

# III-29

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement  
et de programmation  
secteur Plateau de la  
Pompignane*



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 (Malbosc).....	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 PLATEAU DE LA POMPIGNANE

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

## 1 – LOCALISATION DU SECTEUR

Le secteur PLATEAU DE LA POMPIGNANE se situe à l'est de la ville de Montpellier, en limite de la commune de Castelnau-le-Lez, essentiellement en zone urbaine aujourd'hui affectée à l'accueil d'activités.

Le secteur accueille notamment le site montpelliérain de la société IBM depuis les années 1960. D'autres activités sont venues compléter cette destination, dont l'entreprise Dell. La ZAC Parc Eurêka, en partie sur ce secteur, accueille, elle aussi, des activités de bureaux principalement.

Le plateau de la Pompignane s'inscrit dans le champ des politiques croisées de maintien et de développement des activités économiques et de renouvellement urbain de ce quartier.

Ce secteur représente au total une superficie de 38 hectares environ qui intégrera pour partie le périmètre d'une nouvelle zone d'aménagement concerté à créer (ZAC de la Pompignane).

Cette nouvelle opération de ZAC étant actuellement à l'étude, l'adaptation réglementaire liée à ce projet de ZAC interviendra ultérieurement : pour autant, les orientations d'aménagement générales de l'ensemble du plateau sont aujourd'hui connues et sont par conséquent présentées dans leur ensemble (future ZAC incluse) dans le plan de la présente OAP.

## 2 – NATURE DE L'OPERATION

Le plateau de la Pompignane est concerné par plusieurs projets d'aménagement :

- 1- Secteur « Balcons de Pinville » : correspond à la future ZAC de la Pompignane à créer (Ville de Montpellier / SA3M) - Localisé le long de la rue de Pinville, il a pour objectif de créer un nouveau quartier à dominante principale d'habitat. Occupé actuellement par des parcs de stationnement aériens et des locaux d'activités désaffectés, ce projet a pour principales ambitions : une intégration paysagère des nouveaux logements, une désimperméabilisation des sols, et une diversification des formes urbaines entre secteurs pavillonnaires et bâtiments d'activités du site. Porté par la Ville de Montpellier et son aménageur, ce projet constituera un élément majeur du projet global de renouvellement de l'image et de la destinée du quartier de la Pompignane.
- 2- « Campus technologique et tertiaire de la Pompignane » : d'une part, ce projet de renouvellement et de développement d'un secteur d'activités existant prend essentiellement la forme d'un projet de construction de surfaces d'activités tertiaires (bureaux, recherche, services, ...) par densification, sans extension, du parc d'activité de la Pompignane existant, avec un renforcement de ses qualités paysagères et des services aux entreprises. D'autre part, des logements et quelques commerces de proximité pourront y prendre place, notamment en bordure de la rue de la Vieille Poste. Porté par la Foncière des Régions, ce projet est susceptible de concentrer plus d'emplois sur ce site, de façon cohérente avec les logements projetés alentour et le développement de la vie de quartier.

- 3- « Pinville Nord » : projet envisagé sous maîtrise d'ouvrage privée portant sur la création d'un secteur de logements au nord du plateau, le long de la rue de Salaison, par le réaménagement de surfaces affectées précédemment à des parcs de stationnement. Il sera complété de l'ancien domaine municipal de la Pompignane.

### 3 – PARTI D'AMENAGEMENT

#### 3.1. *Données quantitatives*

Le parti d'aménagement du secteur repose notamment sur les principes suivants :

- La surface de plancher globale de l'ensemble des projets portant sur le secteur du plateau de la Pompignane représente environ 195 000 m<sup>2</sup> (non compris le futur secteur en ZAC « Balcons de Pinville »), dont environ la moitié sera affecté à du logement (ce qui représente environ 750 logements nouveaux) ;
- Une surface de plancher répartie selon un programme mixte composé de logements collectifs regroupés en immeubles de hauteurs variées, avec des émergences régulières et de locaux d'activités professionnelles venant renforcer le pôle d'emplois du plateau de la Pompignane. Quelques surfaces affectées au commerce de proximité viendront également renforcer ponctuellement l'animation des espaces publics et l'urbanité du plateau ;
- Le programme répondra aux critères de mixité sociale inscrits dans le Programme Local de l'Habitat, en proposant différents types de logements : 30 % de logements locatifs sociaux et aidés, 20 % de logements abordables et 50 % de logements en accession libre ;
- Des équipements publics sont programmés comme un groupe scolaire, un mail piéton et un parc public, ainsi que les voies de dessertes et réseaux nécessaires à la nouvelle urbanisation.

#### 3.2. *Données qualitatives*

Pour l'essentiel, l'aménagement du secteur est organisé à partir des principes suivants :

- Le projet global met en avant une organisation coordonnée de l'espace qui favorise un cadre de vie agréable et adapté aux nouvelles exigences des citoyens et des employés. Il proposera une couture urbaine des opérations projetées ainsi que des ouvertures/perspectives entre les différents sites, un travail sur les façades, des formes urbaines et des continuités paysagères. Il leur garantira un dialogue général entre les fonctions urbaines et leur inscription dans le tissu existant. Il structurera l'espace par un maillage viaire approprié, faisant la part belle aux modes de transports doux, et connecté aux grandes voiries desservant le plateau de la Pompignane.
- Les projets sur le plateau de la Pompignane intègrent chacun une forte présence d'éléments environnementaux comme parcs, promenades arborées, squares, parcours verts, bassins de rétention aménagés et paysagés, parc d'activités paysager.

Les principes d'ensemble sont les suivants :

- Ancrer les secteurs Pinville (future ZAC) et Pinville Nord sur la rue de Pinville par une **large promenade arborée** permettant de tenir à distance le tissu pavillonnaire résidentiel existant à l'ouest.

