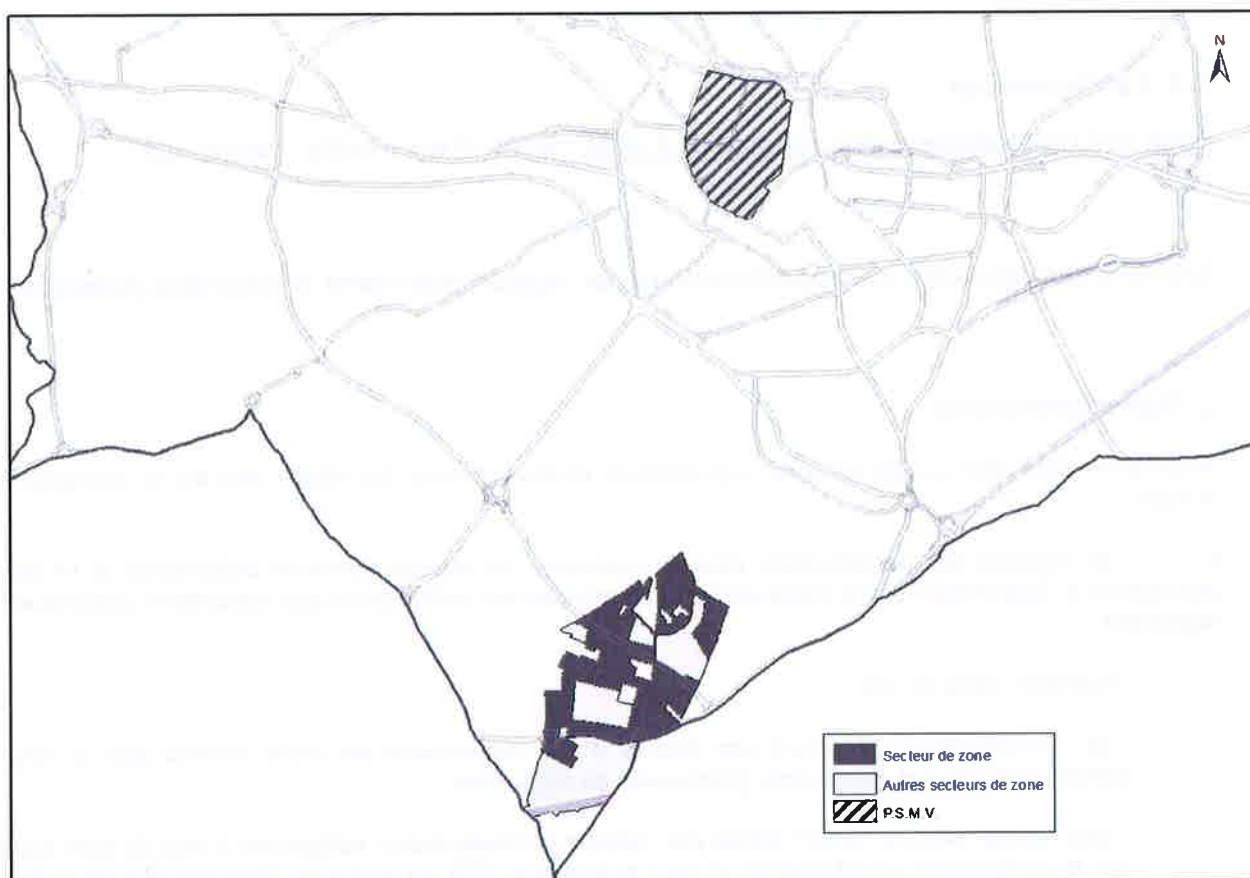
3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

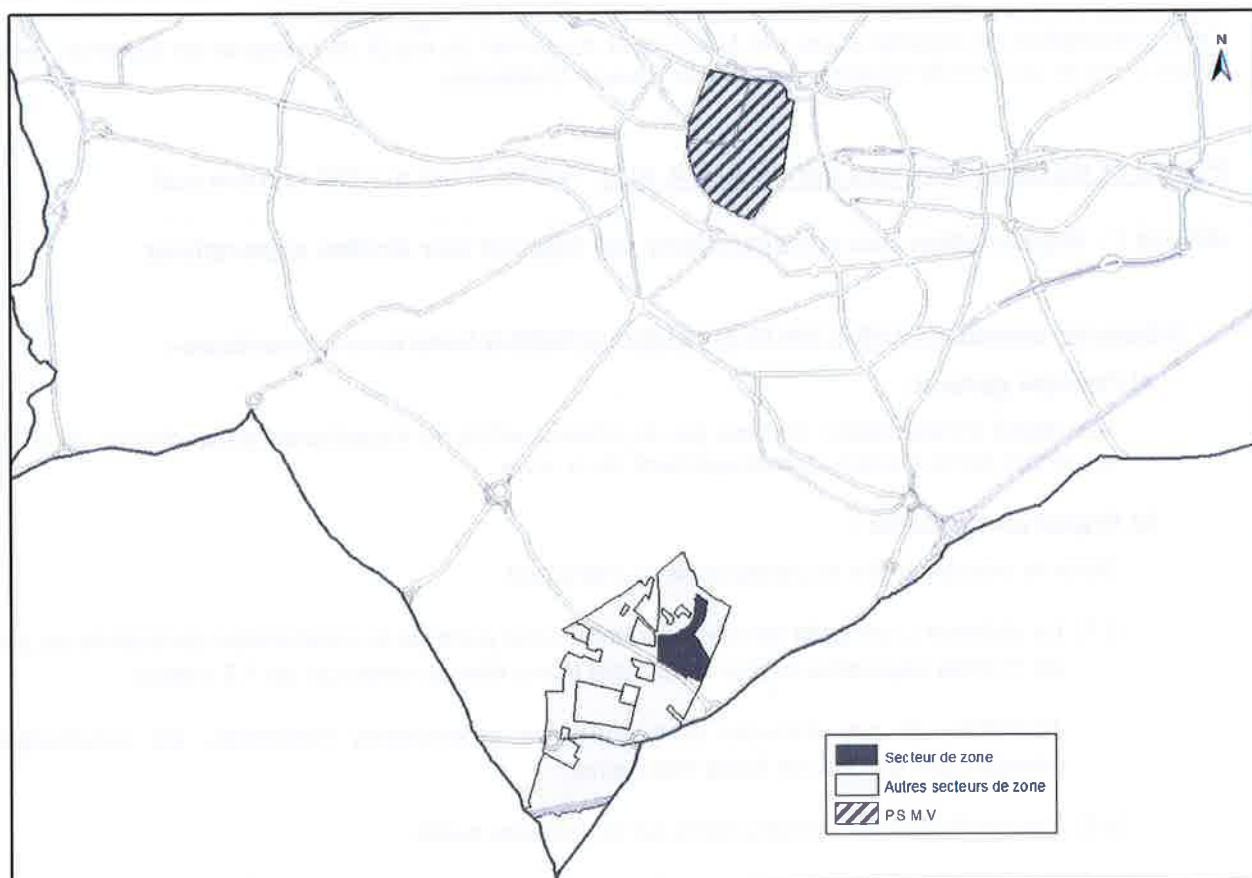
Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 546, le plan de localisation du secteur de zone 4AU3-1 est modifié comme suit.



