

# VIVE MONTPELLIER NORD

Montpellier le 21 novembre 2021.

M. Hervé SEELEUTHNER  
Commissaire enquêteur  
montpellierm14@montpellier3m.fr

Objet : Modification du PLU de la ville de Montpellier – projet n°14.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous sommes une association régie par la loi du 1<sup>er</sup> juillet 1901 qui se veut être un outil de vigilance, de veille et d'action y compris en justice pour ce qui concerne l'environnement, l'urbanisme, le transport et tout autre domaine touchant aux quartier nord de Montpellier.

Selon nous, la gestion, le développement du Nord de Montpellier doit se faire en harmonie avec ses usagers et ses résidents et nous veillons à la qualité de vie de chacun-ne et nous intervenons dans tous les débats publics et études touchant à l'ensemble du nord de Montpellier pour la sauvegarde des habitants du quartier Nord de la ville de Montpellier.

C'est dire combien, nous nous devons être présent dans cette enquête publique.

## D'UNE FAÇON GÉNÉRALE :

Cette enquête publique porte principalement sur l'augmentation des hauteurs au profit de la préservation des réserves foncières.

Nous verrons ici, que ceci n'est qu'un prétexte, d'ailleurs démontré par l'avis rendu par Monsieur le Préfet de l'Hérault en date du 22 septembre dernier, il le reconnaît en ces mots : « **Ces modifications portant sur l'augmentation des hauteurs (de construction) répondent à un objectif de densification du tissu urbain existant ou des opérations en cours.** »

### **Une modification avec un seul but, la densification et non pas la préservation des réserves foncières :**

Selon l'autorité de contrôle, c'est bien la densification qui est à l'ordre du jour et non la préservation des réserves foncières existantes, pas un mot sur un éventuel impact sur la protection de réserves foncières.

Cela est d'ailleurs confirmé par l'absence d'analyse ou de projection en matière de préservation du foncier existant grâce à cette augmentation drastique des hauteurs de construction dans ce dossier d'enquête publique.

L'on tente ici de nous faire croire qu'augmenter en hauteur garanti une emprise moindre au sol, mais rien n'est moins certain.

Prenons l'exemple d'une parcelle de 1 000m<sup>2</sup>, sur laquelle l'on peut construire aujourd'hui à une hauteur maximale de 15 mètres, soit approximativement 5 étages. Autoriser demain une **construction** de 21 ou 27 mètres équivaut à augmenter le nombre d'étages mais pas à réduire son emprise au sol, puisque l'emprise au sol d'un immeuble de 15, 21 ou 27 mètres de haut est identique.

# VIVE MONTPELLIER NORD

A ce propos, les questions à poser à Monsieur le maire de Montpellier seraient les suivantes :

1°) Vous proposez l'augmentation des hauteurs de construction au motif d'une réduction des consommations foncières grâce à elle.

Quelle est le ratio hauteur de construction/économie d'emprise au sol sur une même parcelle ?

2°) Si vous estimez que cette économie d'emprise au sol ne peut s'étudier à la parcelle construite, quelle est la disposition réglementaire prévue à cette modification du PLU de Montpellier permettant d'évaluer le gain d'emprise au sol ?

3°) Toujours si ce gain d'emprise ne peut s'évaluer à la parcelle construite, quelle est la disposition réglementaire prévue par cette modification du Plu de Montpellier qui va réduire, voire interdire la construction afin de préserver des réserves foncières ?

**Une modification avec un seul but, la densification et non pas l'amélioration des conditions de vie des habitants :**

Monsieur le Préfet a la bonne analyse, car densifier parce que c'est écolo, cela peut sembler bien mais à l'identique de ce qui n'a pas été fait afin d'en connaître l'impact sur les économies de réserves foncières, rien n'a été étudiée sur la qualité de vie des habitants.

Aujourd'hui, le constat est partagé par tous les sociologues, urbanistes et intervenants sociaux, les habitants des « grands ensembles » se plaignent du manque de lien social, de l'exclusion sociale, de la délinquance et de la précarité socioéconomique des ménages.

Le confinement a fait apparaître la nécessité de rendre de l'espace à l'habitant aussi en matière de superficie de son logement que de lieu de proximité (souvenons-nous du kilomètre autorisé de déplacement) où il pourra sortir de cet enfer de béton que deviennent nos villes.

Celles et ceux qui ont un attachement à leur vie et à l'âme de leur quartier et qui le voit disparaître au profit de la densification ne peuvent se satisfaire de prétendues promesses sur des hypothétiques préservation foncière ou la construction de parc dont l'accès nécessitent 30 minutes de déplacement.

