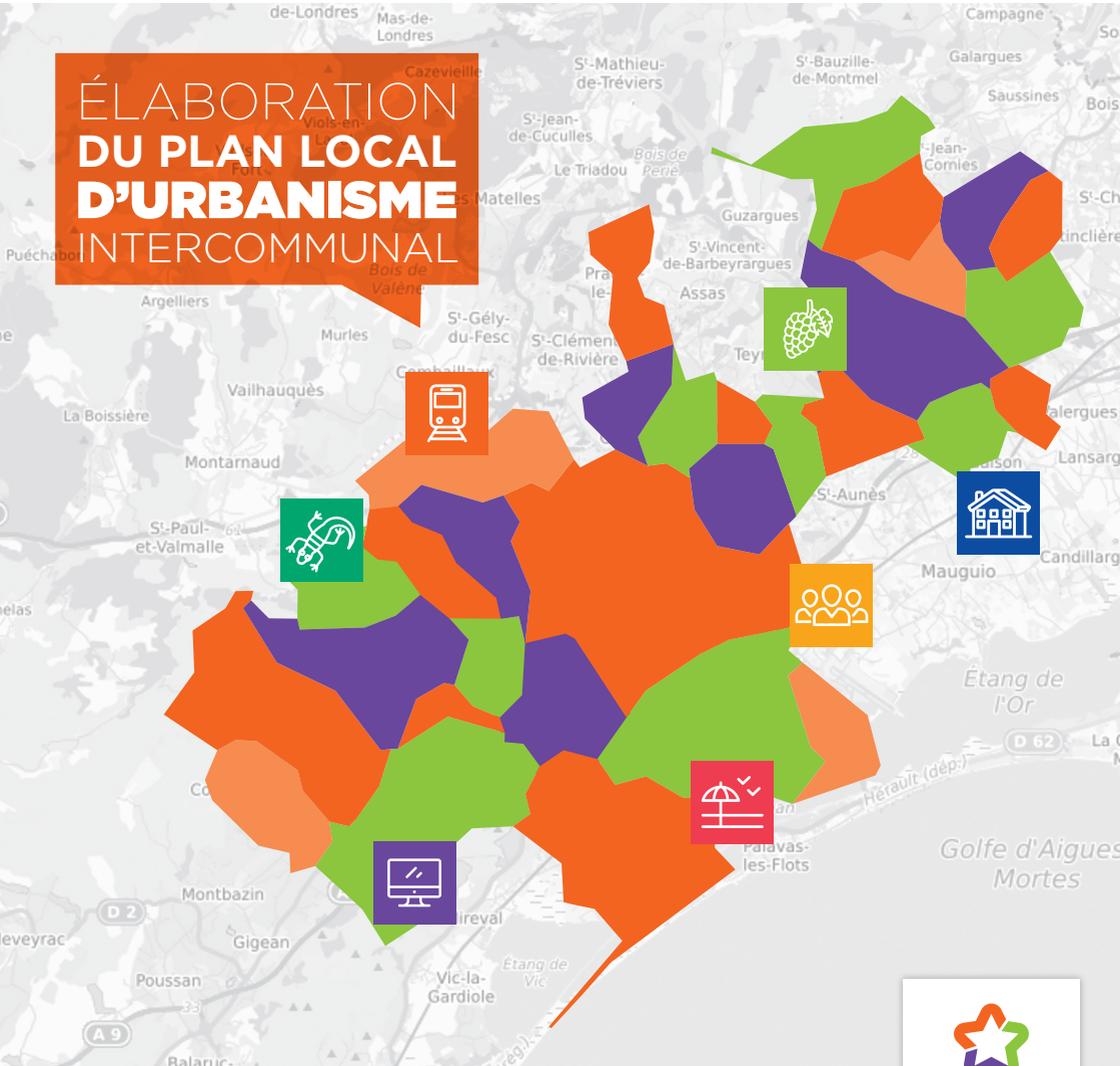


PLUi



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



BAILLARGUES
BEAULIEU
CASTELNAU-LE-LEZ
CASTRIES
CLAPIERS
COURNONSEC

COURNONTERRAL
FABRÈGES
GRABELS
JACOU
JUVIGNAC
LATTES

LAVÉRYNE
LE CRÈS
MONTAUD
MONTFERRIER-SUR-LEZ
MONTPELLIER
MURVIEL-LES-MONTPELLIER

PEROLS
PIGNAN
PRADES-LE-LEZ
RESTINGLIÈRES
SAINT-BRES
SAINT-DREZERY
SAINT-GENIÈS-DES-MOURGUES

SANT GEORGES D'ORQUES
SAINT JEAN DE VEDAS
SAUSSAN
SUSSARGUES
VENDARGUES
VILLENEUVE-LES-MAGUELONE

PHILIPPE SAUREL
MAIRE DE MONTPELLIER
PRÉSIDENT DE LA MÉTROPOLE



UNE MÉTROPOLE ACTIVE, ÉCONOME, INTÉGRÉE ET CONNECTÉE

Le Plan Local d'Urbanisme a été transféré des communes à la Métropole lors de sa création, en 2015. Si ce changement modifie les habitudes, il est aussi une chance pour Montpellier Méditerranée Métropole et les 31 communes qui la composent. Ce PLU intercommunal permettra à la fois de décliner localement les orientations stratégiques du projet métropolitain et de concrétiser les projets urbains locaux. Son élaboration se fera en concertation avec les élus et les citoyens des communes membres de la Métropole, en continu tout au long du processus. Le PLUi est en effet une démarche au long cours, qui intègre différentes phases d'études et de concertations.

Une métropole économe en espace

Affirmée dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), notre volonté de préserver plus des 2/3 du territoire métropolitain pour les espaces agricoles et naturels et de circonscrire le développement urbain sur moins d'1/3 du territoire, se traduira dans le PLUi. Cette politique responsable, qui conjugue préservation de l'environnement, sobriété énergétique, lutte contre le changement climatique et déploiement de l'agriculture, ambitionne d'aménager une métropole de référence en matière de développement durable. Pour limiter l'extension urbaine, le SCoT prévoit que 60% de l'urbanisation se fera en réinvestissement, sur des espaces existants ou en cours de formation. Avec le PLUi, nous en définirons ensemble les conditions de manière précise et adaptée au contexte local de chaque quartier, ville et village.

Un urbanisme intégré

Le PLUi agit sur le cadre de vie de tous en réglementant le droit des sols, pour les 10 prochaines années. Il s'agit ici de travailler tout en finesse et au plus près des communes autour de valeurs partagées: qualité de vie, proximité, cohésion sociale et territoriale, accès au logement, à l'emploi, au sport, à la culture et aux loisirs, préservation de l'environnement... La qualité de vie de notre territoire fait son attractivité et elle est fondamentale pour ses habitants, qu'ils vivent dans la ville-centre, les villes ou les villages.