Page 546, le plan de localisation du secteur de zone 4AU3-2 est modifié comme suit.



3.2. Le règlement

Page 110 du règlement des zones AU, A et N, l'article 6 est modifié comme suit :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

c) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent, et sous réserve des règles définies au paragraphe 2) suivant :

c.1) *Les façades des constructions devront respecter les retraits minimum obligatoires à 15 mètres par rapport à l'alignement et les implantations obligatoires tels qu'indiqués aux documents graphiques du règlement.*

Toutefois, dans ce cas :

- les constructions ne seront pas tenues d'une implantation en ordre continu tout le long du linéaire indiqué aux documents graphiques du règlement ;

- des retraits partiels seront admis par rapport à l'implantation obligatoire lorsqu'ils sont justifiés par la composition architecturale et pour autant que 50% au moins de l'implantation de la façade concernée soient bâtis en ordre continu à l'aplomb de la limite indiquée.

c.2) *En dehors des cas prévus au paragraphe b.1) précédent, les façades des constructions seront implantées avec un retrait de 13 mètres minimum par rapport à l'alignement. Cette prescription ne s'applique pas sur la longueur du terrain du dépôt de transport en commun secteur Jeune Parque, au droit de l'avenue du Colonel Pavelet El Alamein.*

Page 111 du règlement des zones AU, A et N, l'article 7 est modifié comme suit :

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Dans les secteurs 4AU3-1, 4AU3-3, 4AU3-4 et 4AU3-5 ~~Dans tous les secteurs :~~

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

b.1) *La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative le plus rapproché devra être au minimum de 7,5 mètres.*

Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

b.2) *Cas particulier des constructions sur le domaine public :*

En ce qui concerne les constructions sur le domaine public, les façades des constructions seront implantées au minimum à 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, les implantations sur le domaine public restant à un niveau proche ou équivalent de celui du sol fini après travaux d'aménagement de la zone telles que notamment les terrasses, de même que le mobilier urbain, les parkings, les piscines et les bassins d'agrément, peuvent être implantées en deçà de cette limite, jusqu'en limites séparatives.

2) Dans le secteur 4AU3-2

a) Principe général :

Les règles d'implantation définies par le présent article ne s'appliquent qu'au-dessus du niveau du sol fini après travaux d'aménagement de la zone.

b) Règles particulières :

