



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

**OCCITANIE**

Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,  
après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme,  
sur la modification n°14 du PLU  
de la commune de Montpellier (Hérault)**

n°saisine : 2021 - 009662

n°MRAe : 2021DKO208

La mission régionale d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-33 ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020 et 21 septembre 2020 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 03 novembre 2020, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 20 octobre 2020, portant délégation à Monsieur Jean-Pierre VIGUIER, président de la MRAe, et aux autres membres de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2021 - 009662 ;**
- **relative à la modification n°14 du PLU de la commune de Montpellier (Hérault) ;**
- **déposée par Montpellier Méditerranée Métropole ;**
- **reçue le 29 juillet 2021 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 30/07/2021 et la réponse du 16/08/2021 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires et de la mer de l'Hérault (DDTM 34) en date du 30/07/2021 ;

Vu la consultation de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Hérault (UDAP 34) en date du 30/07/2021 et la réponse du 31/08/2021 ;

**Considérant** que la commune de Montpellier (290 053 habitants – INSEE 2018), d'une superficie de 5 684 hectares, engage une modification n°14 de son plan local d'urbanisme (PLU), qui comporte 33 objets ;

**Considérant** que le projet de modification vise notamment à :

- modifier le tracé de l'emplacement réservé (ER) C150 sur le secteur Hôpitaux-Facultés – Campus Arnaud de Villeneuve – mail Guilhem VII et supprimer la transparence architecturale sous les bâtiments<sup>1</sup> pour permettre la création d'un « Learning Center Santé » (objet n°1) ;
- réduire une section de l'ER C145 sur le secteur Hôpitaux-Facultés – Place de la Voie Domitienne, afin de requalifier les espaces publics sur les parcelles AY50, 51 et 84 (objet n°5) ;
- augmenter ponctuellement la hauteur maximale des constructions (de 41,50 m NGF à 56 m NGF) sur le lot de la ZAC Consuls de Mer et abords, situé à l'angle de l'avenue Etienne Antonelli et du chemin de Moularès, afin d'affirmer une intensité urbaine autour de la place du Rabbin Schilli et corriger une erreur matérielle concernant la hauteur réglementaire le long de l'avenue Albert Dubout (objet n°6) ;
- modifier l'article 7 du règlement du secteur de zone 14AU-1w afin de permettre une

<sup>1</sup> La transparence architecturale sous bâtiment, dans ce contexte, est matérialisée dans le PLU actuel par une flèche imposant un passage sous bâtiment pour assurer une transparence visuelle. Le projet de modification n°14 du PLU prévoit de la supprimer.

