Montpellier / Municipales

Nouvelle bataille autour du logo EELV

Page 9

Antigone

Un décès dans l'incendie d'un immeuble

Page 10

JEUDI 5 MARS 2020 - midilibre.fr 1,30 € - N°27139

Midi Libre

Montpellier et sa région

Coronavirus

Nos experts répondent à toutes vos questions

L'Événement

NOS 12 PAGES #WEEK-END

Deux voix magiques au Chai du Terral

Raphaële Lannadère "L" et Blick Bassy partagent la scène à Saint-Jean-de-Védas ce soir. Un pur bonheur pour les oreilles.

Second cahier

PHOTO HÉLÈNE BOZZI

AVEYRON

À Montézic, les 14 M€ ne sont pas la priorité

Le "super legs" laissé par un enfant du pays ne constitue pas un enjeu électoral pour la commune qui ne compte qu'une liste.

Élections municipales

PHOTO JEAN NOTE

JUSTICE

Le géant Uber mis à mal en France

Selon la Cour de cassation, le chauffeur est un salarié. Une décision qui pourrait remettre en cause le modèle économique.

Pages France / Monde

PHOTO JEAN-MICHEL MART

SPORTS DE GLACE

L'Héraultais écarté de la présidence

La Fédération française n'a pas retenu la candidature de Marc Bella à la succession de Didier Gailhaguet pour un problème de licence.

Pages Sports

ENTRETIENS Manuelle Gautrand, architecte de réputation internationale, formée à l'école d'architecture de Montpellier, créatrice du Belaroïa, en face de la gare Saint-Roch, défend le concept de construire la ville sur la ville. De son côté, André Brunel, avocat spécialisé en droit public, rappelle les grands principes du code de l'urbanisme et les conséquences d'arrêts de programmes immobiliers déjà actés.

« La clé d'une ville responsable est de se densifier sur elle-même »

Recueilli par
Michel Pieyre
mpieyre@midilibre.com

Une ville peut-elle accueillir toujours plus d'habitants ?
J'ai une position assez claire, une ville ne peut pas refuser de nouveaux habitants. Aujourd'hui, nous parlons de la ville comme devant être un lieu inclusif, qui accueille le mieux possible, c'est un besoin. Beaucoup de gens cherchent à habiter en ville, ce n'est pas un exode mais une forme d'attirance, qui est inexorable.

Est-ce raisonnable de vouloir stopper l'urbanisation ?
La réponse, égoïste, serait d'arrêter l'urbanisation et de ne plus rien faire. Mais ce serait grave. Comment accueillir des gens qui veulent habiter à Montpellier, en leur refusant le droit d'y vivre ou en les laissant s'installer toujours plus loin des centres d'activités, les condamnant à des trajets de plus en plus longs pour simplement aller travailler ? C'est à la fois intenable, très peu écologique. Nous devons tous réfléchir à la meilleure manière de leur offrir un habitat, sans forcément construire du neuf. Nos villes sont pleines de lieux qui ne sont pas occupés. Leur rénovation et leur transformation sont à la fois une opportunité de régénération pour le quartier mais aussi une manière d'accueillir sans prolonger cette logique historique d'étalement urbain.

Quelle est votre expertise sur Montpellier, que vous connaissez bien ?
Si je peux me permettre une seule critique, cette ville a délaissé son centre depuis de trop nombreuses années. En même temps qu'elle s'attachait à faire des projets assez ambitieux à l'extérieur, de plus en plus loin, elle n'a pas prêté attention à maintenir un certain niveau de vie dans l'hypercentre, à le régénérer, à le densifier, à lui conserver une forme de modernité, par justement des rénovations, des transformations, et une attention continue à le maintenir vivant.

D'où part ce sentiment ?
Il y a sept ou huit ans, j'avais l'impression que l'hypercentre

> **L'hypercentre doit être toujours le centre des attentions**
> MANUELLE GAUTRAND, ARCHITECTE

était un peu abandonné. J'ai vécu au pied des Arceaux et près de la place de la Comédie. L'Écusson est extraordinaire, avec des hôtels particuliers, un espace urbain médiéval et méridional, c'est unique. Une fois qu'un centre ne fait plus l'objet d'une attention continue, il perd son animation et a tendance à se vider. Une ville est comme un être humain : si on ne s'en occupe pas, elle tombe malade. Et rendre un centre-ville à nouveau attirant, parce que vivant et animé, prend évidemment plusieurs années.

Comment mettre en valeur cette renaissance ?
Par des opérations ponctuelles de restructuration, d'extension, ou parfois de démolition et de reconstruction quand il y a des immeubles vraiment vétustes.

Quel est le rôle de l'élu ?
Il doit absolument veiller à maintenir un niveau de qualité de l'espace urbain et de l'espace public mais aussi, et cela est beaucoup plus complexe pour lui, veiller à maintenir des logements de manière régulière, à maintenir une forte mixité, à maintenir des commerces.

Que préconisez-vous ?
Il faut stopper l'étalement urbain, c'est-à-dire aller vers un urbanisme contrôlé, fait d'une harmonie entre, d'une part, une attention particulière à apporter au centre-ville et, d'autre part, une ouverture vers des projets choisis et écologiques dans tous les quartiers et en périphérie. La clé d'une ville vraiment responsable, qui respecte l'environnement en minimisant les transports particuliers, est, entre autres, de se densifier sur elle-même. Elle doit y réfléchir d'une manière intelligente, contextuelle, en imaginant des formes de densité qui soient bienveillantes et qui soient compensées par la création de poches végétales, de nouveaux espaces verts. Le mot densité fait peur. Pourtant, les villes autour de la Méditerranée sont souvent très denses, elles ont une forme de domesticité qui les rend éminemment humaines.