Être écolo est-ce oublier la qualité de vie des habitants de Montpellier ?

A ce propos, la question à poser à Monsieur le maire de Montpellier serait la suivante :

Depuis bientôt 2 années à Montpellier, les constructions à la parcelle remplaçant des villas par des immeubles se multiplient comme par exemple rue Favre de Saint Castor ou rue de l'Aiguelongue, quelles sont les compensations mises en place par cette modification du PLU de Montpellier afin de permettre aux riverains de ces futures constructions de voir leur qualité de vie préservée ?

**Une modification avec un seul but, la densification mais aussi la régularisation d'opération en cours :**

Monsieur le Préfet a une analyse complémentaire à cette demande d'augmentation des hauteurs de construction, avec cette formulation qui nous interroge particulièrement : « .... un objectif de densification ... des opérations en cours »

A lire, Monsieur le Préfet, cette modification du PLU aurait donc comme l'un des objectifs de permettre des opérations d'urbanisation en cours de réalisation sur des hauteurs aujourd'hui interdites.

# VIVE MONTPELLIER NORD

A ce titre, il s'agirait donc d'un acte rétroactif d'une collectivité territoriale, nous vous proposons de demander à la commune de Montpellier ainsi qu'à la Métropole qui est en charge de l'instruction des dossiers d'urbanisme, de réaliser un état afin de vérifier le nombre de demandes de document d'urbanisme directement impactés par cette modification de hauteur.

Cette affirmation écrite de Monsieur le Préfet de l'Hérault nous a beaucoup troublée car si elle était vérifiée, elle poserait bien des questions sur les réelles motivations de cette modification générale du PLU de Montpellier.

Le refus de questionnement de la commune de Montpellier et de sa métropole ou son absence de réponse en poserait tout autant.

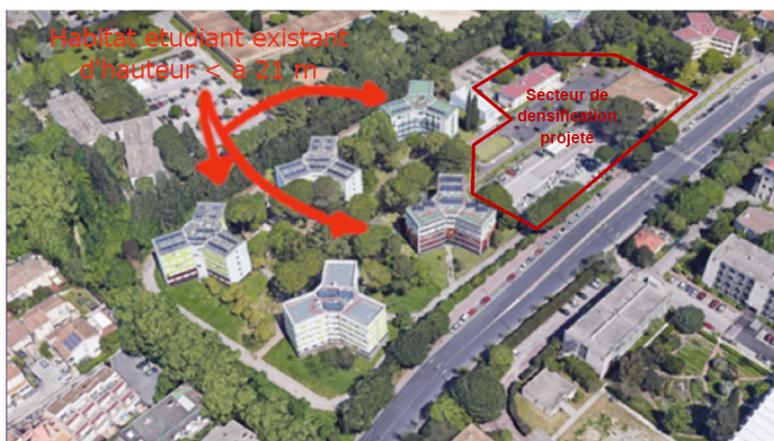
**A CES MOTIFS et compte tenu de l'absence d'évaluation de l'impact de cette augmentation des hauteurs de construction sur la préservation des réserves foncières, sur les compensations accordées aux riverains et de la communication de l'état des documents d'urbanisme en cours d'instruction et bénéficiant de cette nouvelle disposition du PLU de la commune de Montpellier, nous vous demandons de rendre un avis DEFAVORABLE à celle-ci.**

## SUR LE PERIMETRE DE NOTRE SECTEUR D'INTERVENTION :

### Modification n°2 : HÔPITAUX-FACULTES :

Si l'augmentation de l'offre d'hébergement social de la population estudiantine ne peut que recevoir notre accord, le passage de hauteur autorisée de 15 à 21 mètres pose le problème complémentaire outre ceux soulevés au titre à titre général, de l'intégration des nouvelles constructions à cette nouvelle hauteur à celles existantes à proximité, toujours à destination de l'habitat social étudiant mais d'une hauteur inférieure à 21 mètres.

La même remarque se pose par rapport aux autres constructions de proximité qui elles aussi sont d'une hauteur inférieure à 21 mètres.



Le passage à une hauteur supérieure va profondément modifier la physionomie du quartier en accentuant l'aspect « grand ensemble » qui avait été évité jusqu'à ce jour.