Une démarche collaborative entre élus et citoyens

L'élaboration du PLUi vise à dessiner les contours de la Métropole de demain, une métropole active, économe, intégrée et connectée. Vous pouvez y prendre part et en tracer les contours avec nous. Ce peut être en ligne, sur montpellier3m.fr/plui, ou bien directement à son siège comme dans les guichets uniques des 31 mairies de la collectivité. Participer à cette concertation, c'est prendre son avenir en main, comme celui des prochaines générations. Nous ne pouvons donc que vous inciter à participer à ce grand projet et à définir, avec nous, la Métropole de demain.



Philippe SAUREL

Maire de la Ville de Montpellier
Président de Montpellier Méditerranée Métropole



Pourquoi élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?

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

- **décliner localement les orientations stratégiques** du projet métropolitain «Montpellier Territoires, métropole productive» et du projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) révisé, définis collectivement;
- **permettre la réalisation des projets urbains locaux.**



Un PLUi, kesako ?

Le PLUi est un **document d'urbanisme** qui, en réglementant le droit des sols, agit sur notre **cadre de vie** : il expose le projet de développement du territoire à l'échelle métropolitaine pour les **10 prochaines années** et définit de façon précise les droits à construire. C'est un document global et prospectif accessible à tous. Il permet notamment de :

- préserver et de valoriser l'environnement, le cadre de vie, le patrimoine bâti et le paysage;
- se protéger des risques;
- localiser les futurs équipements et espaces publics;
- accueillir de nouveaux logements et le développement des activités économiques tout en favorisant le réinvestissement urbain.

Le PLUi est composé de plusieurs documents :

- Le rapport de présentation comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement, évalue les besoins du territoire et justifie les choix effectués notamment au regard des objectifs de préservation de l'environnement.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit la stratégie et les orientations du projet d'aménagement du territoire.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les dispositions spécifiques des secteurs de projet.
- Le règlement graphique définit notamment les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser et le règlement écrit fixe les règles de constructibilité.
- Les annexes regroupent les informations et contraintes à prendre en compte (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, liste des lotissements, etc.).