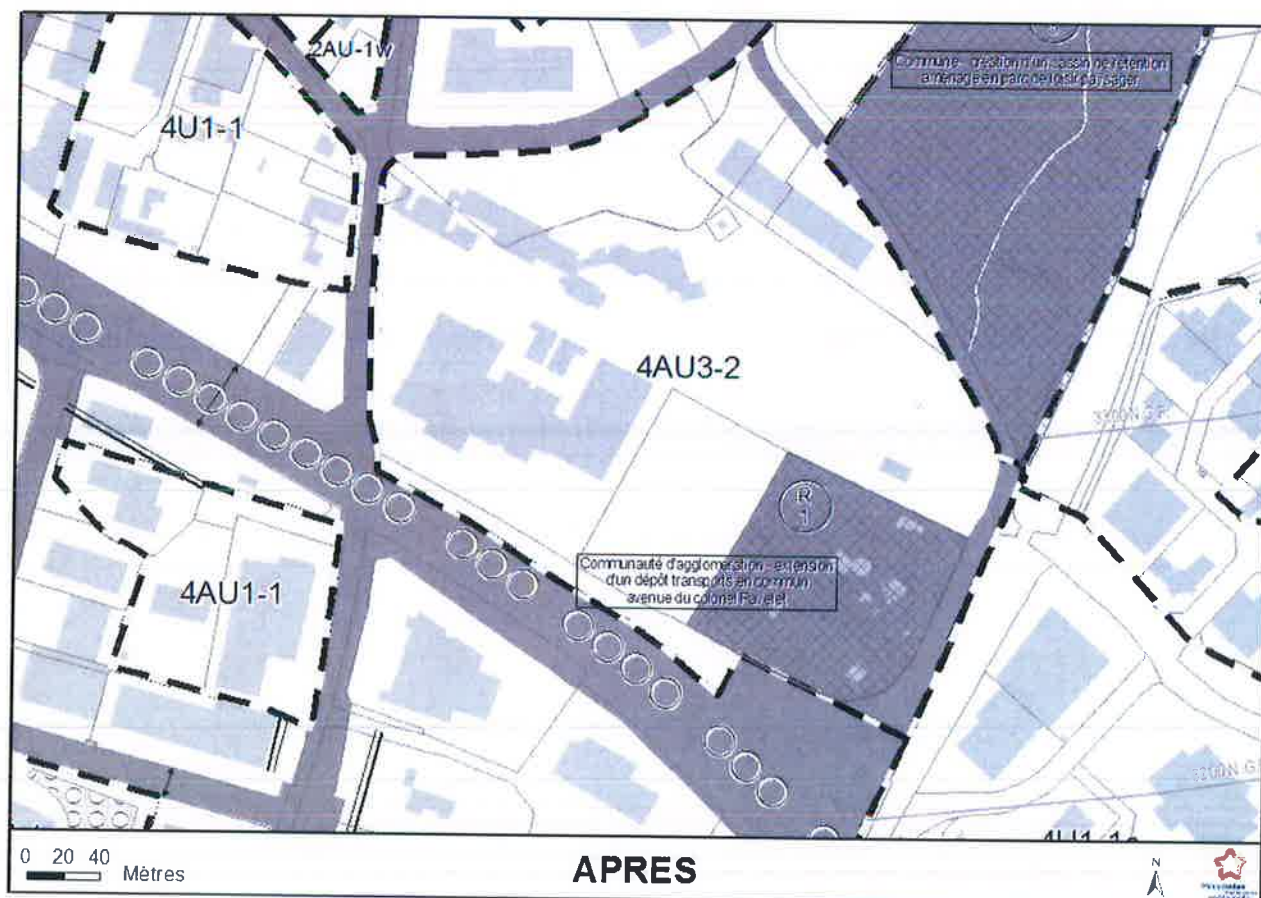
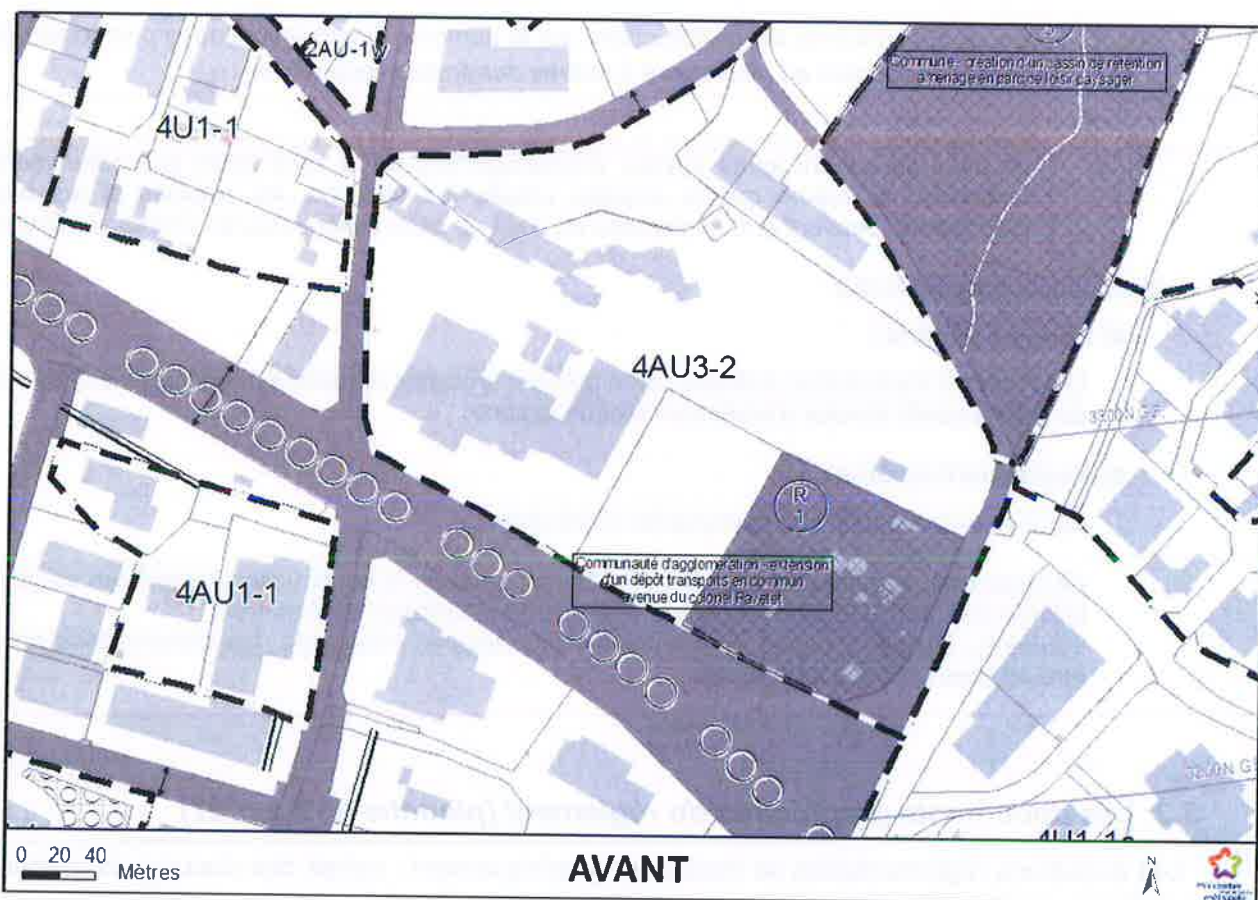
Selon le principe défini au paragraphe a) précédent :

La distance L comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite séparative le plus rapproché devra être au minimum de 3 mètres.

Toutefois, en cas d'accord écrit entre les propriétaires intéressés, les constructions pourront être édifiées en limite séparative.

3.3. Les documents graphiques du règlement (planche IV-2-a n°27)

Les évolutions réglementaires se traduisent graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATION N°55

QUARTIER CROIX D'ARGENT – GAROSUD EXTENSION

Suppression de l'emplacement réservé R38 pour bassin de rétention

1.Présentation et objectifs :

L'emplacement réservé R38 pour bassin de rétention, d'une emprise de 1,6 ha, a été institué lors de l'approbation du PLU le 2 mars 2006. Cet emplacement réservé fait suite à une servitude de même nature, au même endroit, créée lors de l'approbation du POS partiel Est le 4 mai 1995.

L'emplacement réservé R38, établi au bénéfice de la commune, a pour objet la réalisation d'un bassin de rétention paysager en bordure nord de l'autoroute A9, bassin entrant dans un dispositif plus large de gestion des écoulements pluviaux du bassin versant du ruisseau du Rieucoulon.

Cet ouvrage hydraulique intègre notamment les besoins en rétention liés aux aménagements de la ZAC Garosud Extension, parc d'activités économiques réalisé sous maîtrise d'ouvrage de Montpellier Méditerranée Métropole, dans lequel il se situe pour partie.

A ce jour, la SERM, concessionnaire de l'aménagement de la ZAC Garosud Extension a réalisé la totalité des travaux et ouvrages correspondant à l'objet de l'emplacement réservé R38 et répondant l'ensemble des besoins hydrauliques de cette partie du bassin versant du Rieucoulon.

En conséquence, il est donc proposé de procéder à la suppression de l'emplacement réservé R38.

2.Traduction des objectifs :

- Suppression de l'emplacement réservé R38 avenue Etienne Méhul.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de presentation

