

# Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Montpellier

pour l'implantation du nouveau Conservatoire à  
Rayonnement Régional (CRR) sur le site de  
l'ancienne maternité Grasset

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

### PARTIE 2. MISE EN COMPATIBILITE (MEC) DU PLU

#### Pièce E - Note de présentation de la MEC



## SOMMAIRE

PREAMBULE OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET CONTENU DU DOSSIER	5
Objet de la procédure	5
Contenu du dossier de mise en compatibilité (MEC) du PLU	6
I. PRESENTATION GENERALE DU PROJET	7
I.1. Rappel du contexte et des objectifs du projet	7
I.2. Localisation et principales caractéristiques du site	10
Situation et environnement urbain	10
Périmètre de la mise en compatibilité du PLU	11
Occupation du sol et patrimoine	13
Le patrimoine environnemental	14
Zonage et règlement applicable au site	14
Servitudes d'Utilité Publique	16
I.3. Rappel du contenu du projet, programmation et parti d'aménagement	17
Programmation	17
Parti d'aménagement urbain et architectural	19
II. MODALITES JURIDIQUES ET ADMINISTRATIVES DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	20
2.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général	20
2.2. Le régime juridique applicable au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et à sa mise compatibilité	23
2.3. Cadre légal de l'évaluation environnementale	24
2.4. Schéma synoptique de la procédure	26
III. MODIFICATIONS DES PIECES DU DOSSIER DE PLU	27
3.1. Le projet au regard du PLU	27
Au regard des orientations générales du PADD	27
Au regard des OAP	28
Au regard des dispositions réglementaires	28
Au regard du rapport de présentation	29
3.2. Mise en compatibilité des pièces réglementaires	29
Evolutions apportées au règlement et justification des motifs	29
Modification de l'EBC au droit du site	34
Evolution du zonage	36



# Préambule

## Objet de la mise en compatibilité du PLU et contenu du dossier

### Objet de la procédure

La procédure de déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité le PLU vise à permettre l'implantation du nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) de Montpellier, sur le site de l'ancienne maternité Grasset.

La reconnaissance du caractère d'intérêt général du projet a conduit au choix de cette procédure.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de Montpellier.

La mise en compatibilité du PLU s'appuie sur la déclaration de projet du CRR, objet de l'enquête publique unique.

Il convient de se référer au dossier de déclaration de projet (partie 1 de l'enquête publique) concernant :

- les motifs et les considérations qui justifient l'intérêt général du projet ;
- la présentation détaillée du projet.

Le présent dossier de mise en compatibilité du PLU présente les modifications du Plan Local d'Urbanisme de Montpellier en vigueur, qui sont nécessaires à la réalisation du projet.

Ces modifications portent sur :

- la réduction d'une partie de l'espace boisé classé (EBC) existant au droit du site de projet (ancienne maternité Grasset) ;
- l'intégration du site de projet (ancienne maternité Grasset) dans le sous-secteur 3U1-4, correspondant aux secteurs de la zone 3U1 pouvant admettre une mixité d'occupation du sol, avec suppression de l'indice b sur le site qui limitait la hauteur à 55 m NGF.

La réduction de l'EBC emportant les mêmes effets qu'une révision du PLU au sens de l'article L153-31 du Code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale, conformément à l'article R104-9 du même code.

## Contenu du dossier de mise en compatibilité (MEC) du PLU

Le dossier de mise en compatibilité du PLU est constitué des pièces suivantes :

- **Pièce E - Note de présentation** de la mise en compatibilité du PLU (présent document) ;
- **Pièces F, G, H**, comprennent les documents du PLU mis en compatibilité :
  - **Pièce F : Données relatives au rapport de présentation du PLU mis en compatibilité**, incluant une note détaillant les modifications apportées au rapport de présentation du PLU ainsi que **l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU**, qui sera annexée au rapport de présentation du PLU ;
  - **Pièce G - Extrait du règlement du PLU mis en compatibilité - zone 3U1** : mettant en évidence les modifications ou compléments apportés au règlement écrit de la zone 3U1, afin d'intégrer le site de l'ancienne maternité Grasset dans le secteur 3U1-4 ;
  - **Pièce H. Extrait du plan de zonage du PLU au 1/2000 – avant/après mise en compatibilité** : modifiant le zonage du site de l'ancienne maternité Grasset pour l'intégrer au secteur 3U1-4.
- **Pièce I. Examen conjoint et avis** : procès-verbal dressé à l'issue de l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) et avis écrits des personnes publiques associées, dont avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité.

# I. Présentation générale du projet

## I.1. Rappel du contexte et des objectifs du projet

Le contexte et les objectifs du projet sont rappelés dans la délibération n°13710 du Conseil Métropolitain du 16 avril 2016 :

« Transféré en 2003, le Conservatoire à Rayonnement Régional de Montpellier Méditerranée Métropole (CRR) est un établissement public d'enseignement de la musique, de la danse et de l'art dramatique, placé sous le contrôle pédagogique du Ministère de la Culture et de la Communication et sous l'autorité du Président de Montpellier Méditerranée Métropole. Accueillant plus de 1 400 élèves, celui-ci poursuit une double mission de sensibilisation et de formation des jeunes enfants, et de formation préprofessionnelle des étudiants dans les domaines de la musique, de la danse et de l'art dramatique.

Equipement culturel majeur du territoire métropolitain, son label de « Conservatoire à Rayonnement Régional » a été renouvelé par le Ministère de la Culture et de la Communication en 2015.

L'enseignement dispensé actuellement par le CRR se déroule principalement sur deux sites à Montpellier, le site de Lisbonne sis 14 rue Eugène Lisbonne (1 600 m<sup>2</sup> de surface utile) et le site de Candolle sis 3 rue Candolle (1 800 m<sup>2</sup> de surface utile). Le niveau de vétusté ainsi que les surfaces contraintes de ces sites rendent très complexe aujourd'hui le développement de l'activité du CRR. Or, celle-ci est liée d'une part à la dynamique démographique forte du territoire métropolitain, et d'autre part aux prescriptions qu'impose la labellisation CRR, en matière d'élargissement des disciplines d'enseignement notamment.

Tenant compte de ce constat, et dans la perspective d'affirmer le CRR comme un équipement culturel majeur et structurant du territoire, Montpellier Méditerranée Métropole souhaite doter cet équipement de nouveaux locaux recentrés, qui permettront de réunir l'ensemble des enseignements et pratiques musicales et chorégraphiques, en offrant des conditions de fonctionnement optimales pour les publics et les enseignants pour :

- développer de nouvelles activités en lien avec le label CRR : création d'un département théâtre art dramatique et accueil de nouvelles disciplines (musique ancienne, musiques actuelles amplifiées, danse, jazz) ;
- accueillir 2 200 à 2 300 élèves à l'horizon 2 020 (1 400 élèves actuellement).