5 orientations thématiques pour répondre aux enjeux majeurs

Les différents diagnostics réalisés ont permis de mettre en exergue des enjeux majeurs auxquels la Métropole se doit d'apporter des réponses pertinentes et engagées pour assurer un développement durable de son territoire.

Résilience environnementale et sobriété énergétique

DIAGNOSTIC

- Des paysages diversifiés et remarquables à préserver et à restaurer, notamment sur les coteaux, la plaine et le littoral, 1^{er} facteur d'attractivité de la Métropole.
- Une richesse exceptionnelle en termes de biodiversité méditerranéenne, partagée avec les territoires voisins au sein du vaste amphithéâtre naturel, qui impose une responsabilité collectivement partagée pour préserver ou restaurer la mosaïque qui compose les espaces agricoles, naturels et forestiers et ses interrelations écologiques.
- Un territoire sensible aux risques naturels.
- Un territoire moins consommateur en énergie qu'ailleurs, du fait de la clémence hivernale et du faible taux d'industries productives, mais avec des marges importantes en termes d'économie d'énergie (pour les déplacements et le bâti), de production des énergies renouvelables et de lutte contre la précarité énergétique.

OBJECTIFS

- 1 Conjuguer préservation de l'environnement, continuités écologiques et valorisation des ressources, y compris agricoles.
- 2 Répondre aux enjeux de santé environnementale (ressources et risques naturels, air/bruit).
- 3 Agir contre le changement climatique, optimiser les ressources énergétiques et leur distribution.



Habitat

DIAGNOSTIC

- Une croissance démographique supérieure aux métropoles comparables, portée par un solde naturel maintenu, un solde migratoire soutenu et un fort taux de renouvellement de la population: 5 700 habitants supplémentaires/an entre 1999 et 2015.
- Une production active de logements (3800 logements/an entre 1999 et 2015), proportionnellement supérieure aux autres métropoles.
- Une offre locative sociale en forte augmentation mais encore insuffisante.
- Des structures d'hébergement et d'intégration en nombre insuffisant.
- Une tension du marché immobilier résidentiel générant des prix de vente et des loyers trop élevés.
- Une évasion résidentielle de plus en plus loin hors de la métropole d'une partie des ménages qui y travaillent, générant une forte augmentation des déplacements du quotidien.

OBJECTIFS

- 1 Accueillir les nouvelles populations et accompagner le renouvellement des ménages, à la hauteur des besoins exprimés: 4750 à 5100 logements par an.
- 2 Répondre à la diversité des parcours résidentiels.
- 3 Promouvoir un habitat de qualité et intégré à son environnement urbain.



Déplacements et transports

DIAGNOSTIC

- Des flux d'échanges avec les territoires voisins qui s'accroissent sur les axes de pénétration dans la métropole.
- Une prédominance de l'usage de la voiture en solo, en particulier hors de la ville de Montpellier et sur les longues distances.
- Un contournement routier de Montpellier encore incomplet et saturé aux heures de pointe.
- Des modes actifs (vélo, marche à pied, etc.) en développement, mais confrontés à des discontinuités du réseau.
- Un réseau de tramways efficace.

OBJECTIFS

- 1 Consolider la connexion du territoire à toutes les échelles et son rayonnement extra-métropolitain.
- 2 Structurer les réseaux de transports pour répondre à la forte évolution de la demande en mobilités (transports en commun en site propre, pôles d'échanges multimodaux, contournement routier).
- 3 Innover pour limiter l'autosolisme et impulser de nouveaux comportements en faveur des mobilités décarbonées (covoiturage, vélo, marche à pied...).



Équipements

DIAGNOSTIC

- Un territoire riche en équipements de rayonnement métropolitain et régional, ainsi qu'en équipements de proximité (piscines, médiathèques...), mais des besoins qui progressent avec l'augmentation de la population et le vieillissement des équipements..

OBJECTIFS

- 1 Conforter les équipements supra-métropolitains et développer les fonctions culturelles, hospitalières, touristiques, économiques et de loisirs du territoire.
- 2 Renforcer la cohésion sociale et territoriale dans l'accès aux équipements notamment de proximité.