Page 654, au chapitre III.3.2 « Autres emplacements réservés »,

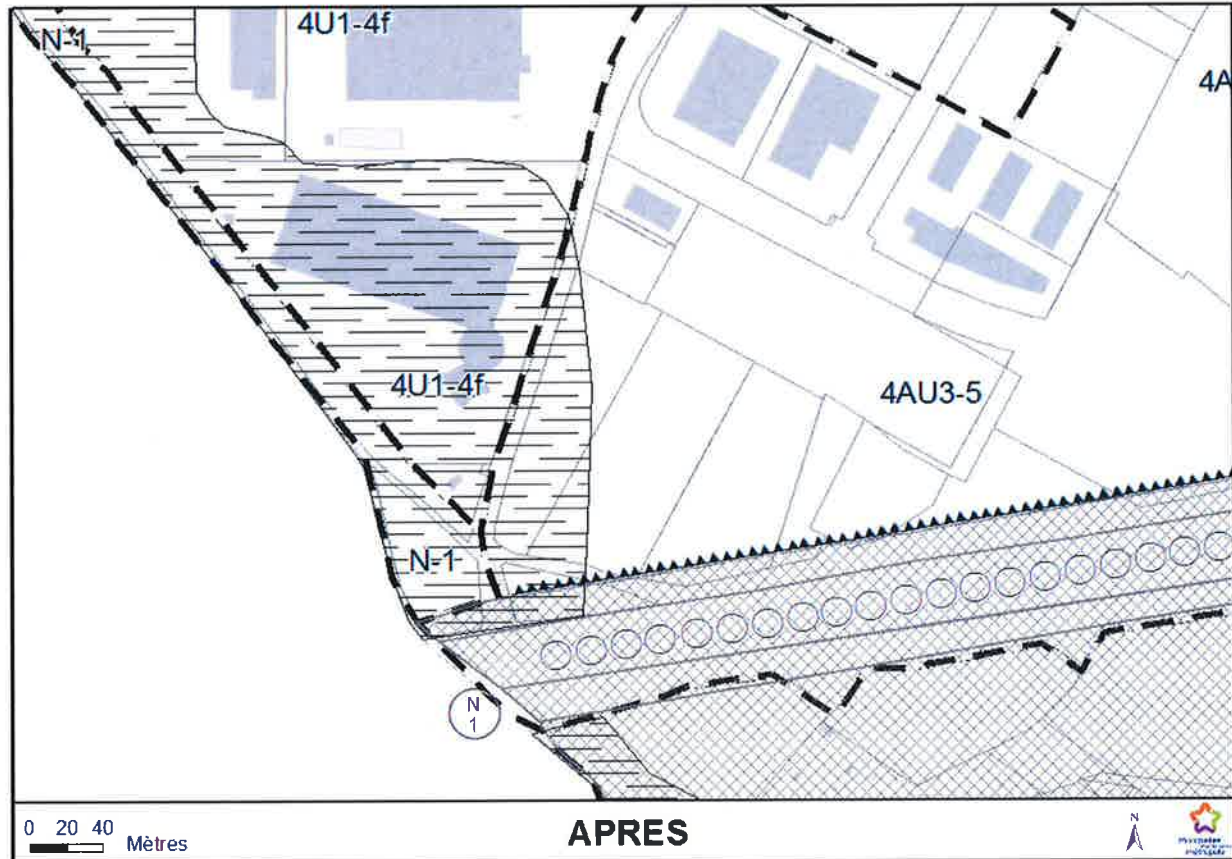
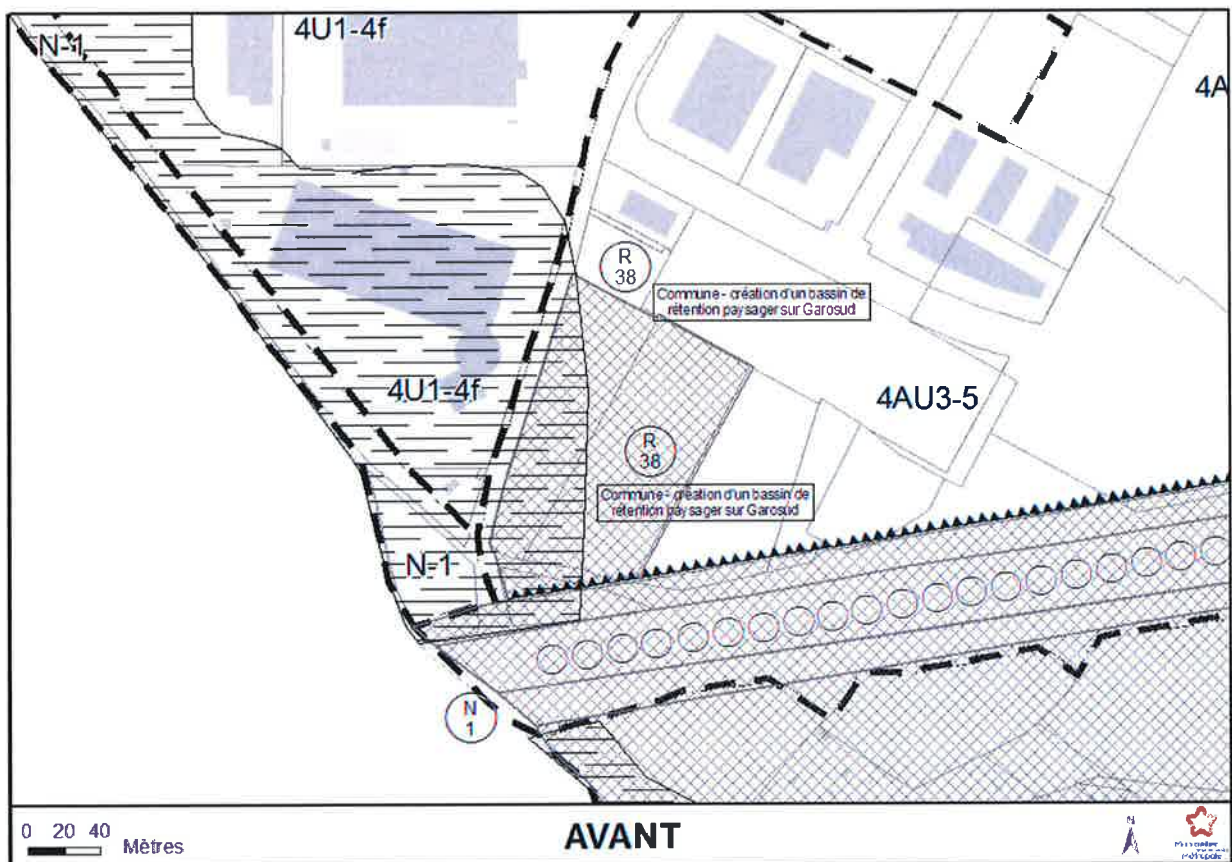
paragraphe B « Justification des autres emplacements réservés pour équipements déjà existants au POS approuvé le 28 janvier 2004 »,

sous-paragraphe B2 « Equipements hydrauliques paysagers, parcs urbains et coulées vertes » / « Bassin versant du Rieucoulon », la mention suivante est supprimée :

~~R38 : emplacement réservé (1,6 ha environ) pour la réalisation d'un bassin de rétention paysager en limite sud de la commune, dans le secteur de Garosud~~

3.2. Les documents graphiques du règlement (planches n°IV-2-a n°27 et 29)

La suppression de l'emplacement réservé se traduit graphiquement : extrait des documents graphiques du PLU avant modification et après modification :



MODIFICATIONS DE FORME

MODIFICATION N°56

CARACTERE GENERAL – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Intégration des motifs des changements apportés au PLU depuis son approbation

1.Présentation et objectifs :

Afin de permettre une lecture aisée des différentes modifications apportées au PLU depuis son approbation le 2 mars 2006, et conformément à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme, l'exposé des motifs des changements apportés doit apparaître dans les documents composant le PLU.