En vertu d'une décision n°D2015-156 du 2 avril 2015, Montpellier Méditerranée Métropole a conclu avec la Société Publique Locale d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole (SA3M) un mandat d'études préalables pour effectuer en son nom les études préalables relatives à l'implantation du futur CRR de Montpellier Méditerranée Métropole. Ces études ont conforté le choix initial d'implantation du futur CRR sur le site de l'ancienne Maternité Grasset à Montpellier sis 13 avenue du Professeur Grasset.

Le site accueillant actuellement ses bâtiments d'origine, la rénovation partielle des bâtiments situés au droit de l'avenue du Professeur Grasset a été étudiée, le reste de l'opération étant constitué par une construction neuve. Dans le cadre de ces études préalables sont étudiées :

- la possibilité de l'affectation de certains enseignements sur des sites tiers (plus particulièrement la discipline Art Dramatique au Théâtre du Hangar, rue Nozeran à Montpellier) ;
- la valorisation foncière d'une partie du parcellaire, par l'implantation de deux opérations de logements neufs.



**Plan de situation 1 /10 000**





## I.2. Localisation et principales caractéristiques du site

### Situation et environnement urbain

Le site choisi pour l'implantation du nouveau Conservatoire est celui de l'ancienne maternité Grasset, situé dans les faubourgs Nord de Montpellier, dans le périmètre Grand Cœur.

Il s'agit d'un quartier résidentiel et universitaire, avec un patrimoine bâti 19<sup>ème</sup>/début 20<sup>ème</sup> et une forte présence du végétal. Le site s'inscrit par ailleurs dans un axe dédié aux grands équipements publics d'enseignement et de santé reliés par la ligne 1 du tramway : depuis la faculté de médecine jusqu'aux facultés des sciences et des lettres et aux hôpitaux, en passant par le site St-Charles, la faculté d'éducation, l'école nationale de chimie, le Crous, la cité universitaire de Boutonnet, lycée, etc.

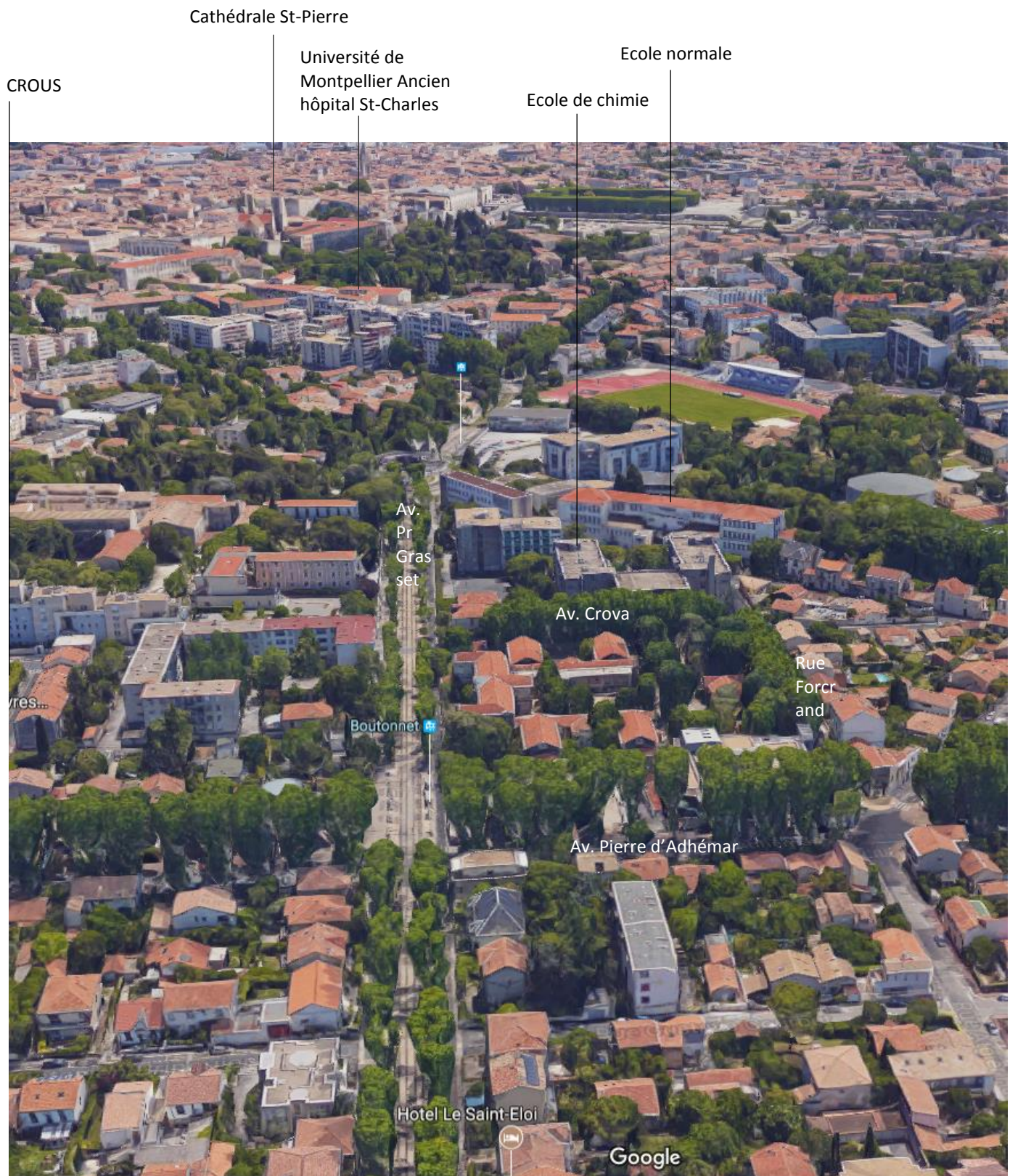
L'avenue du Professeur Grasset qui borde le site constitue l'épine dorsale du quartier et de cet « axe des savoirs ». La ligne 1 du tramway emprunte son tracé.

Le projet participera pleinement à la valorisation et à l'animation du quartier Boutonnet et s'inscrira dans la dynamique urbaine d'implantation des grands équipements d'enseignement sur un « axe des savoirs » reliant le centre historique aux universités situées au nord de Montpellier, via un axe performant de transports en commun.



*Placette existante, commerces et arrêt de tramway rue du Pr Grasset, à l'angle nord du site.*

**Une localisation proche du centre historique, sur un axe dédié aux grands équipements d'enseignement et desservi par le tramway**



Source : google map –Vue 3D



## Périmètre de la mise en compatibilité du PLU

Le site concerné par la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme correspond à un îlot complet de la trame urbaine quadrillée du quartier de Boutonnet, délimité par l'avenue du professeur Grasset, l'avenue Pierre d'Adhémar, la rue Crova et la rue Forcrand. Il concerne les parcelles cadastrées BT 0366, 0364, 0365 et 0057, sur une superficie totale de 1,355 ha.