- implantation des bâtiments en lien avec le plan guide de la ZAC Cambacérés (objet n°7) ;
- créer deux emprises au sol maximales des constructions en secteur de zone 1U10w, à l'extrémité est de la ZAC Parc Marianne, autorisant des hauteurs maximales de 54 m NGF (lot 27) et de 47 m NGF (lot 28), ainsi que la création d'un espace vert protégé (EVP), afin de créer un ensemble urbain cohérent autour de la place Mattéo Manuguerra (objet n°8) ;
- augmenter la hauteur maximale de 47 m à 54 m NGF sur une bande située le long de l'avenue Nina Simone et d'une partie de la rue du Mas Rouge sur le secteur de la ZAC Parc Marianne – Mas de Barlet afin de ménager des espaces perméables au sol (objet n°9) ;
- augmenter la hauteur maximale de 51 m à 54 m NGF sur l'emprise constructible du Mas Combelle afin de ménager des espaces perméables au sol (objet n°10) ;
- augmenter ponctuellement la hauteur maximale de 30 m à 31 m NGF sur le secteur situé à l'extrémité ouest du parc Charpak (Parc Marianne - Avenue Raymond Dugrand) pour prendre en compte les « émergences de toitures » (objet n°11) ;
- créer un secteur de zone 2U9-2w à l'angle des rues Louis Lépine et Denis Papin (Port Marianne – Quartier Blaise Pascal) pour permettre, le cas échéant, l'évolution de la résidence Léonard de Vinci et faire passer la hauteur maximale de 17 m à 23 m NGF (objet n°12) ;
- créer un secteur de zone 10AU-1w, rue Le Titien sur le secteur Port Marianne – ZAC Jardins de la Lironde, en contre-partie de l'abandon d'un autre projet de logements au sein de la ZAC (objet n°13) ;
- créer un secteur de zone 2U1-13fw à l'angle de l'avenue Lepic et de la rue du 56<sup>ème</sup> Régiment d'Artillerie pour renforcer l'offre immobilière de la Cité Créative, marquer l'entrée du quartier de l'école d'application d'infanterie (EAI) depuis le centre-ville (objet n°14) ;
- créer deux secteurs de zone 2U1-1cw et 2U1-1fw sur le secteur Croix d'Argent – Rue Michel Colucci – Avenue Villeneuve d'Angoulême, créer l'ER R58 au bénéfice des équipements publics et réduire l'ER C26 pour permettre l'implantation d'un programme comprenant à minima un groupe scolaire et une crèche (objet n°17) ;
- créer un secteur de zone 2U1-22fw sur le secteur Mosson – Grand Mail pour permettre la résidentialisation de la résidence Saint Guilhem (objet n°18) ;
- créer deux secteurs de zone 2U1-24w et 2U1-25w sur le secteur Mosson – Avenue des Moulins et modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Avenue des Moulins - Mas de Campagne » afin de ménager les espaces perméables et préserver le couvert boisé (objet n°20) ;
- modifier les emprises graphiques des périmètres de hauteur dans le secteur 2U1-18w et modifier l'OAP « Liberté-Chaptal » pour prendre en compte le paysage urbain du site et son environnement bâti (objet n°22) ;
- modifier les conditions particulières relatives à la création de logements locatifs sociaux et de logements en accession dite « abordable » au sein de l'article 2 du règlement, pour prendre en compte les nouveaux objectifs du Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (objet n°25) ;
- créer des conditions particulières relatives à la taille des logements au sein de l'article 2 du règlement pour toutes opérations supérieures à 1 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher à destination de logements (objet n°26) ;
- modifier l'article 12 du règlement des zones 4U1, 4U2, 4U3, 4U4, 4AU1, 4AU3, 4AU4, 4AU5 et 4AU6 visant à minorer les exigences minimales relatives au stationnement dans les zones d'activités, pour prendre en compte la diminution du besoin et favoriser l'essor des modes actifs et le soutien au covoiturage (objet n°27) ;
- instaurer une règle spécifique de stationnement à proximité des 27 futures stations de la ligne 5 de tramway pour faire correspondre la règle relative au stationnement avec le futur niveau de desserte (objet n°28) ;
- préciser la règle d'implantation des constructions en limites séparatives sur le domaine public, afin d'éviter certaines incohérences d'aménagement et de dissiper toute ambiguïté s'agissant de la configuration des terrasses concernées par cette disposition (objet n°29) ;

- supprimer l'ER R11 initialement réservé pour le contournement ferré Nîmes-Montpellier (CNM) (objet n°30) ;
- corriger le document graphique d'application de servitude de mixité sociale sur le quartier République pour donner suite à un oubli matériel (objet n°31) ;
- corriger les documents graphiques du règlement n°18 et 24 concernant la zone 4AU5 pour donner suite à un oubli matériel (objet n°32) ;
- supprimer la mention "Faubourg gare" du titre du paragraphe 8 de l'article 11 de la zone 1U1, celle-ci étant sans objet (objet n°33) ;

**Considérant** que du fait de leur nature, ces points de modification (objets n°1, 5 à 14, 17, 18, 20, 22, 25 à 33) ne présentent pas de risques d'incidences potentielles notables sur l'environnement, prennent en compte les évolutions de la ville ainsi que les évolutions législatives, et modifient à la marge les règles applicables dans les secteurs déjà constructibles du PLU en vigueur ;

**Considérant** que certaines modifications visent le renforcement des prescriptions environnementales (objets n° 2, 3, 8, 9, 10, 16, 18, 21, 22) en particulier pour le maintien des surfaces de pleine terre, la préservation des arbres selon la charte de l'arbre de Montpellier (dont le maintien des espaces boisés classés) et le développement des cheminements piétons ;

**Considérant** que les travaux de la ligne nouvelle pour le contournement de Nîmes et Montpellier est aujourd'hui achevé et que l'ER n°R11 est ainsi devenu caduc

**Considérant** que les secteurs concernés par le projet de modification du PLU sont localisés dans des espaces déjà urbanisés ;