Il est ainsi nécessaire de compléter le rapport de présentation par les évolutions apportées depuis l'approbation de la modification du PLU du 5 mars 2015.

2.Traduction des objectifs :

- Insertion dans le rapport de présentation de l'exposé des changements apportés lors :
 - de la procédure de modification du PLU approuvée par le Conseil métropolitain le 28 mai 2015,
 - de la présente procédure de modification.

3.Les pièces du dossier de PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

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

Page 694, est inséré le texte suivant :

III.6.14. Modification approuvée par délibération du conseil métropolitain du 28 mai 2015

Modification n°1 : Quartier Les Aubes – entrée de ville avenue François Delmas : suppression du secteur de zone AU0-11 au profit d'un secteur de zone 1AU-1 afin de permettre la requalification de cette entrée de ville et la réalisation d'un nouveau quartier dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Modification n°2 : Quartier Croix d'Argent - ZAC Ovalie : suppression du secteur de zone AU0-12 au profit d'un secteur de zone 7AU-2 afin d'accompagner le développement urbain du secteur sud de la ville et de permettre l'extension de la ZAC Ovalie, entre le quartier constitué et le futur grand poumon vert de la coulée verte du Rieucoulon.

Le chapitre III.6 sera également complété, dans un nouveau paragraphe III.6.15, du sommaire de la présente notice éventuellement modifiée à l'issue de l'enquête publique.

MODIFICATION N°57

CARACTERE GENERAL - REGLEMENT

**Suppression de toutes les références aux COS réglementé (art 14)
et à la superficie minimale de terrain (art 5)
Application matérielle de la loi ALUR du 24 mars 2014**

1.Présentation et objectifs :

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité pour un PLU de réglementer un coefficient d'occupation du sol (COS) et de fixer une superficie minimale de terrain exigible pour construire.

Ces dispositions étant d'application immédiate, c'est-à-dire qu'elles produisent leur effet juridique dès la publication de ladite loi, les pétitionnaires et les services instructeurs sont tenus, quelle que soit la rédaction des articles 5 et 14 du règlement du PLU de ne plus faire application des dispositions relatives au COS réglementé, ainsi qu'à la superficie minimale de terrain exigible pour construire.

Aussi, la présente modification a pour objet de supprimer matériellement toutes les références, présentes aujourd'hui au PLU, concernant les COS réglementés et les superficies minimales de terrain exigibles pour construire, afin de le mettre formellement en conformité avec la législation en vigueur et permettre une meilleure lisibilité des règles applicables pour, notamment, les services instructeurs et pétitionnaires des autorisations d'urbanisme.

2.Traduction des objectifs :

- Suppression de toutes les références relatives aux COS réglementés et à la superficie minimale de terrain exigible pour construire, présentes respectivement aux articles 14 et 5 du règlement des zones concernées.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1.Concernant la superficie minimale de terrain exigible pour construire (article 5)

3.1.1. Le rapport de presentation

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 331, au paragraphe « A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones », le paragraphe « Article 4 : Desserte par les réseaux » est modifié comme suit :

Article 4 : « Desserte par les réseaux ».

Les règles définies dans cet article sont elles aussi communes à la quasi-totalité des zones et secteurs de zone. Le principe général est l'obligation pour toutes les constructions nouvelles de se raccorder aux réseaux d'AEP, d'EU, d'assainissement pluvial, d'électricité.

En l'absence de réseaux, la constructibilité n'est pas possible, sauf dans certains cas, pour l'assainissement pluvial (zones naturelles non équipées) ou pour l'assainissement EU et l'AEP dans certaines zones limitées.

En effet, les constructions nouvelles sont autorisées malgré l'absence de réseaux d'AEP (existence d'un forage) et/ou d'EU (installation d'assainissement autonome nécessaire) :

- *dans le secteur de zone 2AU-4 (secteur d'urbanisation future déjà très largement urbanisé depuis de nombreuses années où la réalisation de réseaux publics d'EU et/ou d'AEP est rendu très difficile compte tenu notamment du relief et de la nature du sous-sol).*
- *dans les zones A et N*

~~Dans ces trois zones et secteurs la constructibilité est cependant conditionnée au respect de certaines caractéristiques des terrains définies à l'article 5 (surface minimale de terrain exigée pour permettre un fonctionnement satisfaisant de l'installation d'assainissement autonome en relation avec, le cas échéant, l'existence sur la parcelle d'un forage permettant l'approvisionnement en eau potable).~~

En l'absence de réseau d'EU, les réhabilitations et extensions mesurées des constructions existantes sont également autorisées dans les zones AU, à condition toutefois de la présence d'une installation d'assainissement autonome existante (remise aux normes le cas échéant).

Dans tous les cas, les installations d'assainissement autonome devront être conformes à des prescriptions techniques définies dans une directive jointe en annexe du PLU (note DEDA).

Cet article régit aussi, en matière de pluvial, les dispositions imposées dans un grand nombre de zones et secteurs du PLU, afin que des mesures de rétention à la parcelle soient mises en œuvre à l'occasion de chaque projet de constructions nouvelles pour limiter le volume des eaux de ruissellement générée par les surfaces imperméabilisées. Cette mesure ne concerne que les unités foncières d'une taille minimale de 2000 m² et dans le cas où les surfaces imperméabilisées à l'occasion d'un projet de construction dépassent 40% de la parcelle.

(...)

Page 332, au paragraphe « A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones », le paragraphe « Article 5 : Caractéristiques des terrains » est modifié comme suit :

~~Comme cela a été vu précédemment, cet article n'est réglementé qu'en lien avec l'article 4 dans les cas où il y a présence d'une installation d'assainissement autonome et/ou d'un forage pour la production d'eau potable.~~

Conformément à la loi ALUR, cet article n'est plus réglementé.

Page 529, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2AU-4 est modifié comme suit :

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2AU et celles à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Les caractéristiques sont similaires à celles des autres secteurs de la zone. Les règles qui régissent la densité du bâti sont contraignantes (fort pourcentage d'espace libre imposé et COS très faible) dans la mesure où il convient de limiter au maximum la possibilité de nouvelles constructions dans le cadre d'un assainissement autonome (protection de l'environnement).

Article 5 : « Caractéristique des terrains ».