## Occupation du sol et patrimoine

Le site abrite le bâtiment de l'ancienne « maternité Grasset », construit en 1902. Ce bâtiment de belle facture affiche une architecture fidèle aux standards des édifices publics du début du 20<sup>ème</sup> siècle. Il est inscrit à l'inventaire général du patrimoine culturel mais il ne bénéficie pas d'une protection réglementaire.

Il est accompagné de jardins conçus et plantés à la même époque, qui créent un îlot vert et laissent à voir aujourd'hui quelques beaux sujets (dont des cèdres de l'atlas ou les platanes qui bordent l'angle des rues Forcrand et Crova).

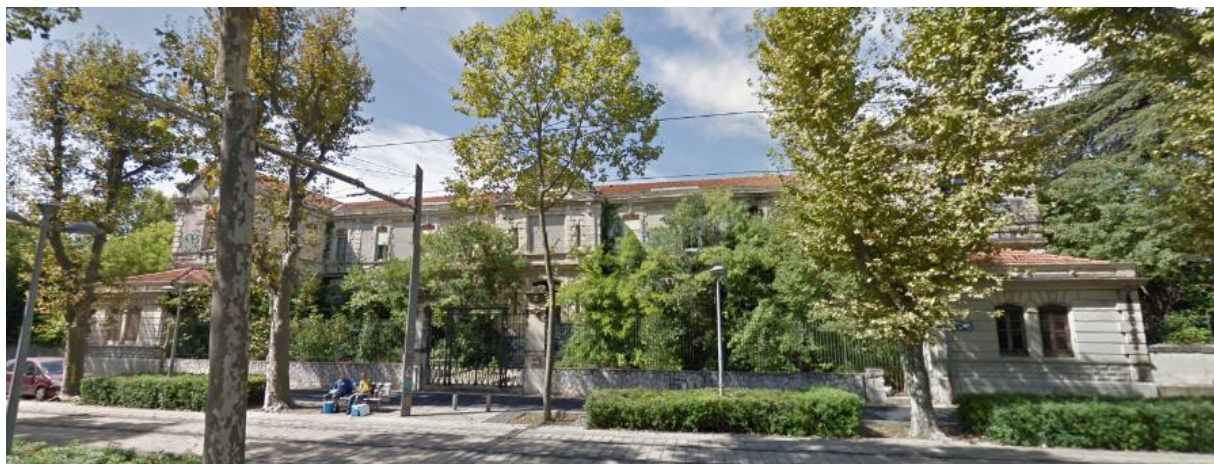
La maternité a été déplacée du site, et ce dernier a abrité par la suite (de 1994 à 2003) le commissariat central de police. Il est inoccupé depuis 2003 et se dégrade progressivement.

Une crèche a été construite sur la partie Nord-Ouest de l'îlot. Elle est conservée dans le cadre du projet d'implantation du nouveau CRR.

La collectivité souhaite préserver au maximum ce patrimoine bâti, culturel et végétal, tout en lui permettant de s'inscrire dans un projet de renouvellement urbain. Le projet devra également veiller à révéler la symbolique du lieu. Le programme d'aménagement conservera le bâtiment principal et en particulier sa façade sur l'avenue du professeur Grasset.



*Vue sur le bâtiment principal depuis l'avenue du professeur Grasset, qui sera conservé.*



## Le patrimoine environnemental

L'état initial de l'environnement est détaillé dans l'évaluation environnementale jointe au dossier de mise en compatibilité du PLU (pièce F du dossier d'enquête publique de la déclaration de Projet).

## Zonage et règlement applicable au site

Le site est classé au PLU en zone 3U1-1bw du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Montpellier.

- Secteur 3U1-1 : secteur de référence de la zone 3U1 regroupant la plupart des grandes propriétés et grands équipements publics ou privés ;
- Périmètres d'indice « b » : la hauteur maximale est limitée à 55 m NGF ;
- Périmètres d'indice "w" : la démolition de tout ou partie d'immeuble peut être interdite pour des motifs d'ordre esthétique ou historique.

Le site est concerné par un espace boisé classé. Au centre de la parcelle, ce classement s'applique en partie à un espace qui n'est pas boisé.

Le site est intégré dans un périmètre d'étude « Campus ».

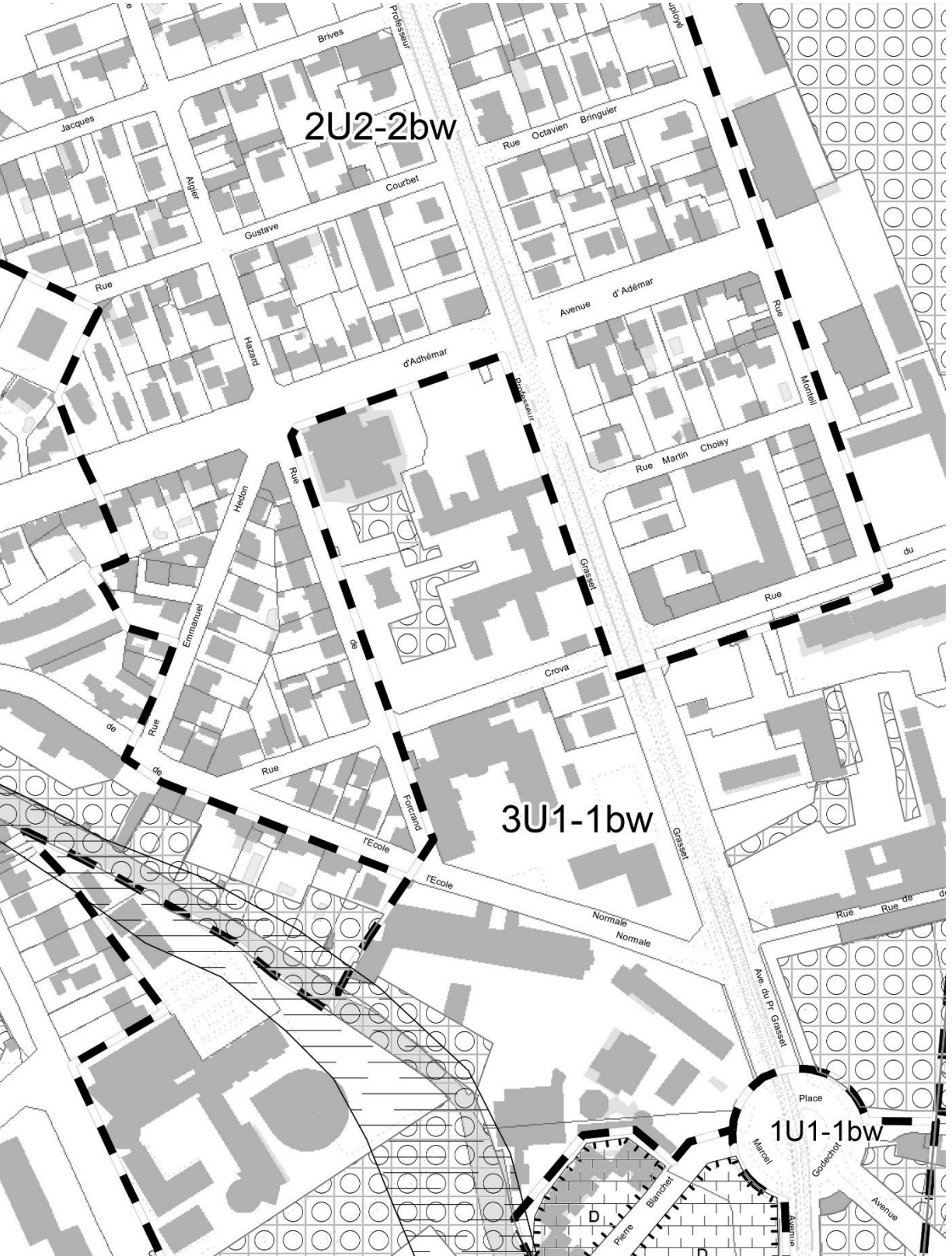
Le site est par ailleurs intégré dans le périmètre d'influence du tramway qui limite les obligations en matière de création de places de stationnement.