**Considérant** par ailleurs les objets suivants (2, 3, 4, 15, 16, 19, 21, 23, 24), localisés au sein ou à proximité de secteurs à enjeux patrimoniaux, prévoient de :

- supprimer l'indice de hauteur « e » sur une partie du secteur de zone 3U1-1ew, correspondant à l'emprise de la cité universitaire, afin de compléter l'offre en hébergement étudiant sur ce site (objet n°2) ;
- supprimer l'indice de hauteur « e » sur une partie du secteur de zone 3U1-1ew pour permettre la reconstruction de l'Institut de Formation aux Métiers de la Santé sur le secteur Hôpitaux-Facultés – CHU (objet n°3) ;
- modifier le caractère de la zone et de l'article 2 du règlement de la zone 4U4 pour autoriser les changements d'affectation des bâtiments existants et permettre le déploiement du projet Montpellier Med Vallée sur le secteur Hôpitaux-Facultés- Agropolis (objet n°4) ;
- modifier le périmètre du secteur 3U1-1fw, créer un ER R57 au bénéfice des parcs et équipements publics afin de sanctuariser et d'étendre le parc Montcalm sur le secteur Croix d'Argent – Parc Montcalm, et par ailleurs créer un secteur de zone 4U1-6w avec suppression de l'indice de hauteur « f » sur l'ancien mess des officiers pour permettre le réinvestissement patrimonial et la surélévation du bâtiment afin d'accueillir une programmation d'activités liée aux industries culturelles et créatives (objet n°15) ;
- créer un périmètre de hauteur maximale (de 27 m à 43 m NGF) à l'angle de l'avenue Paul Valéry et de la rue de Bugarel sur le secteur de la Croix d'Argent – ZAC Ovalie, afin de ménager des espaces perméables au sol, accompagné d'une réduction ponctuelle des emplacements réservés C102 et C105 (objet n°16) ;
- créer un secteur de zone 2U1-23w et supprimer l'indice de hauteur « f » (pour augmenter les hauteurs maximales de 21 m à 27 m NGF) afin d'engager le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) sur le secteur Mosson – Rue de Cos – Avenue de l'Europe – Avenue de Heidelberg (objet n°19) ;
- créer deux périmètres de hauteur à 30 m et 36 m et supprimer l'indice de hauteur « f » sur le secteur Cévennes – Quartier Beausoleil – Avenue de Lodève afin de ménager des espaces perméables au sol (objet n°21) ;
- créer un secteur de zone 2U1-26cw sur le secteur Centre – rue Saint-Vincent de Paul - rue de l'Abbé de l'Épée pour permettre la construction d'une opération portée par le bailleur

- social ACM (objet n°23) ;
- créer un secteur de zone 2U1-27cw et étendre le secteur de zone 2U1-1dw le long de l'avenue Saint Vincent de Paul, secteur Centre, en vue de développer la mixité urbaine et sociale du secteur (objet n°24) ;

**Considérant** que la modification va permettre de renforcer la couverture végétale par le projet de plantation de 2 400 arbres à terme et d'étendre la partie ouverte au public de 18 ha actuellement à 23 ha sur le parc Montcalm, et que la modification ne devrait pas engendrer d'incidences sur l'écoulement des eaux ;

**Considérant**, sur la base du dossier fourni, l'évaluation des incidences sur le patrimoine et les modifications de hauteurs par l'utilisation d'une mire sur le modèle numérique de terrain Google Earth qui ne conclut pas à d'incidences notables sur le paysage et le patrimoine montpelliérain mais qui nécessiteront néanmoins un travail collaboratif de calage fin avec l'Architecte des bâtiments de France (ABF) qui émettra son avis compte tenu de l'enjeu à garantir la perspective vers le grand paysage depuis l'esplanade du Peyrou ;

**Considérant en conclusion** qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

## Décide

### Article 1<sup>er</sup>

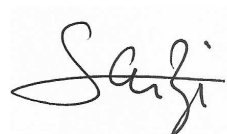
Le projet de la modification n°14 du PLU de la commune de Montpellier (Hérault), objet de la demande n°2021 - 009662, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

### Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr).

Fait à Montpellier, le 29 septembre 2021

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,  
par délégation



Sandrine Arbizzi  
Membre de la MRAe

<b>Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale</b>
---

**Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)**

par courrier adressé à :

Le président de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

*Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.*