

# III-27

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement  
et de programmation  
secteur Av des Moulins -  
Mas de Campagne*



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise en compatibilité (Malbosq).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012		
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012		
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012		
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012		
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013		
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013		
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013		
Mise en compatibilité (Ligne 5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013		
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014		
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014		
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014		
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015		

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur Avenue des Moulins – Mas de Campagne

(Art. L.151-6 et L.151-7 du CU)

**ATTENTION** : Les orientations d'aménagement définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.



## 1. LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » se situe au nord-ouest de la ville de Montpellier, entre l'avenue des Moulins et la rue du Professeur Blayac. Il représente un secteur d'urbanisation de 6 ha environ. Cet ensemble est contigu à l'entreprise Sanofi.

Le site est desservi par la ligne 3 de tramway et des lignes de bus.

## 2. NATURE DE L'OPERATION

Il s'agit d'accompagner la mutation et le renouvellement de ce secteur, une fois le départ effectif de l'Ecole Supérieure de Commerce de Montpellier sur le secteur de la Mogère.

Ce site de renouvellement urbain présentera un caractère mixte où se côtoieront des constructions destinées à l'habitation, aux commerces et aux activités. Le changement de destination de ce secteur permettra de répondre à la forte demande en logements qui s'exprime sur ce secteur de Montpellier, tout en promouvant une mixité des fonctions. Cette opération d'aménagement, qui s'appuiera sur la présence d'un environnement paysager de qualité et une très bonne accessibilité, devra tenir compte de la sensibilité hydraulique du site en maintenant des transparences et en créant un dispositif de rétention.

## 3. PARTI D'AMENAGEMENT

### 3.1 Données quantitatives

Le tènement foncier concerné par cette orientation d'aménagement et de programmation s'étend sur quatre parcelles :

- Parcelle TW 8 : surface du terrain de 20 299 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle TW 36 : surface du terrain de 34 488 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle TW 12 : surface du terrain de 3 369 m<sup>2</sup> ;
- Parcelle TW 23 : surface du terrain de 2 211 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Données qualitatives

Le parti d'aménagement du secteur « Avenue des Moulins – Mas de Campagne » s'articulera autour de plusieurs orientations fortes :

- Structurer ce nouveau morceau de ville en respectant la topographie et les transparences hydrauliques du site,
- Préserver les espaces de qualité et en particulier les boisements existants,
- Favoriser les modes de déplacements doux (piétons, cycles),
- S'adosser à la station de tramway existante pour structurer un espace public fédérateur.

Aussi, le projet pourra s'organiser autour :

- d'axes de composition mettant en valeur les qualités paysagères du site,
- d'un espace public structurant marqué par des façades bâties selon un principe d'alignement (cet aménagement public sera directement connecté à la station de tramway existante),

- de secteurs d'urbanisation organisés sur le principe d'îlots urbains au cœur d'un ensemble paysager,
- de la création d'une polarité commerciale associée à la station de tramway,
- du maintien d'une proportion importante de végétal, support de développement de modes cheminements piétons/cycles lisibles et confortables, gage de confort en mettant à distance les habitations des axes de circulation et permettant de relier aisément les différents équipements publics,
- du réaménagement du mas de Campagne, bâtiment déjà très remanié.

#### **4. CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR**

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

##### **4.1 Axes de composition**

- Les axes de composition du parti d'aménagement devront s'appuyer sur deux percées visuelles avec les caractéristiques suivantes :
- Confortables et structurantes, elles constitueront l'armature sur laquelle le projet d'aménagement s'appuiera,
- Elles garantiront la liaison avec l'espace public structurant à redéfinir, autour de la station de tramway et de la rue du Professeur Blayac,
- Elles permettront d'encadrer les futurs bâtiments,
- Elles pourront être largement plantées et participeront ainsi au maintien d'une ambiance paysagère sur le site,
- Elles pourront être le support de cheminements piétons permettant notamment de relier la station de tramway,
- La percée visuelle est-ouest prendra appui sur le talweg naturel présent sur le site, support de la transparence hydraulique existante.

##### **4.2 Accessibilité et circulation piétonne**

Les percées visuelles pourront accueillir des liaisons piétonnes permettant de connecter le quartier du nord à son environnement immédiat et plus particulièrement à la station de tramway « Hôtel du Département ».

##### **4.3 Le tramway et le bus**

Le secteur est desservi par la ligne 3 de tramway de la Métropole de Montpellier, station «Hôtel du Département». Il est également desservi en bus.

##### **4.4 Réseaux divers (Eau potable, Eaux usées, Eaux pluviales, Electricité, gaz, téléco**

La réalisation des réseaux d'eaux usées, de collecte des eaux pluviales, d'adduction d'eau potable et de défense incendie, ainsi que la réalisation des réseaux d'électricité, d'éclairage public compléteront l'aménagement du secteur.