La rue Crova et l'avenue du Pr Grasset sont classées au « bruit des infrastructures de transport terrestre » par arrêtés préfectoraux (zones de 30 m de part et d'autre de l'axe).

La réduction d'une partie de l'espace boisé classé est nécessaire à la mise en œuvre du projet, et elle nécessite une évolution du PLU. De la même manière, le règlement applicable au site doit être modifié, afin de permettre la réalisation de commerces et de logements intégrés dans le projet d'aménagement et d'adapter la hauteur maximale sur le site.



### Extrait du plan du zonage



Source : PLU en vigueur. Extrait de la planche 10  
Ville de Montpellier

## Servitudes d'Utilité Publique

Le site est peu contraint par les servitudes d'utilité publique.

Il est concerné par :

- La servitude AC1 sur sa partie Sud du site : périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques (ancien hôpital St Charles, monument historique inscrit le 13 novembre 1997). Elle ne touche pas le bâtiment qui ne bénéficie par ailleurs pas d'une protection règlementaire (hormis celle du PLU). L'avis de l'ABF sera toutefois requis.
- La servitude T5 de dégagement aéronautique (175 m NFG).



Source : Fichier SIG Open data Ville de Montpellier



## I.3. Rappel du contenu du projet, programmation et parti d'aménagement

### Programmation

L'aménagement du site de l'ancienne maternité Grasset pour l'implantation du nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional est composé de la réalisation du Conservatoire *stricto sensu* et de l'aménagement de ses espaces extérieurs ; de la création d'espaces publics permettant une ouverture de l'îlot sur le quartier ainsi que de la réalisation de deux programmes immobiliers (mixtes et logements) intégrés à la conception d'ensemble de l'îlot.

1. **Nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional** : établissement recevant du public (ERP) de catégorie 1 (fréquentation maximale instantanée comprise entre 1 500 et 3 000 personnes), incluant :

- la rénovation du bâtiment principal existant le long de l'avenue du professeur Grasset qui sera conservé, et qui abritera la partie administrative de l'équipement ;
- la construction d'un nouveau bâtiment, conçu comme « arrière scène » de l'édifice ancien et qui abritera les diverses salles d'enseignement et de pratique musicale et chorégraphique, ainsi que les salles de diffusion.

La programmation du contenu de cette nouvelle offre est synthétisée comme suit :

- 104 salles d'enseignement et de pratique musicale, dont studios de répétition et d'enregistrement, 9 salles de danse, 1 auditorium de 400 places, des bureaux administratifs ;
- Surface utile totale des locaux environ 6 700 m<sup>2</sup>, surface de plancher totale environ 8 900 m<sup>2</sup>.
- Le nouveau bâtiment du Conservatoire sera organisé en T+2, avec une hauteur maximale d'environ 17 m.

2. **Deux programmes immobiliers :**

- A l'angle de l'avenue du professeur Grasset et de la rue Pierre d'Adhémar, au nord-est de l'îlot : un bâtiment de 4 étages (environ 1 000 m<sup>2</sup> SDP) qui marquera l'angle de la future place publique, accueillant un programme mixte de logements, avec des commerces ou services de proximité en rez-de-chaussée. Est notamment prévue une brasserie accessible depuis l'avenue du professeur Grasset au niveau de l'arrêt du tramway et ouvrant sa terrasse sur la future place publique et l'entrée du conservatoire ;

- En bordure de la rue Forcrand, à l'ouest de l'îlot, entre la crèche existante et le futur jardin public : un programme immobilier de logements, au milieu des grands arbres, sur 5 étages, plus éventuellement un étage en attique (environ 2 250 m<sup>2</sup> de SDP).

Ces deux programmes représenteront un total d'environ 70 logements, comprenant une résidence étudiante, pour une surface de plancher d'environ 3 500 m<sup>2</sup>.

Les logements programmés seront composé de :

- 30% de logements locatifs sociaux ;
- 20% de logements intermédiaires ;
- 50% de logements en accession libre.

### **3. Aménagement des espaces publics :**

- **Aménagement des abords du CRR** : Les abords du conservatoire seront valorisés et ouverts sur le quartier. Ces espaces organiseront l'accueil des usagers, valoriseront l'édifice et créeront des zones de transition entre la ville et l'équipement. L'espace autour des bâtiments existants et nouveaux sera ouvert, dégageant :
  - un « parvis linéaire » le long de l'avenue du professeur Grasset, permettant de retrouver une continuité piétonne le long de l'avenue (très étroite, voire inexistante aujourd'hui à ce niveau) et ménageant l'accès aux bureaux administratifs aménagés dans le bâtiment ancien ;
  - deux parvis plus profonds situés de part et d'autre du bâtiment principal de l'ancienne maternité, correspondant aux entrées des différents espaces du conservatoire : au nord, l'entrée principale (et accès auditorium) et au sud l'entrée secondaire (entrée à l'espace des musiques actuelles).
- **Création d'une place publique** au nord-est de l'îlot, dans le prolongement de la placette existante qui se situe de l'autre côté de l'avenue du professeur Grasset. La nouvelle place permettra tout à la fois de créer du lien de part et d'autre de l'arrêt du tramway Boutonnet et d'inviter vers le conservatoire. Dans le prolongement du parvis du conservatoire, elle marquera l'entrée principale à l'équipement, ainsi que l'accès à l'auditorium. Cet espace public ouvrira l'îlot sur son environnement et permettra de le raccrocher à l'espace de vie adjacent. Bordée d'un côté de futurs commerces (dont une brasserie avec terrasse sur la place) et par le nouveau conservatoire et l'auditorium de l'autre, elle participera à l'animation du quartier. Conçue comme une place publique méditerranéenne, elle permettra aux spectateurs de s'installer en terrasse avant ou après une manifestation. L'espace bénéficiera d'un

traitement homogène des plantations, des revêtements et du mobilier urbain. Le grand cèdre sera préservé et signalera l'entrée du CRR.