**Nous vous demandons donc d'émettre un avis défavorable.**

Association loi 1901, n°W343015168  
36, rue de Gascogne 34090 MONTPELLIER  
06 85 30 07 60 - [vivemontpelliernord@yahoo.fr](mailto:vivemontpelliernord@yahoo.fr)  
[www.vivemontpelliernord.org](http://www.vivemontpelliernord.org)

# VIVE MONTPELLIER NORD

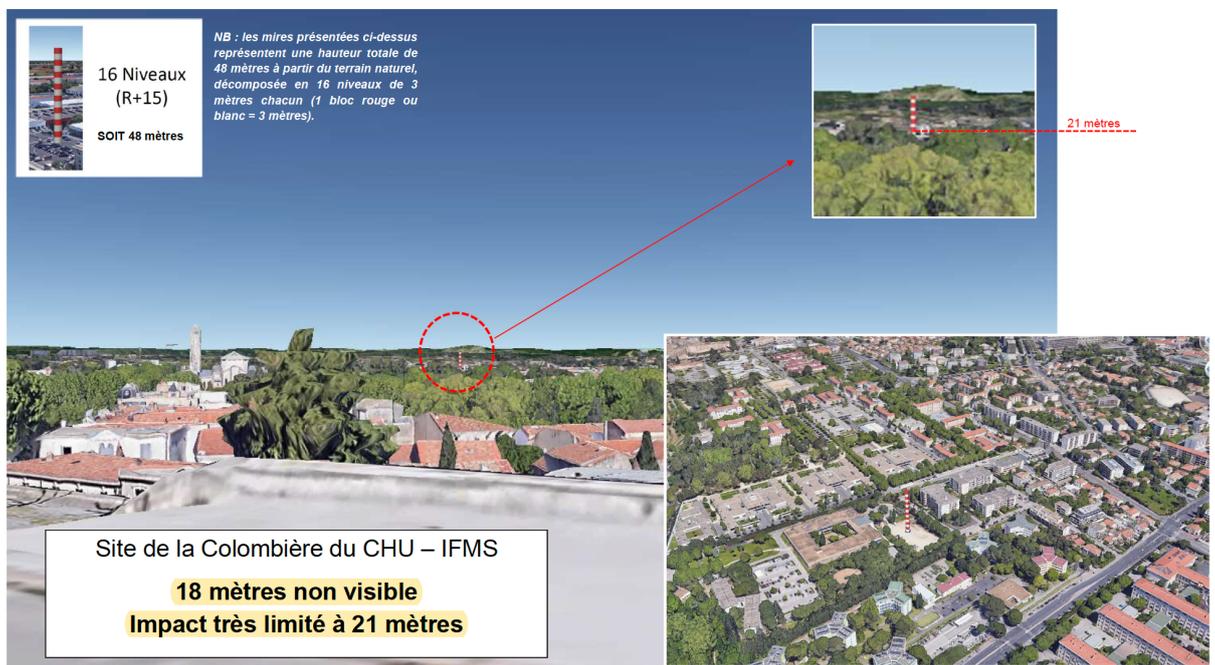
## Modification n°3 : HÔPITAUX-FACULTES :

CENTRE HOSPITALIER UNIVERSITAIRE (CHU) INSTITUT DE FORMATION AUX METIERS DE LA SANTE (IFMS)

Pas question pour nous de remettre en cause les efforts de modernisation du CHRU et de restructuration de l'IFMS.

A ce titre, nous n'avons émis aucune contestation sur les travaux de sécurisation en cours, mais le passage de 15 mètres de haut à 21 mètres va créer une co-visibilité avec le Peyrou, monument phare de Montpellier.

Ce que d'ailleurs reconnaît la notice en sa page 27



Compte tenu de ce que dit la notice en sa page 27 définie comme un « impact très limité » mais qui est en fait un réel impact, nous vous demandons d'émettre un avis défavorable pour une hauteur de 21 mètres et de limiter la hauteur à 18 mètres.

## Modification N°19 : QUARTIER MOSSON :

Rue de COS / AVENUE DE L'EUROPE / AVENUE DE HEIDELBERG

Nous sommes ici dans le quartier de la Mosson, un quartier qui a besoin de respiration urbaine et où le phénomène « grands ensembles » est porté à son apogée.

Autoriser des constructions de 27 mètres de haut, soit 7m de plus que la limite légale actuelle va à l'encontre de ce que ce quartier a besoin en matière d'urbanisme.

Le gigantisme n'a plus sa place à la Mosson, ce dont à besoin ce quartier c'est le retour d'un habitat de moindre hauteur à taille humaine.

# VIVE MONTPELLIER NORD

Cette modification est le parfait exemple de ce que nous avons démontré dans le paragraphe « D'une façon générale », la hauteur n'est pas la garantie de préservation de réserve foncière, **nous vous demandons donc d'émettre un avis défavorable.**

## Modification N°20 : QUARTIER MOSSON :

AVENUE DES MOULINS

Nous sommes là encore face à une augmentation de hauteur de construction à 27 mètres pour le secteur 2U1-25 et 21 mètres pour le secteur 2U1-24.

