

## Séance publique du mercredi 17 décembre 2014

Convoqué le jeudi 11 décembre 2014, le Conseil Municipal de la Ville de Montpellier s'est réuni en mairie, Salles du Conseil Municipal, le mercredi 17 décembre 2014 à 17h00, 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, Djamel BOUMAAZ, Anne BRISSAUD, Gérard CASTRE, Mylène CHARDES, Robert COTTE, Christophe COUR, Jean-Luc COUSQUER, Perla DANAN, Titina DASYLVA, Michaël DELAFOSSÉ, Véronique DEMON, Cédric de SAINT-JOUAN, Jean-Marc DI RUGGIERO, Jacques DOMERGUE, Michèle DRAY-FITOUSI, Christian DUMONT, Abdi EL KANDOUSSI, Julie FRÊCHE, Vincent HALUSKA, Clare HART, France JAMET, Stéphanie JANNIN, Sonia KERANGUEVEN, Anne-Louise KNAPNOUGEL, Pascal KRZYZANSKI, Gérard LANNELONGUE, Alex LARUE, Max LEVITA, Chantal LEVY-RAMEAU, Nicole LIZA, Henri MAILLET, Mustapha MAJDOUL, Jérémie MALEK, Chantal MARION, Isabelle MARSALA, Hervé MARTIN, Dominique MARTIN-PRIVAT, Patricia MIRALLES, Jean-Pierre MOURE, Caroline NAVARRÉ, Khanthaly PHOUTTHASANG, Patrick RIVAS, Brigitte ROUSSEL-GALIANA, Samira SALOMON, Marie-Hélène SANTARELLI, Philippe SAUREL, Sauveur TORTORICI, Bernard TRAVIER, Henri de VERBIZIER, Patrick VIGNAL, Annie YAGUE, Rabii YOUSSEUS.

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

Nancy CANAUD, Audrey LLEDO, Véronique PEREZ.

### Absents :

## Secteur Cavalade - Miro Instauration d'un périmètre d'étude (art. L. 111-10 du code de l'urbanisme)

Monsieur le Maire, Philippe SAUREL, rapporte :

Dans le cadre de sa politique d'aménagement des quartiers est de la commune, la Ville de Montpellier a développé successivement différentes opérations d'aménagement sous la forme de ZAC (Zones d'aménagement concerté) visant à réaliser de nouveaux quartiers mixtes à dominante d'habitation, au sein d'un vaste projet urbain dénommé Port Marianne. Dans le même secteur, la Communauté d'Agglomération de Montpellier a engagé la réalisation de zones d'urbanisation nouvelle destinées à accueillir principalement des activités commerciales et de services (Odysséum, Hippocrate, ...).

En marge de ces opérations d'aménagement encadrées par les collectivités, des secteurs résiduels, dit « de hameau », peu ou mal desservis par les réseaux publics, ont été maintenus jusqu'à présent dans leur état initial, notamment par le biais d'une réglementation favorisant une évolution très limitée dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Montpellier.

Ces secteurs, situés entre les ZAC Jardins de la Lironde, Parc Marianne, République, Portes de la Méditerranée et Hippocrate, se trouvent particulièrement exposés à un risque d'urbanisation non maîtrisée pouvant entraîner, du fait de la pression démographique et immobilière, un développement urbain inopportun voire anarchique.

Le périmètre de ce secteur, qu'il est proposé de désigner sous l'appellation « Cavalade – Miró » du fait de l'existence en son sein des voies éponymes, est compris entre la route de Vauguière et l'avenue du Mondial 98 au nord, la rue Joan Miro à l'ouest, l'avenue Nina Simone et le secteur Cavalade de la ZAC République au sud, et la ZAC Hippocrate à l'est. Sur le plan réglementaire, il s'organise dans le PLU autour de la zone 6U essentiellement mais il inclut également une zone AU0 (secteur destiné à la réalisation d'équipements publics d'enseignement, tel qu'un collège et un groupe scolaire) ainsi qu'une partie de la zone 12AU-3 – en bordure de

l'avenue du Mondial 98 - correspondant au règlement d'urbanisme de la ZAC Parc Marianne, bien qu'extérieur à son périmètre opérationnel.