- **Aménagement d'un jardin public au sud-ouest de l'îlot**, permettant de préserver et de valoriser les boisements existants, là où ils présentent les plus beaux sujets. Destiné aux riverains habitants du quartier Boutonnet, ce square ouvert au public permettra de créer un espace vert dans un quartier résidentiel qui en est faiblement pourvu. Il constituera un lieu de détente pour le quartier, indépendant de l'activité du CRR, mais qui pourra être utilisé ponctuellement par ce dernier comme lieu d'expression d'activités musicales en extérieur. Un théâtre de verdure y sera aménagé en ce sens. Le jardin participera à la visibilité du conservatoire et son ouverture sur la ville.

## Parti d'aménagement urbain et architectural

Le parti urbain proposé consiste, en premier lieu, à dégager sur l'avenue du Professeur Grasset, autour de la station du tramway et au droit du conservatoire, des espaces urbains au bénéfice des piétons et des nouvelles constructions, avec :

- l'ouverture de l'espace autour des bâtiments (existants et nouveaux) et leur réintégration à l'espace public de la voie, constituant une continuité piétonne, un « axe de sérendipité généreux et sécurisant » le long de l'axe ;
- la mise en scène de la façade principale de l'ancienne maternité, avec une implantation en recul des bâtiments nouveaux qui l'encadrent, dégageant deux « parvis » plus profonds au CRR de part et d'autre du bâtiment historique conservé, deux placettes, correspondant aux entrées principale et secondaire du conservatoire ;
- l'aménagement d'espaces publics bénéficiant au quartier : avec la création d'une place en lien avec la placette existante qui se situe en vis-à-vis de l'autre côté de l'arrêt du tramway, et avec la création du square public à l'angle sud-ouest du site.

Le parti architectural et la forme du bâtiment nouveau doivent permettre de traiter les différentes relations du conservatoire à son environnement :

- coté avenue Grasset : une image urbaine et minérale, avec un alignement du bâti sur l'espace public (parvis et place) ;
- « coté jardin » (rues « arrières »/ Grasset) : une implantation bâtie plus aléatoire, où bâti et végétal s'interpénètrent, donnant une image plus informelle et organique ;
- au centre, ces deux environnements seront reliés par un bâtiment constitué de volumes bâti fragmentés par la verdure, conçus dans un esprit de village, le « village musical », intégrant des terrasses végétalisées, jardins intérieurs et patios.

## II. Modalités juridiques et administratives de la mise en compatibilité du PLU

### 2.1. Cadre légal de la mise en compatibilité avec une opération d'intérêt général

Au terme de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »*

Lorsque la réalisation d'un tel projet nécessite une évolution du document d'urbanisme, une procédure de mise en compatibilité du PLU peut être mise en œuvre. La procédure est régie par :

- les articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme issus de l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,
- les articles R153-15 à R153-17 du même code issus du Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

#### **Article L 153-54**

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

#### **Article L153-55**

*« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :*

*1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :*

*a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*

*b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.*

*Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »*

#### **Article L153-56**

*« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »*

### **Article L153-57**

*« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :*

*1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;*

*2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »*

### **Article L153-58**

*« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :*

*1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;*

*2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

*3° Par arrêté préfectoral lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ;*

*4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. A défaut de délibération dans un délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, la mise en compatibilité est approuvée par arrêté préfectoral. »*

### **Article L153-59**

*« L'acte de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26.*

*Dans les autres cas, la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.*

*Lorsqu'une déclaration de projet nécessite à la fois une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et du schéma de cohérence territoriale, la mise en compatibilité du plan devient exécutoire à la date d'entrée en vigueur de la mise en compatibilité du schéma. »*

### **Article R153-15**

*« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :*

*1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et*

*nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;*

*2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.*

*Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.*

*L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.*

*La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »*

## 2.2. Le régime juridique applicable au Plan Local d'Urbanisme en vigueur et à sa mise compatibilité

Le PLU de la commune de Montpellier a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 mars 2006 et a, depuis lors, été l'objet de plusieurs procédures d'évolution (mises en compatibilité, révision simplifiée, modifications, modifications simplifiées et mises à jour).

L'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisés, qui déterminent le nouveau régime juridique applicable aux PLU, sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016.

Pour autant, la mise en compatibilité du PLU reste régie par les dispositions des articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015.

En effet, l'article 12 VI du Décret prévoit que :

*« Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent également applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet, après le 1er janvier 2016, d'une procédure de révision sur le fondement de l'article L. 153-34 de ce code, de modification ou de mise en compatibilité. »*

Il en résulte que les articles R123-1 à R123-14 du Code de l'urbanisme relatifs au contenu des PLU restent applicables dans leur version en vigueur au 31 décembre 2015 dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

Les dispositions des articles R. 151-1 à R. 151-55 dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016 seront applicables lors de la prochaine procédure d'élaboration ou de révision du document.

## 2.3. Cadre légal de l'évaluation environnementale

Le champ d'application de l'évaluation environnementale des plans locaux d'urbanisme est précisé par les articles R104-8 à R104-14 du Code de l'urbanisme issus du Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 susvisé.

En l'espèce, la nécessité ou non de soumettre la présente procédure de mise en compatibilité du PLU doit être regardée en considération des articles R104-8 et R104-9.

### Article R104-8

*« Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*

*2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.*

### Article R104-9

*« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision ;*

*3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »*



En l'occurrence, le territoire de la commune de Montpellier est concerné par un **site Natura 2000 (Zone Spéciale de Conservation – ZSC n°FR9101392 « Le Lez »)**. Il s'agit donc de déterminer si la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision et entre par conséquent dans le champ d'application de l'évaluation environnementale obligatoire au titre de l'article R104-9 ci-dessus.