- Traiter, par un retrait et des hauteurs progressives, la couture avec le tissu résidentiel situé plus au nord sur la commune de Castelnau-le-Lez.
- Structurer le plateau de la Pompignane par la création de **nouvelles voiries apaisées** desservant les différentes opérations, notamment entre la rue de Pinville et la rue de la Vieille Poste (du nord au sud) et entre la rue Pierre Sémard et la rue de Pommessargues via la rue Euclide (d'ouest en est).
- Réorganiser la composition urbaine et les emprises bâties au sein du campus technologique de la Pompignane pour aboutir à la création de **deux axes paysagers nord/sud et est/ouest** permettant de valoriser le patrimoine végétal existant ainsi que le bâtiment de services.
- Implanter les bâtiments le long des rues principales du plateau de façon à créer des **façades urbaines marquées**, tandis que les **cœurs d'îlot** s'ouvriront vers le paysage créé et/ou le parc paysager situé au cœur du plateau. Il est important de limiter au maximum l'effet d'occultation que pourraient entraîner les constructions en privilégiant les percées paysagées sur l'ensemble du plateau.
- Elargir et **améliorer la rue de la Vieille Poste** au sud afin d'apporter un confort optimal aux futurs usagers et permettre d'y implanter potentiellement une ligne de transport en commun en site propre. Il s'agit de générer une façade attractive et ouverte sur la rue plutôt que vers l'intérieur, avec des pieds d'immeubles commerciaux en partie, surmontés de logements.
- Promouvoir une **architecture vivante et de qualité**, organisant le dialogue entre les différentes fonctions actuelles et projetées : l'installation des bâtiments dans leur rapport à la rue et/ou au paysage, ainsi qu'une diversité typologique d'habitat, l'urbanité des constructions affectées aux activités pour enrichir la mixité, l'installation d'échelles de proximité et de quartier rompant avec l'aménagement de type périphérique et/ou clos établi jusque-là sur le plateau de la Pompignane. Les ambiances piétonnes devront prendre progressivement le pas sur les aménagements hérités du tout-automobile.
- Accrocher les nouveaux développements sur ou en direction des **polarités existantes** y compris dans les quartiers environnants : cœur de quartier de la Pompignane, micro polarités du quartier Blaise Pascal, pôle de services de Parc Euréka, bâtiment de services en cours d'extension et de rénovation.
- Promouvoir les **modes d'habitat méditerranéen** et mettre en œuvre les principes du développement durable dans la constitution de ces nouveaux patrimoines bâtis du 21<sup>ème</sup> siècle, tant pour les logements que pour les locaux d'activités.
- Réduire les risques technologiques et naturels, notamment le risque hydraulique par une gestion appropriée des protections hydrauliques rendues nécessaires par ces différents projets.
- **Anticiper les mutations à long terme**, avec l'hypothèse envisagée d'une ouverture au public dans le futur des axes paysagers nord/sud et est/ouest à travers le campus technologique de la Pompignane, des questions de sécurité des établissements actuels ne le permettant pas pour l'instant. D'autres axes de circulation actuellement d'usage interne non public pourront également venir intégrer l'espace public dans le futur.

#### 4 – CONDITIONS D'AMENAGEMENT DU SECTEUR

La réalisation du secteur implique notamment les équipements suivants :

##### 4.1. Voiries et espaces publics

Le secteur prévoit la réalisation de voiries secondaires qui viennent se raccorder sur les axes structurants préexistants (rues de Pinville, de Salaison, de la Vieille Poste,

principalement).

Ces voiries sont dimensionnées pour intégrer des stationnements, des pistes cyclables et de larges trottoirs ainsi, pour la rue de la Vieille Poste, que la possibilité d'accueillir un transport en commun performant.

Des voies secondaires et tertiaires sont créées, pour certaines par la Collectivité ou son aménageur, d'autres par les aménageurs privés, afin de desservir l'intérieur des opérations. Les voies secondaires sont reliées aux axes constitués par les voiries primaires. Ces rues seront aménagées de façon à accueillir du stationnement, les circulations deux roues, les piétons et les plantations.

Des espaces publics généreux seront aménagés au sein du quartier, afin d'amenuiser la densité bâtie. L'espace boisé classé de l'ancien domaine de la Pompignane deviendra un petit parc ouvert au public. Des allées plantées sans véhicule autre que de service et de défense incendie pourront desservir certains îlots.

#### 4.2. Réseaux divers

Les voiries sont les supports des réseaux souterrains programmés qui vont desservir l'ensemble du quartier :

- Eau potable,
- Eaux pluviales,
- Assainissement,
- Électricité et gaz,
- Éclairage public,
- Télécommunications....

#### 4.3. Autres aménagements

Un groupe scolaire sera implanté au sein du quartier et contribuera à son animation, tout en assurant une capacité d'accueil pour les nouvelles populations.

Le futur quartier bénéficiera, outre les plantations des espaces publics, des squares et du parc paysager privé du campus technologique, d'une promenade arborée aménagée le long de la rue de Pinville reprenant l'idée d'un belvédère offrant des vues lointaines sur la ville et le relief pré-cévenol. Des jardins collectifs et privés seront réalisés dans les cœurs d'îlot.

Le schéma ci-après traduit les principaux équipements structurants du secteur.



Orientation d'Aménagement  
 Secteur PLATEAU DE LA  
 POMPIGNANE

Schéma de principe de  
 l'équipement du secteur.

- Espace de renouvellement de l'urbanisation
- Voiries principales
- Voiries secondaires circulables et/ou piétonnes
- Percées visuelles paysagées
- Parc/esplanade publics
- Parc paysager du campus technologique à développer
- Promenade paysagée avec retrait