Le contexte urbain actuel de ce secteur d'environ 12 hectares 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. En raison d'une situation avantageuse au cœur des différents quartiers de Port Marianne et d'Odysseum, et d'une très bonne desserte par les transports publics, le secteur « Cavalade – Miró » présente un caractère propice aux mutations urbaines. L'application des seules dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en dehors du cadre d'une opération d'aménagement ou d'une évolution réglementaire adaptée au contexte, pourraient conduire à des résultats insatisfaisants, tant sur les formes bâties que sur la capacité à générer un tissu urbain cohérent et durable.

Par ailleurs, la politique réglementaire mise en œuvre jusqu'alors sur ces secteurs reposait essentiellement sur l'application d'un coefficient d'occupation des sols (COS) très faible, évitant ainsi une évolution incontrôlée de l'urbanisation. Or, la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), publiée le 26 Mars 2014, a rendu d'application immédiate la suppression du COS prévu à l'article 14 des PLU.

La loi ALUR a fait de la suppression du COS une disposition d'application immédiate, sans que les études urbaines ou paysagères nécessaires à l'accompagnement de cette évolution réglementaire majeure n'aient pu être engagées. Or, même si la suppression du COS était un objectif nécessaire et inévitable, il est à craindre qu'en l'absence de garde-fou visant à la préservation des paysages urbains les plus significatifs, sa disparition soudaine favorise déraisonnablement l'émergence de projets de construction aux densités mal adaptées à leur environnement. C'est notamment le cas des secteurs qui combinent à la fois une présence végétale importante et une densité urbaine faible tels que les secteurs « de hameau » de Port Marianne décrits ci-dessus.

Par conséquent, la Ville de Montpellier s'est d'ores et déjà engagée dans une réflexion fine pour éviter, sur ces secteurs, une évolution incompatible avec la préservation des paysages ou le souhait de développer un urbanisme maîtrisé et durable.

Il a donc été décidé de confier une étude de structuration urbaine à un architecte-urbaniste, en vue de recueillir des éléments de faisabilité urbaine dans le but d'obtenir un schéma de développement structuré et rationnel du secteur, en cohérence avec les quartiers alentours.

Cette étude vise notamment à établir le potentiel urbain (évolution envisageable du bâti, volumétrie, programmation, phasage dans le temps...), mais aussi la trame viaire et de circulations douces à y développer éventuellement. Elle permettra également de s'interroger sur les questions d'organisation des équipements publics et de trame verte ainsi que sur une éventuelle opération d'aménagement à mettre en œuvre pour organiser son développement urbain.

Afin de ne pas compromettre la faisabilité d'une telle opération, d'une part, et de ne pas rendre plus onéreuse sa réalisation, d'autre part, il s'avère aujourd'hui nécessaire d'instituer un périmètre d'étude au sens de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme. La délimitation de ce périmètre d'étude est présentée en annexe à la présente délibération.

Cette disposition permettra à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, de constructions ou d'installations qui pourraient porter préjudice à la mise en œuvre d'un projet d'aménagement urbain structuré, durable et cohérent.

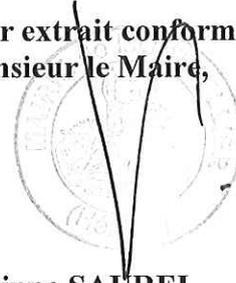
#### **En conséquence, il est proposé au Conseil municipal :**

- De prendre en considération la mise à l'étude de l'aménagement du secteur dénommé « Cavalade – Miró », tel que défini ci-avant ;

- D'instituer un périmètre d'étude suivant le plan joint en annexe de la présente délibération, délimitant les terrains concernés par l'étude, conformément aux dispositions de l'article L. 111-10 du code de l'urbanisme ;
- 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 : 18 décembre 2014**