L'article L153-31 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

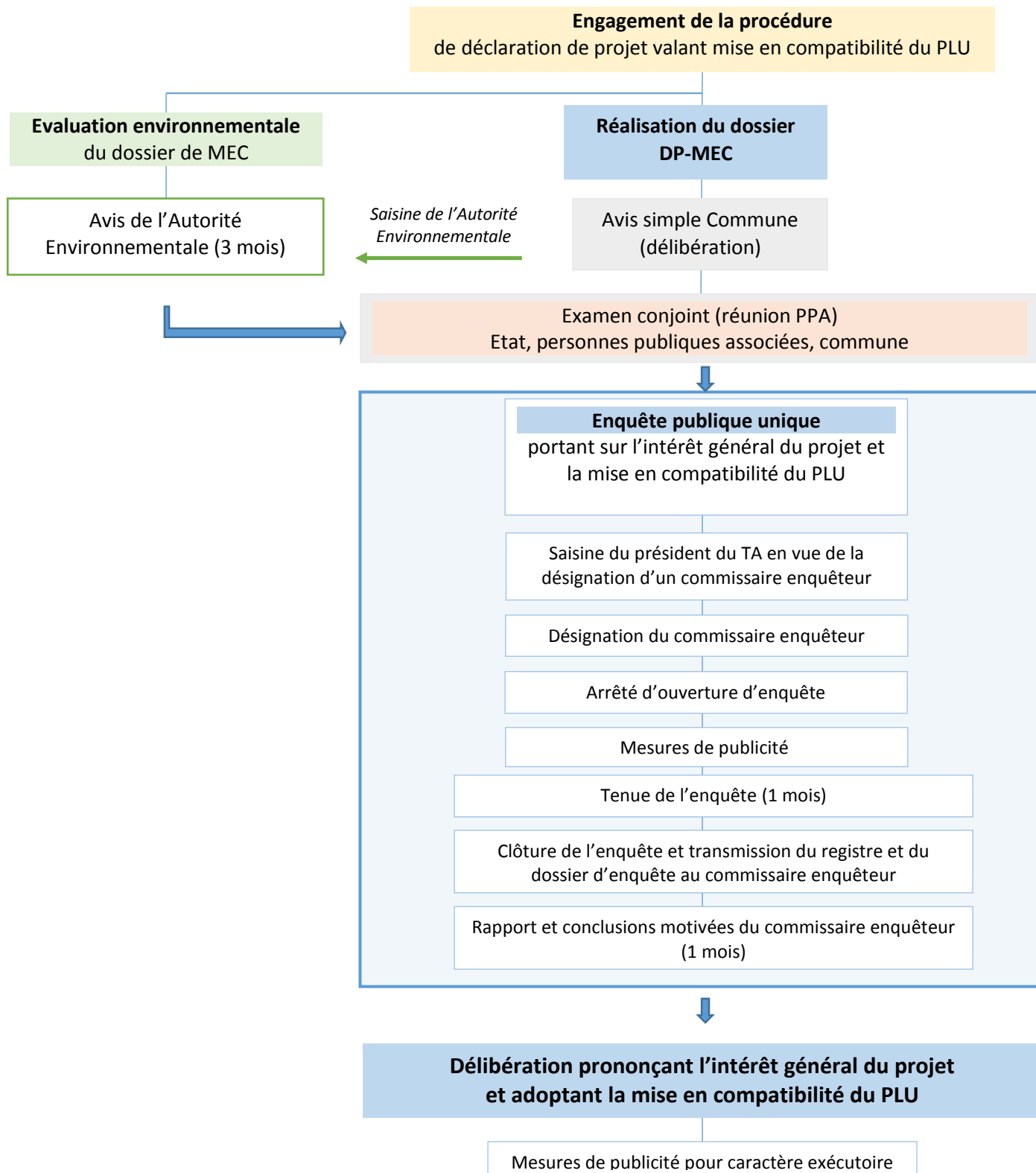
Considérant que la mise en compatibilité envisage la réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC) positionné sur le site du projet, elle est soumise à une évaluation environnementale obligatoire.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU est intégrée en pièce F du dossier d'enquête publique unique. Elle constitue, avec les données relatives au rapport de présentation modifié, un additif au rapport de présentation du PLU.

Elle conclue à l'absence d'incidences notables sur l'environnement et à l'absence d'incidences sur un site Natura 2000.

L'avis de l'autorité environnementale est joint au dossier d'enquête (Cf. PIECE I).

## 2.4. Schéma synoptique de la procédure



## III. Modifications des pièces du dossier de PLU

### 3.1. Le projet au regard du PLU

#### Au regard des orientations générales du PADD

Le projet d'implantation du nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional sur le site de l'ancienne maternité Grasset s'inscrit parfaitement dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de la ville de Montpellier, tant dans ses orientations générales que dans ses orientations spatiales.

En effet, le projet permet de :

- « CONTRIBUER AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE L'AGGLOMERATION », en « **permettant la réalisation de grands équipements métropolitains** » ;
- « RENFORCER LE CENTRE-VILLE : LE PROJET « MONTPELLIER GRAND COEUR » » : dans lequel se situe le site de l'ancienne maternité, de manière à contribuer à « **Elargir le centre-ville et son rayonnement** », notamment en « **Engageant des opérations de renouvellement urbain** » et en « **Poursuivant la réhabilitation urbaine de l'Ecusson et des faubourgs** ». Ces projets doivent permettre d'« **Aménager l'espace public** ».
- « LOCALISER L'URBANISATION NOUVELLE EN COHERENCE AVEC LE RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN EN SITE PROPRE », le site se place sur la ligne 1 du tramway, axe de développement préférentiel nord-ouest/sud-est ;
- « RENFORCER L'IDENTITE DE CHAQUE QUARTIER POUR UNE VILLE PLUS CONVIVIALE » : le projet participera à « **embellir les espaces publics** » du quartier Boutonnet, à « **poursuivre l'aménagement d'espaces publics créateurs de centralité de quartier** », avec la création de la place publique, en lien avec la placette existante au niveau de l'arrêt de tramway Boutonnet et à « **valoriser l'espace public autour du projet des nouvelles lignes de tramway** », en créant une continuité piétonne et des placettes le long de l'avenue du professeur Grasset ; ici aussi, le PADD encourage à « **engager des opérations de renouvellement urbain** », de manière à « **permettre à tous les quartiers, sans exception, de s'intégrer à la ville** ».

### Au regard des OAP

Le site n'est pas concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La mise en compatibilité du PLU avec le projet d'implantation du Nouveau CRR ne nécessite donc pas de modification des OAP existantes.

Situé en zone urbaine constituée, il ne nécessite par ailleurs pas non plus la réalisation d'une nouvelle OAP (obligatoire sur les zones à urbaniser).

### Au regard des dispositions réglementaires

Par contre, le projet n'est pas compatible avec les dispositions réglementaires du PLU, sur trois points :

- l'inscription d'un espace boisé classé (EBC) au cœur du site de l'ancienne maternité, qui empêche la construction d'un bâtiment prévu dans le cadre du projet de construction du nouveau Conservatoire, ainsi que l'aménagement d'accès sécurisé au cœur du site ;
- l'inscription en secteur 3U1-1, qui n'autorise que les occupations et utilisations du sol existantes ou conformes à la vocation institutionnelle du propriétaire, et qui ne permet pas la réalisation des opérations de logements ou l'implantation de commerces qui accompagnent le projet d'aménagement du site ;
- l'indice « b », qui limite la hauteur maximale à 55 m NGF, soit 21 m (le terrain naturel étant à 34 m NGF).