Développement économique, numérique et commercial

DIAGNOSTIC

- Un territoire-phare de l'intégration numérique, doté d'un écosystème French-Tech très actif.
- Une attractivité et une maturité économique qui s'affirment mais de manière encore contrastée :
 - Une prédominance du tertiaire sur l'économie productive.
 - Des taux de création d'entreprises et d'emplois très importants, conjugués à un taux de chômage encore élevé, tous trois supérieurs aux moyennes nationales.
- Une offre foncière carencée et insuffisamment adaptée aux besoins des entreprises.
- Une armature commerciale bien hiérarchisée qui couvre l'ensemble des besoins, mais qui doit être mieux intégrée au territoire et aux villes et villages qui le composent.
- Une filière agroalimentaire dont la mutation doit être soutenue.

OBJECTIFS

- 1 Poursuivre une stratégie de développement économique basée sur l'innovation et structurée autour des six filières identitaires, en développant notamment le très haut débit.
- 2 Diversifier l'économie du territoire, en renforçant l'économie productive et en créant une offre foncière adaptée, y compris par la requalification des parcs d'activité vieillissants.
- 3 Intégrer le commerce aux tissus urbains et réinvestir les zones existantes en les adaptant à l'évolution des modes de vie et de consommation et à leur environnement.



Une ambition : aménager un territoire métropolitain de référence en matière de développement durable

Si l'attractivité du territoire constitue un enjeu permanent, des valeurs collectives essentielles doivent guider les grandes orientations du projet : qualité du cadre de vie, urbanisme de proximité, cohésion sociale et territoriale, accès au logement et à l'emploi pour tous, pratiques culturelles, sportives et de loisirs dans un environnement préservé.

Le PLUi vise à expérimenter une Métropole active, économe, intégrée, et connectée, sachant respecter et valoriser son environnement naturel, accueillir et tisser les fils des solidarités.

UNE MÉTROPOLE ACCLIMATÉE

Il s'agit de retrouver un fonctionnement harmonieux ville-nature, gage de qualité de vie pour les habitants et de résilience pour le territoire. Les espaces agricoles, naturels et forestiers, les paysages apportent des services essentiels au territoire qui nécessitent non seulement leur préservation, voire leur restauration, mais également de les intégrer comme facteurs indispensables aux fonctions écologiques, nourricières, sociales, économiques et de loisirs.

UNE MÉTROPOLE DYNAMIQUE ET ATTRACTIVE

L'objectif est de positionner la métropole dans son système territorial d'influences et d'interdépendances que sont l'arc et le bassin méditerranéens, les métropoles européennes et internationales, afin de connecter le territoire dans un système dense d'échanges ; de diversifier les fonctions économiques du territoire, et d'assurer l'accueil et la croissance des entreprises ; de favoriser la consolidation des équipements hospitaliers, universitaires, de recherche, sportifs, culturels, économiques, touristiques et de loisirs, etc.

3 DÉFIS

UNE MÉTROPOLE ÉQUILBRÉE ET EFFICACE

Face à la forte demande en matière de logements, d'activités, d'emplois, de commerces, de services, de mobilité, il est indispensable de continuer à aménager une métropole intégrée qui vise à structurer ses fonctions de centralités, à consolider ses équilibres sociaux et territoriaux, à requalifier ses quartiers sensibles, à valoriser l'identité de chacun de ses quartiers, villes et villages au sein d'une mixité fonctionnelle et sociale renforcée. Il convient de viser un meilleur « Vivre ensemble », grâce aux vertus de la ville intense, harmonieuse et de proximité.

Une volonté affirmée : maîtriser la consommation d'espace

Afin de laisser respirer les espaces naturels et de redéployer l'agriculture, il est capital de réinvestir les tissus urbains existants en les requalifiant et en améliorant leur environnement, de maîtriser les extensions urbaines et de circonscrire les capacités d'accueil du littoral.

Les besoins en foncier nécessaire au développement devront tendre à être satisfaits à hauteur de 60% au sein de l'urbanisation existante et engagée et seulement à 40% en extension urbaine, pour le logement, les bureaux, le commerce et les équipements. Pour ce faire, un diagnostic typo-morphologique du territoire métropolitain a été réalisé, dans le but d'analyser et de caractériser les tissus et ensembles urbains, sous le double regard de la forme des villes et des villages et des fonctions du cadre bâti.