~~La taille des unités foncières est réglementée (taille minimum imposée) pour permettre la réalisation dans de bonnes conditions d'une installation d'assainissement autonome (norme plus contraignante encore si l'unité foncière comporte un forage pour l'alimentation en eau potable)~~

3.1.2. Le règlement

La rédaction de l'article 5 « Caractéristiques des terrains » du règlement des zones 6U, AU0, 1AU, 2AU, 3AU, 4AU1, 5AU, A et N est modifiée comme suit :

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

3.2. Concernant le coefficient d'occupation du sol (article 14)

3.2.1. Le rapport de présentation

Pages 338-339, au paragraphe « A – Règles applicables dans quasiment toutes les zones », le paragraphe « Article 14 : Coefficient d'occupation du sol » est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

~~Cette règle est par nature déterminée zone par zone, secteur de zone par secteur de zone, totalement liée à un parti architectural et urbanistique ou aux caractéristiques urbaines existantes d'un quartier déjà bâti.~~

~~Dans certains secteurs où les densités existantes sont très fortes pour des raisons qui tiennent à l'histoire (centre ville, ancienne ZUP du quartier de la Mosson par exemple) le choix a été fait dans le cadre de la présente révision de ne pas réglementer le COS. La forme urbaine est tenue par les autres articles (6, 7, 8, 10, 13) qui ont dans ce cas fait l'objet d'une attention particulière. C'est notamment le cas dans le centre ville où dans le cadre du projet d'ensemble « Grand Coeur » des études architecturales très fines ont été conduites, dans le cadre de cette révision, pour définir des règles urbanistiques (hors COS) susceptibles de garantir l'harmonie générale des faubourgs, tout en permettant leur nécessaire évolution.~~

COS : non réglementé.

~~Dans les zones ou secteurs de zone qui font l'objet parallèlement d'une procédure de ZAC, le choix a été fait le plus souvent de il est fixé non pas un COS mais une surface de plancher maximale par îlot (plus grande souplesse pour répondre aux exigences dans ces zones d'un parti d'aménagement d'ensemble toujours très spécifique et exigeant sur les plans urbanistiques et architecturaux).~~

~~Le choix a été fait également dans le cadre de la présente révision d'utiliser les dispositions de l'article L 123 1 1 du code de l'urbanisme permettant l'application du COS y compris sur les terrains issus d'une division depuis moins de 10 ans (prise en compte, pour le calcul de la densité résiduelle, du COS déjà utilisé avant division foncière).~~

~~Si le renouvellement urbain et la reconstruction de la ville sur la ville est une nécessité à Montpellier comme ailleurs en France, il a semblé nécessaire cependant que ce renouvellement soit encadré par des règles urbaines au premier rang desquelles il y a la densité de l'urbanisation que l'on souhaite voir se développer. C'est pourquoi cette possibilité de l'article L 123 1 1 a été utilisée.~~

~~Enfin dans certaines zones et secteurs de zones, un COS supplémentaire est autorisé pour la réalisation d'équipement public. L'objectif est de pouvoir disposer d'un COS au moins égal à 1 pour les équipements publics dans la mesure où, constituant le plus souvent le centre des quartiers, ou l'un des centres, ces équipements doivent pouvoir s'imposer architecturalement parlant (notion de signal architectural).~~

Page 349, les « traductions réglementaires communes à tous les secteurs de la zone » 1U1 sont modifiées comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

~~Sauf exception (cf. secteurs de zone) le parti pris a été de ne pas réglementer les COS, compte tenu de l'affinage des règles d'urbanisme concernant les autres articles régissant la forme urbaine (articles 6, 7, 8, 10 notamment), fait dans le cadre de l'étude urbaine réalisée sur l'ensemble de la zone 1U1 dans le cadre de la révision.~~

Page 352, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 1U1-3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

~~COS important (3,6) compte tenu de la densité très importante de cet équipement commercial.~~

Page 366, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 1U2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

~~COS non réglementé pour donner le maximum de souplesse.~~

Page 376, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 1U3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

~~La volonté est de réaliser une zone dense (centre ville proximité du Corum). Le COS est ainsi fixé à 2 et 3 s'il s'agit d'un équipement public.~~

Page 410, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 2U1 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol »

Non réglementé

~~Le COS est le plus souvent fixé à 1 (densité moyenne du bâti rencontré dans ces quartiers). Il a été légèrement modifié dans le cadre de la présente révision (légère augmentation).~~

Page 412, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U1-2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Pour les mêmes raisons, le COS est légèrement plus élevé, 1,5 au lieu de 1.~~

Page 413, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U1-3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Compte tenu de l'importance des COS existants rencontrés sur le terrain, il n'a pas été jugé nécessaire de réglementer le COS.~~

Page 419, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U1-6 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS de 1 pour l'activité,~~

~~COS de 2 pour l'habitat, (incitation)~~

~~COS de 0,2 supplémentaire pour le commerce en rez-de-chaussée des deux rues principales.~~

Page 422, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U1-7 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Le COS est également important dans ce secteur afin de permettre de répondre à la cohérence générale d'architecture et d'urbanisme souhaité pour cette entrée de ville.~~

Page 426, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U1-10 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Le COS est non réglementé (au lieu de 1 pour le secteur de base) afin de prendre en compte la densité importante du quartier, même si le projet conduit à supprimer certains immeubles de très grande hauteur et à organiser la densité différemment.~~

Page 434, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 2U2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Le COS est le plus souvent réglementé à 0,5 sauf particularités liées à certains quartiers (voir secteurs de zone).~~

Page 436, le paragraphe « Traduction réglementaire » des secteurs de zone 2U2-1 et 2U2-2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS de 0,5 pour chacun des deux secteurs 2U2-1 et 2U2-2.~~

~~COS supplémentaire de 0,2 dans le secteur 2U2-1 pour l'installation de commerces, d'activités et de services de proximité.~~

Page 437, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U2-3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS plus faible que pour les secteurs 2U2-1 et 2U2-2 (soit 0,25 au lieu de 0,5).~~

Page 438, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U2-4 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS de 0,75 (au lieu de 0,5 pour les secteurs de base 2U2-1 et 2U2-2)~~

Page 440, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2U2-5 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS de 0.45 : quelque que soit les destinations des immeubles pour l'ensemble du secteur qui peut se cumuler avec le~~

~~COS de 0.55 : affecté uniquement aux équipements publics.~~

Page 445, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 2U4 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

~~Non réglementé. -dans la mesure où il y a une très forte disparité de COS rencontrés dans ce quartier et qu'il ne faut pas bloquer les possibilités d'évolution du bâti.~~

Page 448, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 2U5 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