Aussi, le règlement écrit et graphique du PLU de la ville de Montpellier doit être modifié afin de permettre la réalisation du projet d'implantation du Conservatoire à Rayonnement Régional sur le site de l'ancienne maternité Grasset. Ces modifications concernent :

- la réduction de l'EBC au cœur du site, sur une partie par ailleurs principalement non boisée ;
- l'intégration du site de projet dans le secteur 3U1-4, qui admet une mixité d'occupation du sol, afin de permettre notamment la réalisation de logements et l'installation de commerces prévu dans le cadre de l'aménagement du site ;
- la suppression de l'indice « b », précédemment associé au site, qui limite la hauteur maximale, malgré le changement de secteur de zone.

L'indice « w » est maintenu.

### Au regard du rapport de présentation

Le PLU sera complété dans son rapport de présentation afin d'intégrer les évolutions réglementaires nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement du site de l'ancienne maternité Grasset pour l'implantation du nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional.

Le détail des modifications du rapport de présentation du PLU est développé en pièce F du présent dossier d'enquête.

## 3.2. Mise en compatibilité des pièces réglementaires

La mise en compatibilité du PLU de Montpellier avec le projet d'implantation du nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional (CRR) sur le site de l'ancienne maternité Grasset nécessite une évolution des pièces réglementaires écrites et graphiques du PLU :

- **modification du règlement écrit du PLU** : afin notamment de mentionner l'ancienne maternité Grasset dans les sites concernés par le secteur 3U1-4 ; l'indice « b » qui limitait la hauteur à 55 m NGF est supprimé ;
- **modification du zonage du PLU** (planche 10), incluant :
  - la modification de l'EBC sur le site : réduction de l'EBC sur des parties principalement non boisées ;
  - intégration du site dans un nouveau secteur de la zone 3U1 : le secteur 3U1-4.

L'indice « w », qui s'appliquait précédemment sur le site est maintenu.

### Evolutions apportées au règlement et justification des motifs

Tel que précisé dans les dispositions générales du règlement du PLU « la zone 3U1 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. »

Le projet d'implantation du nouveau Conservatoire à Rayonnement Régional s'inscrit parfaitement dans la vocation de la zone.

Cependant, son inscription en secteur 3U1-1 limite les possibilités d'occupation du sol :

- les équipements publics, installations et constructions liées aux équipements d'infrastructure, sont autorisés sans conditions ;
- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ne sont admises qu'à condition d'être liées aux occupations et utilisations des sols existantes dans le secteur concerné.

Le site est inoccupé depuis 14 ans, les dispositions concernant les activités existantes mentionnées sur le secteur sont donc inopérantes. Par ailleurs, le projet d'aménagement du site inclut, outre la réhabilitation du bâtiment principal existant et la construction d'un nouveau bâtiment pour le CRR, la construction de logements et l'implantation de commerces et services de proximité autour de la future place publique.

Aussi, afin de permettre cette mixité de fonctions urbaines sur le site de projet, tout en restant dans la zone dédiée aux grands équipements publics de Montpellier qui correspond parfaitement au projet du CRR, **le site de l'ancienne maternité Grasset est intégré au secteur 3U1-4.**

En effet, ce secteur existant de la zone 3U1 n'interdit pas les logements et les commerces, tout en restant dans la logique de valorisation des grandes unités foncières appartenant à des propriétaires à caractère institutionnel et accueillant de grands équipements collectifs, publics ou privés.

**Le maintien de l'indice « w »** sur le site est justifié par le souhait de la maîtrise d'ouvrage de veiller à ce que l'intérêt patrimonial et paysager du bâtiment et du site soient préservés dans le cadre du projet de réinvestissement urbain.

**Tableau récapitulatif de l'évolution du zonage**

<b>Zonage avant mise en compatibilité</b>	<b>Désignation de la zone</b>	<b>Zonage après mise en compatibilité</b>	<b>Désignation de la zone</b>
<b>3U1-1bw</b>	Secteur de référence de la zone 3U1, qui se caractérise par l'autorisation de réhabiliter, rénover, construire des bâtiments liés aux activités présentes dans la zone.	<b>3U1-4w</b>	Secteur spécifique de la zone 3U1, donnant des possibilités d'occupation du sol non liées aux activités présentes dans la zone, et portant la hauteur de 21 m (55 m NGF) à 23 m.