Ainsi, au sein de l'armature des espaces naturels et agricoles, la consommation foncière sera limitée de manière à préserver plus des 2/3 du territoire métropolitain pour les espaces à vocations agricole, naturelle et forestière.

+ 6 000
habitants/an soit
66 000 habitants
à l'horizon 2030

Entre 380 et 420 ha
pour le développement
économique

Entre 4750 et 5100
logements/an
soit entre 52250 et 56100
logements
à l'horizon 2030

+ des 2/3
du territoire métropolitain
à vocation agricole,
naturelle et forestière

Aménager durablement face au changement climatique

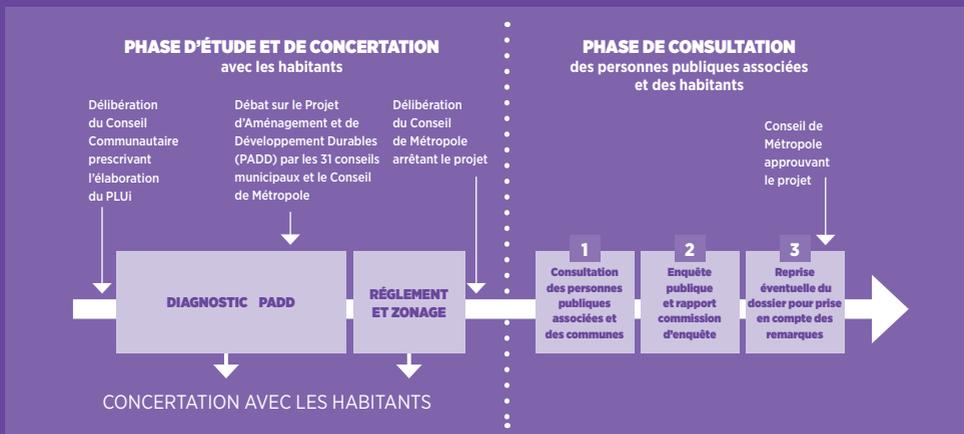
Afin de favoriser la cohérence et la qualité des futurs lieux de vie, tant en réinvestissement qu'en extension, l'urbanisation doit être conçue à l'échelle de chaque site considéré, en intégrant les principes du développement durable à l'échelle du projet urbain par la prise en compte :

- Des enjeux environnementaux : adaptation des aménagements, des constructions et des espaces publics aux modes de vie et caractéristiques du climat méditerranéen, transition énergétique, techniques de construction adaptées à l'environnement et aux risques, etc.
- Du contexte local : intégration dans le grand paysage, fonctionnalités écologiques et risques, etc.
- Des enjeux liés à la qualité du cadre de vie : déplacements décarbonés et métropole des courtes distances, mixité des fonctions, diversité des modes d'habitat et qualité des formes urbaines, trame des espaces publics et trame végétale, etc.

Où en est-on ?

L'élaboration d'un PLUi est une démarche collaborative de longue haleine, associant de manière continue les élus et les citoyens, afin de construire ensemble un territoire durable. Différentes étapes jalonnent la vie du projet, de son lancement à son approbation, intégrant plusieurs phases d'études et de concertation.

QUELLES SONT LES GRANDES ÉTAPES ?



Comment participer à la concertation ?

Le PLUi dessine la Métropole de demain, venez participer à son élaboration !

Vous pouvez consulter les documents :

- Dans les guichets uniques, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et **dans les 31 mairies du territoire métropolitain**
- Sur le site de Montpellier Méditerranée Métropole : www.montpellier3m.fr/plui

Vous pouvez vous exprimer et formuler votre avis :

- Dans les registres dédiés, au siège de Montpellier Méditerranée Métropole et **dans les 31 mairies du territoire métropolitain**
- En ligne, par l'intermédiaire du formulaire dédié, sur le site de Montpellier Méditerranée Métropole : www.montpellier3m.fr/plui
- Par mail à : elaborationplui@montpellier3m.fr
- Par courrier à : Monsieur le Président
Montpellier Méditerranée Métropole
50 Place Zeus CS 39556 - 34961 Montpellier cedex 2

MONTPELLIER MÉDITERRANÉE MÉTROPOLE
50, place Zeus - CS 39556 - 34961 Montpellier Cedex 2
Tél. 04 67 13 60 00

Tramway 1, arrêts "Léon Blum" et "Place de l'Europe"
Tramway 4, arrêt "Place de l'Europe"

montpellier3m.fr/plui

