

# III-25

# PLU

# PLAN LOCAL D'URBANISME MONTPELLIER



*orientations d'aménagement  
et de programmation  
secteur Lodève - Garrats*



Approbation.....	D.C.M. du 2 mars 2006	Révision du PSMV.....	A.P. du 25 novembre 2016
Mise à jour.....	A.M. du 23 novembre 2006	Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2017
Modification.....	D.C.M. du 21 décembre 2006	Mise à jour.....	A.M. du 22 décembre 2017
Mise en compatibilité (RD 65).....	A.P. du 15 janvier 2007	Mise en compatibilité (CRR).....	D.C.M. du 22 février 2018
Mise en compatibilité (Dédoulement A9).....	D.C.E. du 30 avril 2007	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 29 mars 2018
Mise à jour.....	A.M. du 4 mai 2007	Mise en compatibilité (République).....	A.P. du 22 mai 2018
Mise en compatibilité (Ligne 3 du tramway).....	A.P. du 18 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2018
Modification.....	D.C.M. du 25 juin 2007	Mise à jour.....	A.M. du 3 septembre 2018
Mise à jour.....	A.M. du 20 juillet 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 octobre 2018
Mise en compatibilité (Intercepteur Est).....	A.P. du 9 octobre 2007	Mise à jour.....	A.M. du 22 mars 2019
Mise à jour.....	A.M. du 15 avril 2008	Modification.....	D.C.M. du 18 avril 2019
Modification.....	D.C.M. du 17 novembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 4 septembre 2019
Mise à jour.....	A.M. du 2 décembre 2008	Mise à jour.....	A.M. du 11 décembre 2019
Modification.....	D.C.M. du 22 juin 2009	Modification.....	D.C.M. du 31 janvier 2020
Mise à jour.....	A.M. du 10 juillet 2009	Mise à jour.....	A.M. du 16 septembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 29 mars 2010	Mise à jour.....	A.M. du 15 octobre 2020
Mise à jour.....	A.M. du 13 avril 2010	Mise à jour.....	A.M. du 12 novembre 2020
Mise en compatibilité (Malbosc).....	A.P. du 20 avril 2011	Mise à jour.....	A.M. du 9 décembre 2020
Modification.....	D.C.M. du 9 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2021
Mise à jour.....	A.M. du 24 mai 2011	Mise à jour.....	A.M. du 17 mai 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 25 juillet 2011	Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 29 juillet 2021
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 7 novembre 2011	Mise en compatibilité (COM).....	A.P. du 2 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 9 janvier 2012	Mise à jour.....	A.M. du 9 septembre 2021
Mise à jour.....	A.M. du 17 juillet 2012	Modification simplifiée.....	D.C.M. du 28 septembre 2021
Modification.....	D.C.M. du 23 juillet 2012	Mise à jour.....	A.M. du 11 mars 2022
Révision simplifiée (ZAC du Coteau).....	D.C.M. du 1er octobre 2012	Modification.....	D.C.M. du 22 mars 2022
Mise à jour.....	A.M. du 14 mai 2013	Mise à jour.....	A.M. du 06 avril 2022
Modification.....	D.C.M. du 22 juillet 2013	Mise à jour.....	A.M. du 03 juin 2022
Mise à jour.....	A.M. du 5 août 2013	Mise en compatibilité (Ext. L1 du tramway).....	A.P. du 29 septembre 2022
Mise en compatibilité (L5 du tramway).....	A.P. du 28 août 2013	Mise à jour.....	A.M. du 29 novembre 2022
Modification simplifiée.....	D.C.M. du 17 février 2014	Mise à jour.....	A.M. du 2 février 2023
Mise à jour.....	A.M. du 3 juillet 2014	Mise en compatibilité (LNMP).....	Décret du 16 février 2023
Mise en compatibilité (OZ 1).....	A.P. du 16 juillet 2014	Mise en compatibilité (CHU - St Eloi).....	D.C.M. du 1er juin 2023
Modification.....	D.C.M. du 05 mars 2015	Mise à jour.....	A.M. du 17 août 2023
Mise à jour.....	A.M. du 23 avril 2015		
Mise en compatibilité.....	A.M. du 18 mai 2015		
Modification.....	D.C.M. du 28 mai 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 30 septembre 2015		
Mise à jour.....	A.M. du 3 novembre 2015		

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## Secteur Lodève - Garrats

(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 site commercial situé entre les avenues Garrats / Lodève / Liberté, dans le quartier « les Cévennes », s'étend sur une superficie de 4 hectares. Il est situé dans le périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) « avenue de Lodève-château de la Piscine » (créée par arrêté préfectoral du 28 septembre 2006) qui évoluera en 2016-2017 en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Ce secteur s'inscrit dans un quartier qui se caractérise par un tissu urbain hétérogène constitué d'une zone commerciale, d'un domaine classé (château de la Piscine), d'un tissu d'habitat pavillonnaire et collectif. Le quartier est bien doté en équipements publics ; il est en outre desservi par la ligne 3 de tramway sur l'avenue de Lodève et les lignes de bus n°7, 10 et « la ronde ». La situation particulière de cette grande emprise commerciale au contact d'importantes infrastructures routières (avenue de la Liberté, avenue des Garrats, ...) lui confère une très bonne accessibilité automobile.