Ces nouvelles hauteurs de construction, sont là encore la démonstration de notre raisonnement général sur ces nouvelles hauteurs mais dans ce secteur, elles sont totalement incompatibles avec les constructions existantes qui ne dépassent pas 10 mètres de haut.

Ce nouveau calibrage du quartier va profondément le modifier, d'autant que le passage d'un urbanisme d'enseignement en un urbanisme d'habitat sans intégration des nouveaux flux issus des habitants, va engorger une situation d'accès aujourd'hui très compliqué sur l'avenue des Moulins et les voies adjacentes qui sont les débouchés de l'entrée ouest de Montpellier.

L'urbanisation post École de Commerce est inévitable mais il mérite un traitement plus complet et non par bribes. Des réunions de concertation avec les habitants et les acteurs du quartier sont indispensables afin que cette mutation se fasse dans l'acceptation et non pas dans la contrainte, comme il semble que cela soit mis en scène avec cette modification du PLU de Montpellier.

**A ce titre et dans l'attente d'une approche plus globale de ce secteur, nous vous demandons de rendre un avis défavorable afin de ne pas occulter la citoyenneté dans cette mutation.**

## Modification N° 23 QUARTIER CENTRE :

RESIDENCE MARIE CAIZERGUES

Aujourd'hui le site est classé en zone 3U1-1cw (grands équipements publics) constructions en faveur de l'habitat interdites, nous sommes là encore dans une mutation urbanistique de ce secteur.

La particularité de ce site, dont la future zone 2U1-26 est qu'elle appartient à la donation faite à la commune de Montpellier en 1848 sous condition d'accueil d'orphelins.

Si la donation n'interdit pas la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci doivent être réalisés dans l'objectif de remplir la mission donnée à la commune de Montpellier par la donatrice.

Et en l'espèce construire des logements fussent sociaux présentés comme en accession et en locatif mais qui ne sont pas directement destinés à remplir la condition d'accueil d'orphelins ne semble pas conforme à la donation.

Nous vous proposons de faire procéder par la commune de Montpellier des vérifications portant sur la possibilité de construire sur cette future zone des logements non destinés à l'accueil d'orphelins.

Sans omettre que cette construction, qui au titre de la densification en hauteur aurait dû être protégée et se voit transformée en équipements publics (parc, jardins etc.) au lieu de participer à la consommation de réserves foncières.

# VIVE MONTPELLIER NORD

Notons pour le côté formel de cette modification du Plu de Montpellier que la présentation commune entre la modification n° 23 et 24, particulièrement le plan de zonage commune, rend la présentation très confuse et occulte la réflexion et la compréhension que l'on doit avoir de ces deux projets de modifications qui auraient dû faire l'objet de plan de zonage différent.

**Dans l'attente de l'éclaircissement sur la situation vis-à-vis de la donation et sous réserve des erreurs d'interprétations dues au manque de clarté des documents présentés, nous vous proposons de retirer cette modification de l'enquête publique et en cas de refus de retrait d'émettre un avis défavorable.**

## Modification N°24 QUARTIER CENTRE :

CESDA 34

Comme pour le point précédent, nous sommes face au parfait exemple de réserves foncières qui aurait dû être protégée par l'augmentation des hauteurs de constructions.

Les espaces livrés à la bétonisation grâce à cette modification auraient dû être préservés au titre de la compensation issue de la densification par la hauteur, malheureusement, il n'en est rien.

Là encore, la complexité des documents présentés, particulièrement le plan de zonage avant/après commun aux deux projets n° 23 et 24 de modification du PLU de Montpellier interdit d'avoir une vision parfaite des conséquences de ces constructions sur le secteur.

Il en est de même pour ce qui concerne l'absence de précision sur la hauteur de construction, **par conséquent dans l'attente de ces précisions, nous proposons que cette modification soit retirée de l'enquête publique et en cas de refus de retrait d'émettre un avis défavorable.**

Voilà qui conclue, notre participation à l'enquête publique portant modification n°14 du PLU de Montpellier avec une dernière remarque portant sur le calendrier de celle-ci.

Nous sommes à quelques encablures de la mise en place du PLUi issu de la métropolisation de l'agglomération de Montpellier, et l'on peut se poser raisonnablement la question de l'intérêt pour le maire de Montpellier par ailleurs Président de la métropole de lancer une telle modification d'envergure.

Restant à votre disposition pour tout entretien complémentaire, veuillez croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur en ma sincère considération.



Thierry TEULADE  
Président