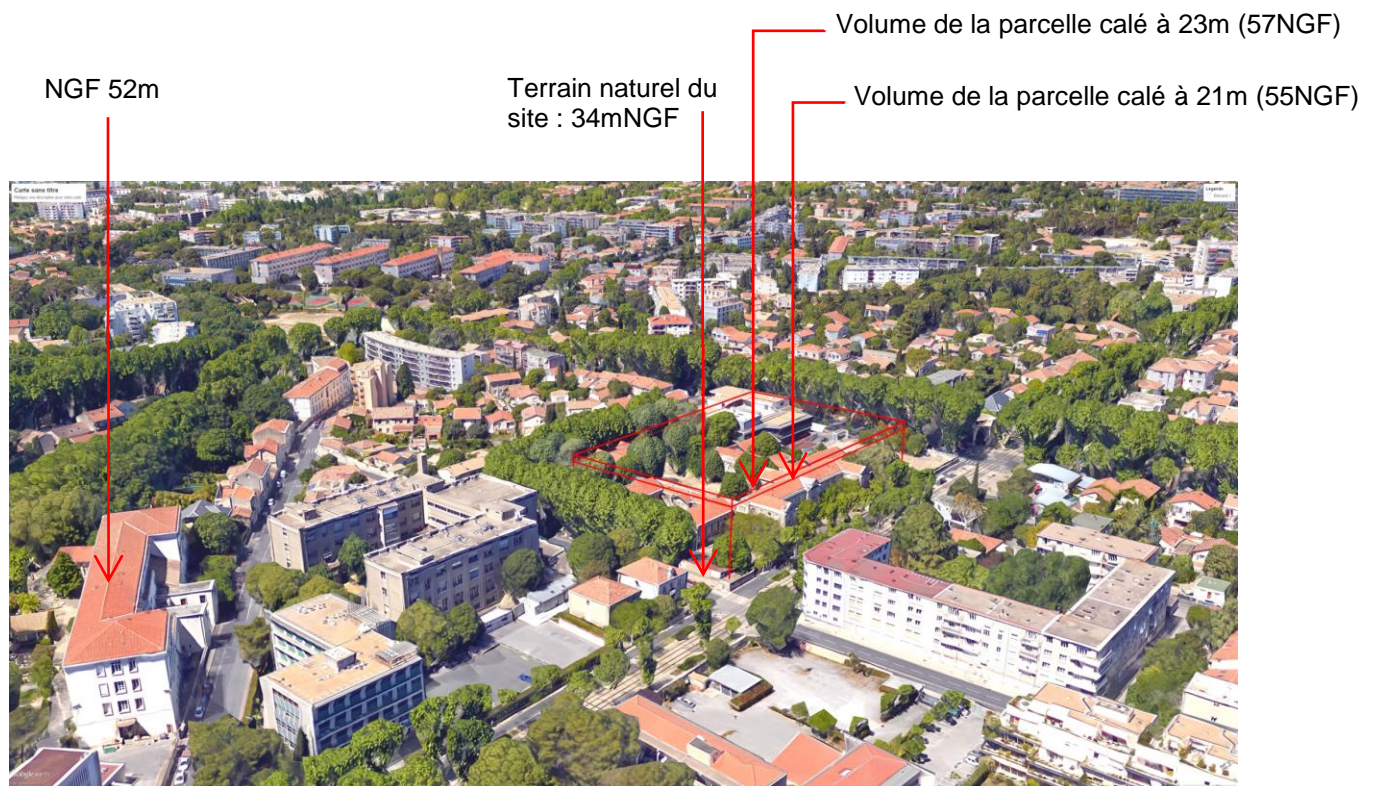


**La suppression de l'indice « b »** sur le site est justifiée par la nécessité programmatique associée au projet, qui implique la réalisation d'opérations de logements (3 500 m<sup>2</sup> de SDP), associée à la volonté de préserver les boisements existants sur la parcelle et de limiter l'imperméabilisation des sols. Les deux bâtiments projetés sont prévus à R+4, avec un RdC commercial, et à R+5. Leur hauteur devrait avoisiner les 21 m sur le plot le plus haut, hors édifices techniques (ascenseur notamment). C'est ce dernier point qui nécessite de ne pas limiter la hauteur à 55 m NGF (équivalente à une hauteur maximale de 21 m par rapport au terrain naturel).

Cette évolution aura un faible impact paysager, tant pour les vues proches sur le site que pour les vues plus lointaines, comme depuis l'esplanade du Peyrou, pour laquelle cette servitude de hauteur avait été instaurée. De plus, les bâtiments seront intégrés dans la végétation dont les frondaisons dépassent cette hauteur maximale.

Les vues ci-dessous illustrent ce propos :

### Vue d'ensemble Google Earth



*Vue réelle vers le site depuis l'esplanade du Peyrou :*



*Vue « zoomée » vers le site, avec représentation du volume de la parcelle (Google Earth):*

**Hauteur 21m**



**Hauteur 23m**



Un impact visuel depuis l'esplanade du Peyrou très faible, d'autant que les boisements existants viendront masquer les bâtiments.



**Tableau récapitulatif des principales règles de constructibilité applicables au secteur 3U1-4 et modifications apportées au règlement du secteur**

LIBELLE / ARTICLE	RECAPITULATIF DES EVOLUTIONS DU REGLEMENT <i>Ajouts en bleu</i> (Mention à la pagination de la modification dans le règlement du PLU de Montpellier en gris)	JUSTIFICATION DES MOTIFS
Caractère de la zone	<p><b>DESCRIPTION :</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>PRINCIPALES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES :</b> (page 314 du règlement)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans son ensemble, la zone 3U1 se caractérise par l'autorisation de réhabiliter, rénover, construire des bâtiments liés aux activités présentes dans la zone ;</li> <li>▪ Des secteurs spécifiques sont délimités dans la zone afin de prendre en compte des variations de règles concernant notamment l'implantation des constructions, la hauteur, la nature et les modalités d'occupation du sol : <ul style="list-style-type: none"> <li>• secteur 3U1-4 : Faculté des Sciences et Faculté des Lettres, cité universitaire Vert-Bois, restaurant et cité universitaires du Triolet, CHRU Guy de Chauliac et Saint-Eloi, Saint-Priest, <i>site du Conservatoire à Rayonnement Régional (ancienne maternité Grasset)</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilités d'occupation du sol non liées aux activités présentes dans la zone ;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>	<p>Le projet sur l'ancienne maternité Grasset s'inscrit bien dans la logique de la zone 3U1, puisqu'il s'agit d'une grande unité foncière appartenant à des propriétaires «institutionnels» (CHU, puis Métropole), qui abrite un grand équipement public (ancienne maternité départementale qui va devenir Conservatoire à Rayonnement Régional).</p> <p>L'intégration du site de l'ancienne maternité Grasset au secteur 3U1-4, permet d'ouvrir les possibilités d'occupations du sol par rapport à la zone générale, et ainsi mettre en œuvre le programme de réinvestissement urbain du site, qui inclut une mixité de fonctions.</p>
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>5) Implantation des constructions dans le secteur 3U1-4 :</b> (page 323 du règlement)</p> <p>Le long de la rue du Truel <i>et le long de la rue Crova</i> : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect :  <math>D &gt; ou = 2/3 A</math>.  Le long des autres voies et emprises publiques : les façades des constructions seront implantées suivant le prospect : <math>D &gt; ou = A</math>.</p>	<p>Modification ponctuelle de la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies : le long de la rue Crova au droit du site, afin de permettre la réalisation du projet d'implantation du nouveau CRR.</p>

## Modification de l'EBC au droit du site

La réduction de l'espace boisé classé nécessaire à la réalisation du projet représente 371 m<sup>2</sup>.

Cette réduction s'applique :

- à l'espace situé dans la cour intérieure des bâtiments existants de l'ancienne maternité, qui correspond principalement à un espace non boisé. C'est sur ce secteur là que la réduction de l'EBC est nécessaire à la construction du nouveau bâtiment du CRR. Le projet impliquera sur cette partie la suppression d'un seul arbre. Il s'agit d'un arbre qui doit par ailleurs être abattu car il est identifié comme « arbre non pérenne », en raison de sa dangerosité (cf. diagnostic phytosanitaire des principaux arbres du site - Pousse Conseil et Pierre Aversenq - Avril 2016) ;
- aux voies d'accès au cœur du site pour les secours, et aux abords du bâtiment de logements à créer. Cette réduction est nécessaire pour permettre ces aménagements (voies d'accès, création de balcons). Pour autant, les arbres concernés par la réduction de l'EBC seront préservés dans le cadre de ces aménagements.

Les incidences de la réduction de l'espace boisé classé sur l'environnement sont analysées dans l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité (pièce F suivante de l'enquête publique).



**Parties concernées par la réduction de l'EBC**



0 25 50 75 100 m