## **2. NATURE DE L'OPERATION**

Il s'agit d'accompagner l'évolution urbaine d'une emprise monofonctionnelle dans le sens d'une plus grande mixité où cohabiteront activités commerciales, services et logements. Ceci contribuera à développer des aménités nouvelles, support d'une vie de quartier riche et intense, en s'appuyant sur un espace public renouvelé et un environnement de qualité magnifié par le château de la Piscine, folie montpelliéraine classée au titre des monuments historiques.

Une étude urbaine, menée en 2012 sur un périmètre intégrant le centre commercial, le domaine du château de la Piscine et l'emprise de l'ancienne gendarmerie a permis de définir un parti d'aménagement s'appuyant sur un juste équilibre entre une densité de logement et d'activités en cohérence avec la très bonne accessibilité du site (tramway, axes routiers) et la préservation d'un cadre de vie qualitatif. La création d'une coulée verte longitudinale est – ouest constituera un événement majeur qui permettra à la fois de développer des cheminements doux et de décloisonner complètement le quartier. Cet axe vert contribuera à relier le quartier de Celleneuve à celui des Arceaux, favorisant le rétablissement de connexions intra et inter-quartier.

## **3. PARTI D'AMENAGEMENT**

### **3.1 Données quantitatives**

Le tènement foncier s'étend sur deux parcelles :

- Parcelle KW 107 : surface du terrain de 1 442 m<sup>2</sup>.
- Parcelle KW 113 : surface du terrain de 44 638 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Données qualitatives**

Le parti d'aménagement proposé, qui devra respecter les prescriptions de l'AVAP, s'articule autour des orientations d'aménagement suivantes :

- **Préserver l'environnement du château de la Piscine :**
  - Limiter la hauteur des bâtiments afin qu'elle ne dépasse pas la canopée qu'offre le parc du château de la Piscine,
  - Préserver l'écrin du château et en particulier les vues depuis/vers le château par le traitement qualitatif de la clôture mitoyenne et des façades des bâtiments existants ou à créer,
  - Conserver des transparences visuelles vers les espaces boisés du château par un fractionnement du bâti sur toute la hauteur,
  - Préserver le long de la propriété du château, le long de la clôture du parc, une bande paysagère afin de préserver l'écrin du parc,
  - Valoriser la 5<sup>ème</sup> façade des bâtiments commerciaux et des logements en soignant les lignes de toit et dissimulant les équipements techniques (panneaux photovoltaïques ou édicules).
  
- **Créer une façade urbaine sur l'avenue de Lodève en conservant l'ambiance paysagère et apaisée le long de la ligne du tramway:**
  - Développer un programme de logements en partie Nord du site avec commerces et services en pied d'immeubles, offrant ainsi des vues sur le parc et l'avenue de Lodève et créant une animation urbaine,
  - Garantir un traitement qualitatif des façades pour affirmer un paysage urbain,
  - Accentuer l'urbanité de l'avenue par un travail sur les alignements, les fronts de rue et les espaces publics.
  - Préserver la qualité paysagère de l'avenue en conservant une frange verte qui peut être discontinue et ornée de bosquets d'arbres conformément aux prescriptions de l'AVAP.
  
- **Atténuer l'aspect péri-urbain des avenues des Garrats et de la Liberté:**
  - Créer une épaisseur paysagère d'environ 8 mètres d'épaisseur intégrant une continuité piétons/cycles le long des avenues Garrats/Liberté,
  - Développer un projet paysager sur les parkings du centre commercial pour réduire leur impact visuel.
  
- **Favoriser les déplacements doux et les échanges inter-quartiers:**
  - Créer une trame verte d'environ 15 à 20 m de large, support de déplacements doux Est/Ouest entre l'avenue des Garrats et le parc du château de la Piscine,
  - Affirmer la liaison piétonne entre la station de tramway et le centre commercial,
  - Assurer une continuité des pistes cyclables depuis l'avenue de la Liberté vers l'avenue de Lodève, le long de l'avenue des Garrats, incluant également des cheminements piétons,
  - Créer une traversée piétonne sécurisée en partie Sud du site sur l'avenue de la Liberté pour faciliter les échanges inter-quartiers.

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

Le développement urbain du secteur implique notamment les équipements suivants :

##### **4.1 Voiries et espaces publics**

L'espace public issu du parti d'aménagement devra :

- Développer un axe vert E/O, support de cheminements piétons/cycles sur lequel le projet de recomposition urbaine s'appuiera,
- Requalifier les espaces libres dédiés au stationnement automobile en développant une ambiance très largement plantée,
- Assurer une continuité piétonne et cyclable entre l'avenue de la Liberté et l'avenue de Lodève,
- Créer une traversée piétonne sécurisée sur l'avenue de la Liberté pour connecter le quartier de La Chamberte aux équipements du secteur (centre commercial et station de tramway),
- Assurer l'accès des services publics (collecte des ordures ménagères, secours pompiers etc.).

#### **4.2 Le réseau de transport**

Le secteur est desservi par la ligne de 3 du tramway et les lignes de bus n°7, 10 et « la ronde » de la métropole de Montpellier.

#### **4.3 Réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, gaz, télécommunication)**

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 complèteront l'aménagement du secteur suivant l'extension des programmes immobiliers.

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