~~Non réglementé. -dans la mesure où il y a une très forte disparité de COS rencontrés dans ce quartier et qu'il ne faut pas bloquer les possibilités d'évolution du bâti.~~

Page 456, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 2U7 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

~~COS non réglementé. — compte tenu de la diversité des densités produites dans le cadre de l'ancienne ZAC.~~

Page 458, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 2U8 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS non réglementé compte tenu de la diversité des densités produites dans le cadre de l'ancienne ZAC.~~

Page 468, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 3U1 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Le COS est le plus souvent fixé à 1.~~

Page 471, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 3U1-2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Le COS maximal admissible est faible, compte tenu à la fois de spécificité du type d'équipement occupant ce site (peu de surface de plancher) et de la sensibilité de ce site à proximité d'une rivière.~~

Page 482, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 4U1 est modifiée comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Le COS est fort (COS de 1,5) pour favoriser une certaine densité et freiner ainsi l'étalement urbain qui caractérise souvent les zones à caractère économique.~~

Page 488, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 4U2 est modifiée comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS de 1,5 pour l'ensemble de la zone.~~

Page 500, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 4U4 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS faible 0,45. L'objectif est de conserver l'image d'un parc d'activité très aéré, très vert, conforme à sa vocation.~~

Page 503, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 6U est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~COS de 0,15, dans la mesure où dans cette zone la volonté est moins de favoriser des constructions nouvelles que de permettre l'évolution, les extensions des constructions existantes.~~

Page 516, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 1AU est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Pour les secteurs 1AU 1 et 1AU 3 : COS de 0,8 (plus 0,2 pour équipement public) au lieu d'un COS de 1 pour les zones 2U1.~~

~~Pour les secteurs 1AU 5 et 1AU 6 : COS de 0,6.~~

~~Dans ces deux cas, la volonté est de produire dans cette zone 1AU un urbanisme un peu plus aéré que celui existant dans la zone 2U1.~~

Le stationnement des caravanes visé à l'article L 443-1 du code de l'urbanisme (loisirs) et à l'article L 444-1 (habitat permanent des utilisateurs) est autorisé dans cette zone d'urbanisation future où la mixité urbaine et sociale s'exprime pleinement.

Page 523, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 1AU-5 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé

~~Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 0,6~~

Page 524, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 1AU-6 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé

~~Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 0,6.~~

Page 527, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2AU-1 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé

~~COS fixé à 0,45 (+0,55 pour équipement public) au lieu de 0,5 en zone 2U2.~~

Page 528, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 2AU-2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé

~~COS de 0,3 (+0,7 pour équipements publics) soit un peu plus fort que celui du secteur de zone 2U2-3 (COS de 0,25). La volonté est là, à l'inverse de développer un urbanisme certes plus aéré que celui des secteurs 2AU-1 et 2AU-2 mais un peu plus dense que celui des quartiers très résidentiels existants, couverts par le secteur 2U2-3.~~

Page 540, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 4AU1-5 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé

~~COS beaucoup plus faible que pour le secteur de base compte tenu des natures d'activités susceptibles de s'y développer :~~

~~-0,35 pour l'habitat,~~

~~-0,6 pour des programmes d'activité ou mixte (activité + habitat).~~

Page 545, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 4AU3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

Surface de plancher maximale admissible fixée pour l'ensemble des secteurs des secteurs 4AU3-1, 4AU3-2, 4AU3-3 et 4AU3-4 (300 000 m²).

~~COS de 1 pour le secteur 4AU3-5.~~

Page 564, le paragraphe « Traduction réglementaire » des secteurs de zone 4AU5-1 et 4AU5-2 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

1) Dans le secteur 4AU5-1 :

La densité est exprimée en surface de plancher (ZAC).

2) Dans le secteur 4AU5-2

Non réglementé

~~Le coefficient d'occupation maximal applicable est de 1,5.~~

Page 582, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 7AU-3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol ».

Non réglementé

~~Un COS de 0,5 s'applique dans ce secteur quelle que soit la destination des constructions.~~

Page 583, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 7AU-4 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé

~~Le coefficient d'occupation des sols maximal applicable à cette zone est de 1.~~

Page 598, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 9AU-5 est supprimé.

Article 14 : ~~Le coefficient d'occupation du sol maximal applicable à ce secteur est de 1.~~

Non réglementé

Page 604, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 10AU-3 est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

~~COS limité : (0,2) et P~~possibilité ~~en plus du COS~~ d'étendre les constructions existantes à hauteur de 20% minimum de la surface de plancher existante.

Page 611, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone 12AU est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Sur les trois secteurs de zone les surfaces de plancher maximales admissibles sont fixées pour deux secteurs. ~~, le troisième étant affecté d'un COS maximum.~~

Page 614, le paragraphe « Traduction réglementaire » du secteur de zone 12AU-3 est modifié comme suit :

Article 14 : ~~Le coefficient d'occupation des sols maximal applicable à ce secteur de zone est de 1,5.~~Non réglementé

Page 626, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone A est modifiée comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé. ~~, la densité étant de fait limitée par la nature spécifique de l'occupation.~~

Page 628, le paragraphe « Traduction réglementaire » de la zone N est modifié comme suit :

Article 14 : « Coefficient d'occupation du sol».

Non réglementé. ~~, la densité étant de fait limitée par la nature spécifique de l'occupation.~~

3.2.2. Le règlement

Les dispositions applicables aux zones U et AU concernées sont modifiées, comme décrit ci-dessus (cf. § 3.2.1 *Le rapport de présentation*), aux paragraphes « Principales traductions réglementaires » et aux articles 14 « *Coefficient d'occupation du sol*».

MODIFICATION N°58

RAPPORT DE PRESENTATION

Mise en cohérence des règles relatives aux pourcentages d'espaces libres

1. Présentation et objectifs :

La modification du PLU approuvée le 5 mars 2015 a modifié l'article 13 du règlement relatif aux « espaces libres et plantations » en instaurant des pourcentages variables d'espaces libres suivant les zones et les secteurs de zone. Cette modification avait pour objectif de maîtriser l'évolution des formes urbaines et de préserver la nature en ville suite à la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS) introduite par la loi ALUR de 2014.

Le rapport de présentation, qui présente les spécificités réglementaires de chaque zone et secteur de zone, et notamment les obligations en matière de pourcentage d'espaces libres, n'avait pas complètement pris en compte ces évolutions. Il convient donc aujourd'hui de mettre en cohérence les règles relatives aux espaces libres dans les deux documents du PLU.

2. Traduction des objectifs :

- Mise en cohérence du rapport de présentation et du règlement concernant les pourcentages d'espaces libres.

3. Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation est modifié comme suit :

Dans le chapitre III.2.2 Motifs des règles et des orientations d'aménagements liées aux zones et secteurs de zone

Page 434, la présentation de la zone 2U2 est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE

(...)