Vous parlez de construire la ville sur la ville, quelle est cette Idée ?
Ce n'est pas forcément démolir, ou surélever un immeuble,

Manuelle Gautrand a vécu les vingt premières années de sa vie à Montpellier.

ou l'étendre. C'est un peu comme de l'acupuncture, s'occuper de son patrimoine ancien, le restructurer. Je n'oublie pas la modernité à apporter dans les espaces publics, comme améliorer les places. Inciter les propriétaires à embellir leur foncier, à défaut les acheter et réaliser des opérations exemplaires qui vont donner envie aux autres d'emboîter le pas. L'hypercentre doit être toujours le centre des attentions.

Un exemple type serait votre œuvre, le Belaroïa ?
C'était une parcelle vide et un projet neuf. Il y avait une forte densité requise dans le cahier des charges lancé par la mairie. Elle incitait à une mixité programmatique, que nous avons suivie, et encore plus poussée. Nous avons minimisé la part des hôtels pour construire des logements. J'ai estimé que c'était important dans ce bâtiment si bien placé, qu'il n'y ait pas que des visiteurs de passage mais aussi des Montpelliérains. J'ai également souhaité créer un grand salon urbain, ouvert à tous, y compris à tous les Montpelliérains, qui est la grande terrasse du premier étage. C'est pour moi un espace fondamental, quasiment public, qui s'adresse à tout le monde, un lieu de vie dans lequel ils peuvent aller tout le temps, au-delà des habitants du bâtiment.

Qu'attendez-vous du futur maire ?
Il faut absolument établir avec lui une logique donnant-donnant, qu'il y ait une forme d'espace public dans les projets, pour que la ville ne se privatise pas complètement.

Que pensez-vous des zac ?
Peut-être n'est-ce plus l'outil le plus adapté aujourd'hui. Et de temps en temps, il faut pouvoir travailler dans le diffus, laisser des opérations uniques émerger. Une zac anticipe tout sur dix, quinze ans, ce n'est pas souple, il ne faut pas que tout passe par cela, c'est fondamental.

« Une zac peut être achevée du jour au lendemain »

André Brunel, avocat en droit public. PHOTO M.P.

André Brunel, ancien bâtonnier de l'ordre des Avocats de Montpellier, est spécialiste du droit public.

Peut-on stopper des zones d'aménagement concerté (zac) déjà programmées ?
On peut toujours tout faire. Une zac dont le programme a été adopté peut être achevée du jour au lendemain sans que les constructions initialement prévues soient faites. C'est une décision politique. Tout dépend des contrats conclus et qui les a signés.

Cela peut-il coûter à la collectivité ?
A priori, tant que des partenaires privés ne sont pas en cause, une personne publique peut prendre ce genre de décision si elle estime qu'elle est conforme à l'intérêt général, qui est d'ailleurs toujours légitime. Après, si cette décision cause des préjudices notamment aux promoteurs, il faudra que la responsabilité de la personne publique soit mise en cause, que l'on puisse démontrer qu'elle a commis une faute dans sa décision d'arrêter la continuation.

Y a-t-il des clauses d'indemnités dans les contrats ?
En général, oui. Elles stipulent des pénalités, par exemple dans le retard des travaux, à l'inverse dans le cas où la personne publique provoquerait un préjudice auprès du cocontractant. Nous sommes dans le droit contractuel classique.

Dans quels cas l'affaire se termine au tribunal ?
La clause d'indemnités n'a pas été prévue, cela arrive, et si les parties ne sont pas d'accord, c'est au tribunal d'arbitrer.

Dans le cas d'une zac où l'État est partie prenante, que se passe-t-il ?
Si l'État est partenaire dans la réalisation de la zac, il faudra qu'il donne son accord pour l'arrêt des programmes. Si ce n'est pas le cas, la collectivité ne peut pas décider du jour au lendemain l'arrêt des travaux.

Une mairie peut-elle interdire un permis de construire à un promoteur ?
Nous sommes régis par un plan local d'urbanisme (Plu) qui prévoit des zones constructibles. La grande théorie du droit de l'urbanisme en France est le droit de la constructibilité limitée. On ne peut pas construire n'importe où, n'importe comment. À partir du moment où ces zones sont autorisées, on doit pouvoir construire dessus. Sans modification du Plu, je vois mal comment on pourrait décider d'arrêter des constructions.

Comment modifier un Plu ?
Il faut reprendre quasiment toute la procédure. À Montpellier, cela paraît ubuesque. Mais, sur une zone constructible, on peut décider que tel ou tel terrain est classé inconstructible, à condition que la demande soit motivée. Sinon, le demandeur peut s'estimer lésé.

L'urgence climatique peut-elle être une raison ?
Il faut que cela soit démontré scientifiquement.

La ville a-t-elle grandi trop vite ?
Oui. Elle a explosé. Je pense qu'il faut stopper son expansion, cela fait cinquante ans que c'est un chantier, ce serait raisonnable.

Recueilli par M. P.