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Outre la règle minimale qui s'applique, y compris dans les quartiers denses de la 1^{ère} couronne d'urbanisation (plantation d'un arbre pour deux places de parking créées), il y a dans cette zone plus aérée (2^{ème} couronne d'urbanisation), l'obligation de préserver un certain pourcentage d'espace libre (en général 30%) variable en fonction de la taille de l'unité foncière (de 30 à 70%).

Page 436, la présentation des secteurs de zone **2U2-1** et **2U2-2** est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

Sont autorisés les terrains de camping (L 443-1 du code de l'urbanisme) et les habitations légères de loisirs.

Article 13 : « Espaces libres et plantations »

Le pourcentage d'espaces libres est fonction de la taille de l'unité foncière (de 30 à 50%).

Page 437, la présentation du secteur de zone **2U2-3** est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

Règle de prospect $D \geq 2A$ (au lieu de $D \geq A$ pour les secteurs 2U2-1 et 2U2-2).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »

Règle de prospect $L \geq H$ et $L \geq 4m$ (au lieu de $L \geq H/2$ et $L \geq 3m$ pour le secteur 2U2-1).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Le pourcentage d'espace libre obligatoire est de 60% ou 70% de la surface de la parcelle l'unité foncière (au lieu de 30% pour les secteurs 2U2-1 et 2U2-2).

Page 438, la présentation du secteur de zone **2U2-4** est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur maximale autorisée 9m (au lieu de 8m pour les secteurs de base 2U2-1 et 2U2-2).

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

20% ou 50% d'espace libre imposé au lieu de 30% pour les secteurs de base 2U2-1 et 2U2-2, compte tenu de la densité plus importante de ces quartiers.

Page 440, la présentation du secteur de zone **2U2-5** est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règles de prospect $L \geq H$ ou $=$ à 4 mètres

Article 13 : Espaces libres et plantations

La surface des espaces libres devra être égale à 40% ou 50% de la parcelle de l'unité foncière.

Page 454, la présentation du secteur de zone **2U6-3** est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

Article 2 : « Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ».

L'habitation n'est pas autorisée.

Article 6 : « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

Retrait minimum de 5m.

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Retrait minimum de 5m.

Article 8 : « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

Retrait minimum de 5m.

Article 10 « Hauteur maximale des constructions ».

Hauteur limitée à 12m.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Obligation minimale de planter les parkings et de conserver des espaces libres non imperméabilisés sur au moins 20 % de la surface de l'unité foncière.

Page 486, la présentation du secteur de zone **4U1-4** est modifié comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 1 : « Occupations et utilisations du sol interdites »

L'activité commerciale y est autorisée car déjà présente.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Compte tenu du type d'activité rencontré dans ce secteur et du fort coefficient d'emprise au sol qui en résulte, le pourcentage d'espace libre imposé est faible (10%).

Page 503, la présentation de la zone **6U** est modifiée comme suit.

(...)

PRINCIPAUX OBJECTIFS :

– Maintien des habitations existantes, en permettant également un développement de l'urbanisation très limité. Il est prévu de conserver ces hameaux existants qui, même s'ils sont situés au cœur de zone, seront totalement restructurés.

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUS LES SECTEURS DE LA ZONE (complément aux dispositions à caractère général décrites au sous-chapitre A).

Article 13 : Espaces libres et plantations

Obligation de maintenir au minimum 80% d'espaces libres, compte tenu du caractère très peu dense de la zone.

Page 527, la présentation du secteur de zone **2AU-1** est modifiée comme suit.

(...)

TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES (Complément aux dispositions décrites dans la fiche de zone 2U2 et celles, à caractère général, décrites dans le sous-chapitre A).

Article 7 : « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Règle de prospect : $L \geq H$ et $L \geq 4m$ (au lieu de 3m en zone 2U2).

Article 11 : « Aspect extérieur ».

Les toitures plates sont possibles pour laisser la possibilité à des architectures plus contemporaines de se développer.

Article 13 : « Espaces libres et plantations ».

Le pourcentage d'espace libre imposé est fixé à 40% ou 50% (au lieu de 30% à 50% en zone 2U2).

MODIFICATION N°59

REGLEMENT

Zone 1U1- Article 10 « Hauteur maximale des constructions »

1.Présentation et objectifs :

La zone 1U1 couvre tous les faubourgs entourant le secteur sauvegardé : il s'agit d'un tissu urbain dense datant le plus souvent du XIXème siècle, caractérisé par une fonction habitat dominante. La diversité urbaine est présente partout (commerces, bureaux, artisanat, équipements...).

L'article 10 « Hauteur maximale des constructions » de cette zone prévoit que :

- dans la limite des servitudes générales de hauteur fixées à l'échelle de la ville (indices a, b...) la hauteur maximale autorisée est en général (sauf exceptions prévues dans les secteurs de zone) fixée à 11 mètres, ce qui correspond au gabarit des immeubles les plus fréquemment rencontrés dans ces quartiers du centre-ville.
- des possibilités de hauteur maximale plus importantes ou au contraire moins importantes sont prévues dans certains quartiers (compte tenu de leurs caractéristiques urbaines) ou le long de certaines avenues où une volonté de marquage, d'encadrement urbain est recherchée (hauteur plus importante compte tenu notamment de la largeur de l'avenue). Ces possibilités s'appliquent sur une bande de 16m à partir du domaine public.

La présente modification a pour objet de corriger une erreur matérielle concernant l'article 10 de la zone 1U1, une erreur consistant en une numérotation erronée de paragraphes, étant précisé que les paragraphes 3 à 11 opèrent un renvoi à des normes spécifiques et le paragraphe 12 à des normes générales.

2.Traduction des objectifs :

Modification de la rédaction de l'article 10 « Hauteur maximale des constructions » du règlement de la zone 1U1.

3.Les pièces du dossier du PLU concernées :

3.1. Le règlement :

Le règlement est modifié comme suit, page 27 :

2) Dans les secteurs 1U1-1, 1U1-2, 1U1-4, 1U1-5, 1U1-6 et 1U1-9 :

Pour conserver le caractère du paysage urbain la hauteur des bâtiments projetés en bordure des voies publiques devra être adaptée à la hauteur des bâtiments avoisinants.

Dans le respect de la règle édictée à l'alinéa ci-dessus, la hauteur maximale HM admise correspond à la plus restrictive des deux règles édictées aux paragraphes 3 à 11 40 d'une part et au paragraphe 44 12 d'autre part, sauf dans le cas d'une démolition, où les constructions pourront être reconstruites à la même hauteur que le bâtiment antérieur.